

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

XV-51a

für Teilflächen des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/Adlershof zwischen der Rudower Chaussee, dem Bahngelände, der nordöstlichen Verlängerung der Wilhelm-Oswald-Straße und der Straße Am Studio sowie die Straße Am Studio im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 30. Juni 2006

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 27 vom 15.07.2006, S. 789

I. Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Veranlassung

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

Angesichts der unzureichenden Unterbringung zahlreicher Medienbetreiber auf dem Gelände des ehemaligen Fernsehfunks der DDR (DFF) und des vorhandenen Entwicklungspotentials dieses Gebietes hinsichtlich der Ansiedlung neuer Medien- und medienverbundener Gewerbebetriebe bestand die Notwendigkeit umfassender räumlicher Reorganisation und Neuordnung dieses Areals. Damit verbunden ist der erforderliche Ausbau einer leistungsfähigen technischen und verkehrstechnischen Infrastruktur.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-51a, ein Teilbereich der o. g. Entwicklungsmaßnahme, soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Gebäuden in Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Medien, in Gewerbegebieten und in Kerngebieten und die Erschließung dieser Flächen durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich bzw. Fußgängerbereich - gesichert werden.

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

Erforderlichkeit

Aufgrund der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs wird im städtebaulichen Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorbereitet und durchgeführt, um das Gebiet entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zuzuführen.

Gemäß § 166 BauGB müssen für diesen städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufgestellt werden. Das ca. 22,4 ha große Plangebiet XV-51a ist Teil des 420 ha großen Entwicklungsbereichs und seiner zwei Anpassungsgebiete.

I.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51a umfasst eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ südöstlich der Rudower Chaussee,

südwestlich des Bahngeländes, nordwestlich der Verlängerung der Wilhelm-Ostwald-Straße, nordöstlich der Straße Am Studio sowie für die gesamte Straße Am Studio im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof.

Das Bebauungsplangebiet wird von den Geltungsbereichen folgender Bebauungspläne begrenzt: südöstlich von dem Bebauungsplanentwurf XV-51I, südwestlich von den Bebauungsplanentwürfen XV-51d (Staatsreserve), XV-51c (UTZ) und XV-72, nordwestlich vom Bebauungsplan XV-67b (Rudower Chaussee - Corso) und nördlich vom Bebauungsplanentwurf XV-67a. Die Bebauungspläne XV-67b, XV-72 und XV-51c sind festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im Südosten Berlins auf halbem Wege zwischen Innenstadt und dem Flughafen Schönefeld zwischen dem Areal des Wirtschaft- und Wissenschaftsstandortes Adlershof (WISTA), der Bahnanlage (S- und Fernbahnen), der Rudower Chaussee und der Köpenicker Straße.

I.3 Eigentumsverhältnisse

Das Gelände des ehemaligen Deutschen Fernsehfunks der DDR nordöstlich der Straße Am Studio befand sich auf Grund des Einigungsvertrages, Artikel 36, in Verfügungsbefugnis der Neuen Bundesländer und Berlins. Verwalter war die Neue Länder Grundstücksverwaltung GmbH. Miteigentümer war die Bundesrepublik Deutschland. Auf der Grundlage einer im September 1995 zwischen dem Bund und dem Land Berlin abgeschlossenen Vereinbarung erfolgte im Oktober 1995 die Zuordnung des Grundstücks - mit Ausnahme der Flächen um die Gebäude im Kerngebiet MK 3 sowie in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 an der Straße Am Studio - an das Land Berlin und wird heute von der Adlershof Projekt GmbH verwaltet.

Das Gebäude im Kerngebiet MK 3 wurde inzwischen im Zuge einer entwicklungsrechtlichen Vereinbarung einschließlich Verrechnung des Ablösebetrages rückgebaut. Die Gebäude auf den Grundstücken GE 1 und GE 2 sind danach als Einzel-Entlassung gemäß § 163 BauGB im Jahr 2003 aus dem Entwicklungsrecht entlassen worden. Diese Gebäude sind im Jahr 2005 vom damaligen Eigentümer NLG an einen privaten Investor veräußert worden. In der Folge dieser Veräußerung hat der private Investor ergänzende Grundstücksflächen vom heutigen Entwicklungsträger Adlershof Projekt im Randbereich der Flächen MK 3 und SO 2 erworben. An diese Flächen grenzt südöstlich ein ehemaliges Grundstück der Deutschen Telekom AG, das sich inzwischen im Zuge eines übergreifenden Grundstückstausches im Eigentum des Landes Berlin befindet.

Die Fläche zwischen den Bahngleisen und dem ehemaligen DFF-Gelände wurde bis auf die Fläche der Straßenbahnwendeschleife durch Kaufverträge mit der Deutschen Bahn AG, den Berliner Verkehrsbetrieben und der Neuen Länder Grundstücksverwaltung und Verwaltung GmbH i.L. von der damaligen Entwicklungsträgerin erworben.

Im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke wurden folgende Kaufverträge abgeschlossen:

Der westliche Teil des Ehrlich-Ensembles und der Turm im Sondergebiet SO1 wurden im Dezember 1997 mit der dazugehörigen Grundstücksfläche an eine GmbH verkauft, die seit Juni 1999 Eigentümerin des Grundstücks ist.

Der östliche Teil des Ehrlich-Ensembles im Sondergebiet SO1 wurde im Dezember 1997 mit der dazugehörigen Grundstücksfläche ebenfalls an eine GmbH verkauft, die seit Juni 1999 Eigentümer des Grundstücks ist.

Das Studiocentrum (S1) mit dazugehörigen Grundstücksflächen (Sondergebiet SO5) wurde im Juli 1998 an eine GmbH verkauft, die seit November 1999 Eigentümerin des Grundstücks ist und das Studiozentrum betreibt (Studio Berlin GmbH).

Ein östlich der Straßenbahnwendeschleife gelegenes Grundstück (Gewerbegebiet GE6) wurde im Februar 1998 an eine GmbH verkauft.

Das direkt an der Straße Am Studio gelegene Gebäude im Sondergebiet SO4 mit dazugehöriger Grundstücksfläche wurde im Mai 2000 ebenfalls an den Studiobetreiber verkauft, der seit Dezember 2001 Eigentümerin des Grundstücks ist.

Das ehemalige Parkhaus des DFF im südlichen Bereich des Sondergebietes SO 5 wurde im Herbst 2003 an den Studiobetreiber verkauft. Die Übernahme des Grundstücks ist im Jahr 2005 erfolgt; eine Umbaumaßnahme wird derzeit vorbereitet.

Derzeit finden intensive Gespräche zur Privatisierung des Gebäudes P1/P 2 im Sondergebiet SO5 an den Hauptnutzer des Gebäudes statt.

Die Straße Am Studio befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

Die Grundstücke im Eigentum des ehemaligen Entwicklungsträgers wurden Ende 2003 an das Land Berlin rückübertragen und werden derzeit vom neuen Entwicklungsträger Adlershof Projekt bewirtschaftet und verwaltet.

I.4. Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist stadträumlich und nutzungsstrukturell vor allem durch den Bereich des ehemaligen Produktions- und Verwaltungszentrums des Deutschen Fernsehfunks (DFF) nordöstlich der Straße Am Studio geprägt. Mit der Übernahme des Studio-Zentrums durch die Studio Berlin GmbH begann die Reaktivierung dieses Mediengeländes. Hier befinden sich die TV-Studios, Synchronisationsstudios, Medienwerkstätten sowie ein breites Spektrum medienbezogener Servicebetriebe.

Das Produktions- und Verwaltungszentrum des DFF wurde zwischen 1952 und 1989 gebaut. Zu den historisch prägenden Gebäuden gehört das Fernsehzentrum Adlershof (Rudower Chaussee 3), das 1956/57 vom Architekten und Bauhausschüler Franz Ehrlich errichtet wurde. Seit Einstellung des Sendebetriebs des DFF am 31.12.1991 wird dieser Bereich von einer Vielzahl von Betrieben, vor allem aus dem Medienbereich genutzt. Wirtschaftlich unrentable Gebäude, die sich zudem in das städtebauliche Konzept nur schwer hätten integrieren lassen, wurden bereits geräumt.

Entlang der Straße Am Studio prägen rekonstruierte Hochbauten für Verwaltungen und Entwicklungslaboratorien sowie große Studiohallen das Stadtbild als markante straßenbegleitende Bebauung. Des Weiteren befindet sich im südöstlichen Bereich des Plangebietes an der Straße Am Studio ein ehemaliges Parkhaus, dass in Kürze rekonstruiert und umgeplant wird. Im straßenabgewandten Hinterland zwischen Parkhaus und Studiozentrum P 1/P 2 sind 2 neue Studiohallen als Bedarfsbauten entstanden.

Das zukünftige Kerngebiet MK 4 nordöstlich des ehemaligen DFF-Geländes wird vom S- und Fernbahndamm begrenzt, dessen Böschungsunterkante zugleich die Grenze des Bebauungsplans bildet. Hier befinden sich auch die Gleise einer planfestgestellten Straßenbahnwendeschleife.

Östlich angrenzend ist 1998 ein 70 m hoher Sendemast mit dazugehörigem Technikgebäude errichtet worden.

Die Straße Am Studio verbindet die Rudower Chaussee mit der Köpenicker Straße.

I.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit von der Rudower Chaussee und der Straße Am Studio erschlossen.

Der Bereich des ehemaligen DFF-Geländes verfügte über ein engmaschiges Raster von Privatstraßen mit geringen Fahrbahnbreiten. Sie dienten ausschließlich der inneren Erschließung des Plangebietes. Einige dieser ehemaligen Privatstraßen sollen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Die Willi-Schwabe-Straße, Ernst-Augustin-Straße, Franz-Ehrlich-Straße und Moriz-Seeler-Straße sind bereits in ihrer endgültigen Breite neu hergestellt. Eine Zufahrt zum Mediengelände ist von der Rudower Chaussee über die Franz-Ehrlich-Straße und von der Straße Am Studio über die Ernst-Augustin-Straße möglich.

Auf der Rudower Chaussee und der Straße Am Studio verkehren im Bereich des Plangebietes zwei Buslinien. Die Linie 260 führt ab dem S-Bahnhof Adlershof über die Rudower Chaussee, Alt-Glienicke, die Schönefelder Chaussee, die Neuköllner Straße zum U-Bahnhof Rudow. Die Linie 360 führt vom S-Bahnhof Köpenick über die Nipkowstraße, den S-Bahnhof Adlershof, die Rudower Chaussee, die Wedegornstraße und den Neudeckerweg ebenfalls zum U-Bahnhof Rudow. In der Rudower Chaussee verkehrt darüber hinaus der Nachtbus N 60 zum Flughafen Schönefeld.

Das Plangebiet hat im Bereich des Kerngebietes MK 4 einen unmittelbaren Zugang zum S-Bahnhof Adlershof. Die S-Bahnlinien 8, 9, 46 verbinden das Gebiet auf direktem Wege sowohl mit dem Zentrum, dem Norden und Süden Berlins als auch mit dem südöstlich an Berlin angrenzenden Gebiet in Brandenburg, einschließlich des Flughafens Schönefeld. Des Weiteren befindet sich die Endhaltestelle zweier Straßenbahnlinien (Linie 60 zum Wasserwerk Friedrichshagen und Linie 63 zum S-Bahnhof Köpenick) im Plangebiet.

Die planfestgestellte Fläche der Straßenbahnwendeschleife wird im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich dargestellt. Die Fläche ist auf der Grundlage des Personenbeförderungsgesetzes im Jahre 1994 planfestgestellt worden. Die Wendeschleife wurde 1995 gebaut. Die ehemalige Straßenbahntrasse nach Alt-Glienicke wurde Anfang der 90er Jahre aufgegeben und wird nun durch den Bebauungsplan rechtlich aufgehoben.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans XV-51a entfällt die Widmung der ehemaligen Straßenbahntrasse als Bahnfläche von der Wendeschleife bis zur Köpenicker Straße.

I.6 Technische Infrastruktur

Frischwasser

Das Plangebiet wird durch Anbindungen an das Hauptnetz der Berliner Wasserbetriebe mit Trinkwasser versorgt. Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz gewährleistet. Die innere Erschließung des Gebietes mit Trinkwasserleitungen wurde entsprechend dem Bedarf dimensioniert und neu hergestellt.

Abwasser

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Plangebiet im Trennsystem. In den geplanten öffentlichen Straßen wurde der Einbau von Schmutz- und Regenwasserkanälen vorgenommen.

Das Schmutzwasser fließt über Gefälleleitungen zum Abwasserpumpwerk (an der Wedegornstraße) und wird von dort über Druckleitungen zur Kläranlage Waßmannsdorf gepumpt.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßen und den vorhandenen Gebäuden sowie von Teilflächen befestigter vorhandener Flächen wird über Regenwassergefälleleitungen dem Hauptsammler in der Straße Am Studio und der Rudower Chaussee zugeführt. Von dort gelangt

es über eine 2005 in Betrieb genommene Regenwasseraufbereitungsanlage (im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-58a) in den Teltowkanal. Das Niederschlagswasser von der geplanten Bebauung und der befestigten Flächen ist gemäß textlicher Festsetzung (textliche Festsetzung, Nr. 23) zu versickern.

Fernwärme

Das Plangebiet wird durch Anbindung an das Fernwärmenetz des Heizkraftwerkes der Blockheizkraftwerksträger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) an der Wegedornstraße versorgt.

Elektrizität

Die Anlieger der Willi-Schwabe-, Ernst-Augustin-, Franz-Ehrlich- und Moritz-Seeler Straße sind stromseitig an das Mittel- und Niederspannungsnetz der BTB angeschlossen (BTB fungiert hier auch als Netzbetreiber). Das Gelände der Berlin Brandenburg Media GmbH Berlin ist davon ausgenommen. Sie wird aus dem Mittelspannungsnetz der Bewag (jetzt Vattenfall) versorgt.

I.7 Planerische Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Vor Festlegung als förmliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurden Vorhaben ausschließlich nach §34 BauGB, also als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, beurteilt. Seit Festlegung der Entwicklungsmaßnahme gilt darüber hinaus der Entwicklungsgenehmigungsvorbehalt gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. §144 und 145 BauGB, nach dem Vorhaben nicht die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme zuwiderlaufen dürfen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für Berlin vom 1. Juli 1994, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211), stellt den größten Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (Forschung und Medien) dar. Dies soll den Schwerpunkt von Forschung und Medien in diesem Bereich hervorheben. Die geplanten Sondergebiete - Medien - sind somit aus diesen Darstellungen entwicklungsfähig. Gewerbliche Nutzungen sind integraler Bestandteil dieser Sonderbauflächen und damit sind die geplanten Gewerbegebiete ebenfalls entwicklungsfähig.

An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist gewerblich Baufläche dargestellt. Die beabsichtigte Festsetzung des Bebauungsplans als Sondergebiet ist auch dieser Darstellung entwickelbar.

Entlang der Rudower Chaussee ist gemischte Baufläche - M 2 - dargestellt. Am S-Bahnhof Adlershof ist Einzelhandelskonzentration vorgesehen. Kerngebiete lassen sich im Regelfall und ohne Größenbegrenzung aus gemischten Bauflächen entwickeln. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen in den geplanten Kerngebieten ausgeschlossen werden, da nahe des S-Bahnhofs bereits ein Einkaufszentrum mit ca. 9.500 m² Geschossfläche im September 2003 in Betrieb genommen wurde.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm wird derzeit überarbeitet.

Das Landschaftsprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331) stellt Entwicklungsziele und –maßnahmen zu deren Umsetzung, gegliedert nach den vier Bereichen Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholung und Freiraumnutzung, dar.

So sollen die Grün- und Freiflächen aus Gründen des Bodenschutzes erhalten und entwickelt, in Gewerbeflächen Altanlagen saniert und angrenzende Gebiete vor Immissionen geschützt sowie Dächer begrünt werden. Weiterhin sind Emissionen zu mindern und empfindliche Nutzungen vor Immissionen zu schützen.

Hinsichtlich des Biotop- und Artenschutzes ist die biotische Vielfalt zu erhalten, die Entwicklung des gebietsspezifischen Baumbestandes zu fördern, die Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen zu extensivieren sowie zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen.

Zur Verbesserung der Stadtgliederung sollen charakteristische Stadtbildbereiche sowie markante Landschafts- und Grünstrukturen erhalten und entwickelt sowie die Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten gefördert werden.

Weiterhin sollen Freiflächen und Erholungspotentiale erschlossen, Konzepte für die Erholungsnutzung, Wegeverbindungen sowie erholungswirksame Freiraumstrukturen entwickelt werden.

Der Bebauungsplan nimmt inhaltlich die Darstellungen des Landschaftsprogramms auf, indem den Entwicklungszielen für den Naturhaushalt/Umweltschutz durch die Festsetzung von kompensatorischen Maßnahmen gefolgt wird. Hierzu gehört die Festsetzung von Dachbegrünungen sowie die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes aus naturschutzrechtlichen Gründen.

Den Entwicklungszielen und Maßnahmen des Biotop- und Artenschutzes kann weitgehend entsprochen werden. Durch die empfohlene Verwendung von gebietstypischen Pflanzen und den Erhalt von Vegetationsbeständen durch die Festsetzung von Grünflächen sowie Flächen zum Erhalt des Baumbestandes werden weitere Maßnahmen berücksichtigt.

Das Landschaftsbild des Plangebietes soll entwickelt und teilweise erhalten werden. Den genannten Entwicklungszielen und Maßnahmen des Landschaftsprogramms wird entsprechend Rechnung getragen.

Auch den beschriebenen Entwicklungszielen und Maßnahmen hinsichtlich der Erholung und Freiraumnutzung wird durch die Anlage eines Grünzuges gefolgt.

I.8 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil einer Fläche, die aufgrund der Vornutzungen und der Ergebnisse der historischen Recherchen insgesamt als Altlastenverdachtsfläche (AltI.-Nr. 7782) bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung registriert war.

Inzwischen wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und ca. 50 % der Fläche vom Altlastenverdacht befreit. Für den restlichen Teil der Fläche liegt nach Aussage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat IX C unter Berücksichtigung der künftig zulässigen Nutzungen kein Erfordernis zur Sanierung vor.

Da die Böden im Geltungsbereich in Hinblick auf die vorgesehene Nutzung nicht erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist eine Kennzeichnung im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Sinne § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht notwendig.

Sollte trotzdem in den betroffenen Bereichen bei Aushubarbeiten kontaminierter Boden freigelegt werden, muss nach vorliegender Studie der Bodenaushub ordnungsgemäß entsorgt oder behandelt werden.

Bei entsprechendem Bodenaushub muss grundsätzlich mit kontaminierten Material gerechnet werden. Im Zuge von Baumaßnahmen sollte zunächst eine horizontale Ausgrenzung der kontaminierten Bodenbereiche erfolgen. Wird im Zuge von Abriss- oder Baumaßnahmen Bodenaushub erforderlich, ist darauf zu achten, dass dieser entsprechend der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) beprobt und auf 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.

I.9 Baudenkmale

Im Plangebiet befinden sich vier eingetragene Baudenkmale, alle im Bereich des ehemaligen Deutschen Fernsehfunks (Sondergebiet SO 1). Es handelt sich um ein Ensemble des Architekten Franz Ehrlich aus den Jahren 1952-1957. Ein östlich gelegenes ebenfalls als Baudenkmal eingetragenes Gebäude sowie die sogenannte „Büroscheibe“ an der Franz-Ehrlich-Straße wurden aufgrund ihrer schlechten Bausubstanz bereits rückgebaut.

Alle vier Baudenkmale sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bestand gesichert.

II. Planinhalt

II.1 Wesentlicher Planinhalt

Das Gelände des Bebauungsplans liegt u.a. direkt am S-Bahnhof Berlin Adlershof und stellt den Haupteingang zur Stadt der Wissenschaft, Wirtschaft und Medien dar. An dieser Stelle soll unter Integration vorhandener Ressourcen und Strukturen die MediaCity Adlershof entwickelt werden.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs, der dem heutigen Medienstandort entspricht, soll als Sondergebiet - Medien - gesichert werden.

An der Rudower Chaussee und im Bereich des S-Bahnhofes Adlershof sollen Kerngebiete festgesetzt werden.

An der Straße Am Studio und entlang des Bahndamms sollen Flächen als Gewerbegebiete festgesetzt werden.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - dienen der Erschließung des Bebauungsplanbereichs. Die Straße Am Studio fungiert als Sammelstraße zwischen Rudower Chaussee und Köpenicker Straße.

Das Maß der baulichen Nutzung soll differenziert festgesetzt werden. Die Grundflächenzahlen (GRZ) sollen von 0,5 bis 0,6, die Geschossflächenzahlen (GFZ) von 1,0 bis 3,4 sowie die Baumassenzahlen (BMZ) von 3,5 bis 7,0 reichen. Darüber hinaus werden enge und weitere Baukörperausweisungen festgesetzt. Des Weiteren soll die zulässige Höhe der Gebäude geregelt werden.

SenStadtUm

II.2 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

II.2.1 Sondergebiete - Medien -

Zwischen der Straße Am Studio, der Franz-Ehrlich-Straße und der südlichen Geltungsbereichsgrenze sollen 5 Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Medien festgesetzt werden. Die Festsetzung soll vorhandene medienbezogene Studios und Betriebe sichern sowie den angestrebten Ausbau des Gebietes als Medien- und Kommunikationszentrum ermöglichen. Dieser traditionsreiche Medienstandort soll bei laufendem Betrieb neu geordnet und, zusammen mit den anderen festzusetzenden Nutzungen im Plangebiet, zu einer Media City entwickelt werden.

Zulässige Nutzungen

Durch textliche Festsetzung soll geregelt werden, dass in den Sondergebieten - Medien - film-, fernseh-, video- und theaterbezogenen Produktions- und Betriebsstätten zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 6). Diese Festsetzungen ermöglichen zum einen den Erhalt des historisch gewachsenen Medienstandortes und zum anderen die Ergänzung des Standorts mit medienbezogenen Nutzungen.

Unter die in der Festsetzung genannten Produktions- und Betriebsstätten sind insbesondere zu zählen: Betriebe mit Studios und Werkstätten, für die digitale Medienproduktion, für Vor- und Nachbereitung von Medienproduktionen, für Medienarchive sowie für damit verbundene Büronutzungen.

Das vorliegende Nutzungskonzept sieht in den Sondergebieten - Medien - ein breites Spektrum medienbezogener Betriebe vor. So soll südlich der Ernst-Augustin-Straße eine Medienfabrik mit Sendezentrum (letzteres hat sich schon im Gewerbegebiet GE5 und GE6 etabliert), Film- und Fernsehstudios, Büro- und Präsentationsflächen für TV-Produktionsbetriebe und -stationen entwickelt werden. Des Weiteren soll ein Medienpark als digitales Medien-Centrum für medienorientierte Dienstleistungs- und Technologiebetriebe sowie Synchronisationsbetriebe im Bereich der Sondergebiete SO 1 und SO 2 etabliert werden.

Durch die Festsetzung von Sondergebieten - Medien - kann eine genaue Zweckbestimmung für das Gebiet definiert werden, die über eine typisierte Baugebietsfestsetzung gemäß § 2 bis 10 BauNVO nicht möglich ist. Sie unterscheiden sich wesentlich von diesen durch die besonderen technisch-baulichen Anlagen von Studiogebäuden und die funktionelle Zusammenfassung aufeinander bezogener baulicher Anlagen, wie Studioeinrichtungen, Sendebetriebe und Medienarchive.

Insbesondere ist die geplante quantitative Häufung von baulichen und sonstigen Anlagen der Medienproduktion von film-, fernseh-, video- und theaterbezogenen Betriebs- und Produktionsstätten bei gleichzeitiger Berücksichtigung ihrer speziellen Einrichtungen nur über die Festsetzung von Sondergebieten - Medien - möglich.

Bei den vorgesehenen Nutzungen handelt es sich um aufeinander bezogene Anlagenkomplexe, die der organisatorischen Zusammenfassung bedürfen. Das Bedürfnis nach engem baulichem Zusammenhang ergibt sich aus organisatorisch aufeinander angewiesenen Bauten. Die in den Sondergebieten nicht unterzubringenden Werkstätten für den Medienstandort könnten sich auch im Bereich der Gewerbegebiete entlang des Bahndamms ansiedeln.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise sollen in den Sondergebieten - Medien - zugelassen werden können: Sonstige der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienende Handels- und Dienstleistungsbetriebe,

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Sondergebiet - Medien - zugeordnet sind und Dienst- und Gastwohnungen für Mitarbeiter und Gäste, soweit es sich um einen vorübergehenden Wohnaufenthalt zur Durchführung bestimmter Aufgaben und Tätigkeiten handelt, sowie Gastronomie- und Beherbergungseinrichtungen (textliche Festsetzung Nr. 7). Diese Ausnahmeverbehalte dienen der Sicherung der speziellen oben beschriebenen Standorteigenschaften des Gebietes. Mit den ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen soll unter anderem eine Versorgung der im Sondergebiet - Medien - stattfindenden Produktionen ermöglicht werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll in den Sondergebieten - Medien - unterschiedlich, aber im Rahmen der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, festgesetzt werden. Die relativ inhomogene Bebauungsdichte ist bedingt durch das Nebeneinander von zu sichernder, erhaltenswerter Gebäudesubstanz und von Bereichen, die vollständig überplant werden.

Sondergebiet	GRZ	GFZ	BMZ	Lage
SO1	Baukörperausweisung (0,4)	Zahl der Vollgeschosse 2-5 (1,1)		Ehrlich-Ensemble
SO2	0,5	1,8		bisherige Freifläche südöstlich des Ehrlich-Ensembles
SO3	0,5	2,0		E.-Augustin Straße
SO4	0,5	2,2		Am Studio
SO5	0,5		7,0	P1, P2, S1, Ü1, Studio G

Im Sondergebiet SO1 sollen für die Baudenkmale Baukörperfestsetzungen erfolgen, so dass eine numerische Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung entfällt und aus der zeichnerischen Festsetzung direkt zu ermitteln ist. Die Grundfläche (GR) beträgt ca. 3.450 m² und die Geschossfläche (GF) ca. 9.747 m², dies entspricht einer rechnerisch gerundeten GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,1. Für das denkmalgeschützte Ehrlich-Ensemble soll die zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Bestand festgesetzt werden.

In dem Sondergebiet SO2 soll durch die Festsetzung einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,8 gemäß dem städtebaulichen Entwurf eine Neubebauung ermöglicht werden.

Im Sondergebiet SO3 soll eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt werden.

Das achtgeschossige Gebäude im SO4 an der Straße Am Studio wird durch das geplante Nutzungsmaß (GRZ von 0,5 und GFZ von 2,2) im Bestand gesichert. Darüber hinaus wird eine geringfügige bauliche Ergänzung ermöglicht.

In dem Sondergebiet SO5 soll eine GRZ von 0,5 und eine Baumassenzahl von 7,0 festgesetzt werden. Die Festsetzung einer Baumassenzahl wurde gewählt, da in diesem Sondergebiet hauptsächlich Studiogebäude erhalten bzw. errichtet werden sollen. Das Maß der baulichen Nutzung ist für diesen hallenartigen Gebäudetypus über Baumassenzahlen, die den Rauminhalt angeben, eindeutiger zu bestimmen, als über Geschossflächenzahlen. Mit einer

Baumassenzahl von 7,0 kann zum einen der verdichtete Bestand der Gebäude gesichert und zum anderen der Bau weiterer Studiogebäude ermöglicht werden.

SenStadtUm

Zulässige Gebäudehöhen

Bis auf die Sondergebiete SO1 und SO4 soll als Gebäudehöhe einheitlich maximal 18,0 m festgesetzt werden. Damit wird dem städtebaulichen Gesamtkonzept gefolgt, das für den Bereich südlich der Rudower Chaussee größtenteils eine Höhenbegrenzung von 18,0 m vorsieht. Ausnahmsweise sollen Überschreitungen der Oberkante bis zu 21 m möglich sein (textliche Festsetzung Nr. 12 - vergleiche dazu II.2.5. Überschreitung der zulässigen Bauhöhe).

Dagegen soll im Sondergebiet SO1 die Bauhöhe über die Zahl der Vollgeschosse geregelt werden, die sich entsprechend an der Geschossigkeit des denkmalgeschützten Ehrlich-Ensembles orientiert.

Im Sondergebiet SO4 wird die Gebäudehöhe von 26,90 m des Bestandsgebäudes an der Straße Am Studio, das vollständig saniert wurde, gesichert.

II.2.2 Kerngebiete

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen vier Kerngebiete festgesetzt werden:

Entwicklungsziel ist es, die Rudower Chaussee als geplante Hauptachse des Gebietes zu stärken. Die Festsetzung von Kerngebieten entlang der Rudower Chaussee ist Bestandteil des städtebaulichen Konzepts des Entwicklungsbereichs und soll die angestrebte Ansiedlung und Durchmischung von städtischen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie von Wohnen mit der Funktion der Begegnung und Kommunikation sichern. Wohnungen in den Gebäuden sollen zur Belebung dieser Gebiete beitragen.

Die geplanten Kerngebiete im Bebauungsplan XV-51a sind Teil dieses städtebaulichen Konzeptes für die Rudower Chaussee. Im Kerngebiet MK 4 könnten publikumsintensive Nutzungen angesiedelt werden, um die Nähe zum S-Bahnhof Adlershof optimal nutzen zu können.

Die Rudower Chaussee übernimmt mit ihrem unmittelbaren Anschluss an das Stadtgebiet Adlershof und die S-Bahn die zentrale Geschäfts-, Versorgungs- sowie Erschließungsfunktion des Gebietes. Sie lässt beidseitig viel Spielraum für die Ansiedlung zentralörtlicher Nutzungen und Funktionen. Der an den Bebauungsplan XV-51a angrenzende Abschnitt der Rudower Chaussee zwischen der Franz-Ehrlich-Straße und der Straße Am Studio ist in einer Breite von 44 m mit zwei mal zwei Fahrspuren, beidseitigen Geh- und Radwegen und einer vierreihigen Lindenallee ausgebaut.

Die Rudower Chaussee soll darüber hinaus künftig die zentrale ÖPNV-Trasse des Entwicklungsbereiches darstellen. Eine Straßenbahnlinie soll aus Köpenick kommend vom S-Bahnhof Adlershof im Entwicklungsbereich über die Rudower Chaussee (Bebauungsplan XV-67a und XV-67b) zum Universitätsgelände (künftige Max-Born-Straße im Bebauungsplan XV-52 - und Straße Nord 28 - Bebauungsplan XV-55a) und weiter über den im Bau befindlichen künftig verlängerten Groß-Berliner Damm (Bebauungspläne XV-55a, XV-68a und XV-54ab) und den Sterndamm zum S- und Regionalbahnhof Schöneweide geführt werden. Dort soll sie mit dem vorhandenen Netz verbunden werden. Das Planfeststellungsverfahren für den Abschnitt bis zur künftigen Wilhelm-Hoff-Straße (Planstraße Nord 28) ist bereits durchgeführt worden.

Zulässige Nutzung

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

Die Qualität des öffentlichen Raumes soll durch die Sicherung einer größtmöglichen Nutzungsvielfalt in den Erdgeschosszonen, z. B. durch Schaufenster und Gastronomie gewährleistet werden. Nur wenn das Gebiet durch Besucher, Gastronomienutzer und Kunden frequentiert wird, stellt sich die gewünschte Wechselwirkung zu den angrenzenden Gebieten her. Neben den stadtgestalterischen und entwicklungsspezifischen Gründen werden mit der Festsetzung Belange der Wirtschaft, insbesondere des Einzelhandels, berücksichtigt, da Flächen an attraktiver Stelle für den Handel bereitgestellt werden. Sie dienen auch einer räumlich ausgewogenen verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

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

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

Um die Rudower Chaussee durch Wohnnutzung zu beleben und eine stärkere Nutzungsmischung zu ermöglichen, sollen in den Kerngebieten MK 1 bis 3 Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des 2. Vollgeschosses allgemein zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 4).

Unzulässige Nutzung

Durch textliche Festsetzung soll geregelt werden, dass im Kerngebiet Tankstellen an sich sowie im Zusammenhang mit Garagengebäuden sowie großflächigen Einzelhandelbetrieben unzulässig sind (textliche Festsetzungen Nr. 1, 2 und 3).

Tankstellenausschluss

Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und zusätzliche Servicebereiche haben. Eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen findet heute nicht mehr statt. Wegen der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotentials lassen sich neue Tankstellen daher schlecht in kleinteilige Kerngebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, integrieren. Ein unverhältnismäßiger weiträumiger Ausschluss von Tankstellen findet nicht statt. Tankstellen werden zum Beispiel im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb zulässig sein.

Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Die Kerngebiete entlang der Rudower Chaussee sollen insgesamt der Versorgung der Bewohner, Studierenden und der im Gebiet Beschäftigten dienen, so dass der Schwerpunkt der zulässigen Einrichtungen auf Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisegaststätten liegt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nur im nördlichen Bereich des S-Bahnhofs Adlershof und nördlich der Rudower Chaussee/ Ecke Groß-Berliner Damm zulässig sein. Auf allen übrigen Flächen des Entwicklungsbereichs, so auch im Bebauungsplan XV-51a, sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sein (textliche Festsetzungen Nr. 2 und 3). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts beginnt die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben dort, wo üblicherweise die Größe der „Nachbarschaftsläden“ ihre Obergrenze finden. Danach liegt die Verkaufsflächenobergrenze für „Nachbarschaftsläden“ nicht wesentlich unter 700 m², aber auch nicht wesentlich darüber.

Die Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung) unterscheidet mit dem Merkmal der Großflächigkeit Einzelhandelsbetriebe, die wegen ihres angestrebten größeren Einzugsbereichs in Kerngebiete oder entsprechende Sondergebiete gehören, von den Läden und Einzelhandelsbetrieben, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Wobei die beiden Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (großflächiger Einzelhandel und „Nachbarschaftsläden“) jeweils einem bestimmten Typ von baulichen Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung bilden.

Für den Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach § 1 Abs. 9

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

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

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

Deshalb wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich kleinflächiger Einzelhandel an der Rudower Chaussee ermöglicht (textliche Festsetzung Nr. 2), der zu einer Belebung der Rudower Chaussee beitragen soll.

Im Kerngebiet MK 4 soll diese Nutzung nur ausnahmsweise zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 3). Die Lage dieses Kerngebietes am S-Bahnhofausgang bietet sich an, um hier kleinere Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs anzusiedeln. Da in diesem Kerngebiet eine flächenmäßige Ausweisung erfolgt, können diese Bereiche noch nicht verortet werden. Der Ausnahmeverbehalt der textlichen Festsetzung Nr. 3 ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Gleichzeitig soll eine Überdimensionierung der Verkaufsflächen verhindert werden.

Wahrung der Zweckbestimmung

Trotz des flächendeckenden Ausschlusses der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den Kerngebieten MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4 bleibt im konkreten Fall die Zweckbestimmung des Kerngebiets gewahrt.

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

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

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

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

Städtebauliches Gesamtkonzept des Entwicklungsbereichs

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

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

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

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

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

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

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

Entwicklungsziel ist es, die Rudower Chaussee und den künftig verlängerten Groß-Berliner Damm als geplante Hauptachsen des Gebietes zu stärken. Die Rudower Chaussee soll mit ihrem unmittelbaren Anschluss an das Ortszentrum Adlershof und die S-Bahn die zentrale Geschäfts-, Versorgungs- sowie Erschließungsfunktion des Gebietes übernehmen. Die Schaffung einer ausreichenden Versorgung mit Einzelhandelsflächen ist von großer Bedeutung für die funktionsfähige Entwicklung des Entwicklungsbereichs. Wie die Herstellung des Landschaftsparks, der ein weiterer positiver Standortfaktor für die Wirtschafts-, Wissenschafts- und Medienstadt Adlershof ist, sollen sie zeitnah mit der einsetzenden Entwicklung der Wohngebiete errichtet werden, um einen Motor für die Entwicklung dieses Ortsteils mit ca. 1.000 Einwohnern und 20.000 Arbeitsplätzen bis 2007 darzustellen.

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

Dies betrifft beispielsweise die

- Verkehrsplanung (Festlegung von Straßennetz und Hierarchie der Straßen sowie des ÖPNV-Netzes und eines ggf. straßenunabhängigen Nebennetzes für Fuß- und Radverkehr)

- Wasserwirtschaftliche Planung, insbesondere des Entwässerungskonzeptes (Netzkonfiguration und Festlegung von Flächen für Anlagenstandorte)
- Städtebauliche Rahmenplanung (Entwicklungsplan) mit detailliertem Nutzungskonzept auf der Ebene zwischen generalisierendem FNP und konkret-individuellem Bebauungsplan.
- Gesamthafte Bewältigung der naturschutzrechtlich Eingriffsproblematik durch Absicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Landschaftspark

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

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

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

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

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

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

Maß der baulichen Nutzung

Kerngebiet	GRZ	GFZ	Lage
MK1	Baukörperausweisung (0,59)	3,2	Rudower Chaussee
MK2	Baukörperausweisung (0,80)	3,4	Rudower Chaussee
MK3	0,5	2,9	Straße Am Studio
MK4	0,5	2,4	S-Bahneingang

Das Maß der baulichen Nutzung soll für die Kerngebiete MK3 und MK4 flächenmäßig bestimmt werden.

In den Kerngebieten MK1 und MK2 sollen erweiterte Baukörperfestsetzungen erfolgen, bei denen die GRZ über die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche hinaus nummerativ nicht angegeben wird. Die erweiterten Baukörperfestsetzungen dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Von der Rudower Chaussee sollen Sichtbeziehungen zu wichtigen Gebäudeteilen (Turm und ehemaliges Kino) des Ehrlich-Ensembles ermöglicht werden. Da das ehemalige Kino auch von der Franz-Ehrlich-Straße bzw. der Rudower Chaussee und dem Eichenwäldchen (zwischen Rudower Chaussee und MK1) aus sichtbar ist, soll im MK 1 nur über zwei Vollgeschosse in einer Breite von 14 m ein Luftgeschoss festgesetzt werden. Die Nebenzeichnung 1 regelt die zulässige Bebauung für die Vollgeschosse darüber. Der Verbindungsbau soll zurückspringen, um eine Betonung des Eckgebäudes, entsprechend seiner städtebaulichen „Auftakt-Situation“, zu ermöglichen (vgl. auch Zulässige Gebäudehöhe).

Außerdem soll eine einheitliche Bauflucht zur Moriz-Seeler-Straße ermöglicht werden, die in einem städtebaulich ausreichenden Abstand zum südwestlichen Gebäudeteil des Ehrlich-Ensembles liegt. Aufgrund dieser Vorgaben werden die möglichen Baufelder soweit eingeschränkt, dass sich erweiterte Baukörperfestsetzungen für die Kerngebiete MK1 und MK2 ergeben.

Die unterschiedlichen Geschossflächenzahlen resultieren aus den abweichenden Flächengrößen der Baugebiete und überbaubaren Grundstücksflächen bezogen auf die einheitlich maximal zulässige Bauhöhe.

In den Kerngebieten MK1 und MK2 ergibt sich durch die Festsetzung der erweiterten Baukörperausweisung und Anzahl der Vollgeschosse eine GFZ von 3,2 bzw. 3,4, so dass das Maß der baulichen Nutzung somit über der Obergrenze liegt, die § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung dafür vorsieht (GFZ 3,0). Eine Überschreitung des Nutzungsmaßes ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO möglich, "wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen." Diese Voraussetzungen werden erfüllt:

a) besondere städtebauliche Gründe:

Der Bebauungsplan liegt im Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“. Der Schwerpunkt der Bebauung soll entlang des Boulevards (Rudower Chaussee) entstehen. Entlang der Rudower Chaussee ist eine Bebauungskante vorgesehen, um diese räumlich zu fassen. Die Überschreitung der Obergrenze für Geschossflächenzahlen in diesen Kerngebieten ist erforderlich, um eine Bebauung auf den schmalen Grundstücksflächen zwischen dem Ehrlich-Ensemble und der Rudower Chaussee zu ermöglichen. Ein anderer Zuschnitt der Baugebiete ist nicht möglich, da die Moriz-Seeler-Straße zur Sicherung der Erschließung notwendig ist. Im angrenzenden festgesetzten Bebauungsplan XV-67b werden durch textliche Festsetzung zwischen der Straße Am Studio und der Franz-Ehrlich-Straße Ein- und Ausfahrten von der bzw. auf die Rudower Chaussee ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Kerngebiete MK1 und MK2 von der Rudower Chaussee nur über die Franz-Ehrlich-Straße und Moriz-Seeler-Straße und von der Straße Am Studio über die Ernst-Augustin-, Franz-Ehrlich- und Moriz-Seeler-Straße für den PKW-Zufahrtsverkehr erschlossen sind.

b) Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Durch die Festsetzungen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse gewahrt. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Überschreitung der Obergrenze von GFZ 3,0 auf Nutzungsmaße von 3,2 bzw. 3,4 die gesunden Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Durch den 44 m breiten Straßenraum der Rudower

Chaussee und die, abgesehen vom Turm, vorhandene niedrigere Bebauung im SO 1 wird eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der geplanten Gebäude gewährleistet. Die Erhöhung des Nutzungsmaßes trägt nicht dazu bei, dass von dem vorhandenen Gebäude schädliche Auswirkungen auf die gesunden (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse ausgehen.

c) Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt:

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden in den Kerngebieten vermieden. Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ von 0,5) bzw. Baukörperausweisungen (GRZ von 0,59 bzw. 0,80) bleiben unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 1,0, so dass ausreichend Raum für die Erstellung von Grünanlagen vorhanden ist. Die für den gesamten Entwicklungsbereich geplanten ökologischen Standards sollen auch für die Kerngebiete festgesetzt werden.

Auswirkungen durch die erhöhte GFZ mit der Folge eines erhöhten Verkehrsaufkommens und demzufolge mehr Abgasen und mehr Lärm sind aufgrund der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV (siehe unten) nicht zu erwarten.

SenStadtUm

d) Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs:

Die Verkehrsbedürfnisse werden in jeglicher Hinsicht befriedigt. Dies gilt für den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV), den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie den Radfahr- und den Fußgängerverkehr. Die Rudower Chaussee und die Straße Am Studio sind mit durchgehenden Geh- und Radwegen ausgebaut. Neben dem bestehenden S-Bahnanschluss, den Buslinien und zwei vorhandenen Straßenbahnlinien (mit Haltepunkt am S-Bahnhof) ist die Herstellung einer Straßenbahntrasse geplant, durch die eine Verbindung vom S-Bahnhof Adlershof über die Rudower Chaussee bis zum S-Bahnhof Schöneweide geschaffen wird. Den Belangen des MIV wird durch ein Netz von ausgewiesenen öffentlichen Straßen im gesamten Entwicklungsbereich mit entsprechenden Anbindungen an das umgebende bestehende Straßennetz und mit einem geplanten Anschluss an die Bundesautobahn A 113 (neu) Rechnung getragen. Infolge der GFZ-Überschreitung in den Kerngebieten werden im Bereich des Bebauungsplans in Bezug auf Beeinträchtigungen durch Verkehrsemissionen keine Verhältnisse eintreten, die über die Folgewirkungen eines Gebietes, dass das Maß der nach § 17 BauNVO zulässigen Nutzung einhält, hinausgehen.

e) Ausgleichende Umstände und Maßnahmen:

Ein ausgleichender Umstand für die punktuelle Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO maßgeblichen Obergrenze des Nutzungsmaßes ist die sehr gute Verkehrsanbindung und die leistungsfähige Verkehrsbedienung durch den ÖPNV.

Weitere Umstände zum Ausgleich der Überschreitungen der Obergrenzen sind:

- die im Entwicklungsbereich weitgehend bereits realisierte ca. 66 ha umfassende öffentliche Parkanlage,
- die günstige Zuordnung von Wohngebieten, Arbeitsstätten, Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünflächen.
- die relativ breite Rudower Chaussee (44 m) mit einer vierreihigen Baumallee

Der Bebauungsplan selbst trifft Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung, Dachbegrünung, Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

f) Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange:

Ein Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange ist nicht erkennbar.

Zulässige Gebäudehöhen

Für eine Teilfläche des Kerngebietes MK1 soll eine Mindesthöhe von 18 m und eine maximale Gebäudehöhe von 28,50 m festgesetzt werden. Da dieser Gebäudeteil den Auftakt der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Südseite der Rudower Chaussee bildet, könnte er mit dieser Festsetzung städtebaulich besonders hervorgehoben werden.

Entlang der Rudower Chaussee sollen für die übrigen Kerngebietsflächen eine Mindesthöhe von 16,0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 18 m bestimmt werden. Diese Höhenentwicklung entspricht dem abgestimmten städtebaulichen Gesamtkonzept für diesen Bereich der Entwicklungsmaßnahme. Die Festsetzung einer Mindesthöhe soll sicherstellen, dass der Eingangsbereich zum Entwicklungsgebiet städtebaulich ausreichend gefasst wird. Ausnahmsweise soll eine Überschreitung der Oberkante bis zu 21 m bzw. 24 m möglich sein (textliche Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12 - vergleiche dazu II.2.5. Überschreitung der zulässigen Bauhöhe).

II.2.3 Gewerbegebiete

Im Plangebiet sollen an der Straße Am Studio zwei und entlang des Bahndamms vier Gewerbegebiete (GE) festgesetzt werden. Die Gebäude in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sollen als Bestandsgebäude gesichert werden. Das Gebäude im Gewerbegebiet GE1 wurde in den letzten Jahren aufwändig für Telekommunikationsnutzungen modernisiert. Wegen der hohen Umbaukosten und der aufwändigen technischen Einrichtungen, wie Messstudios, ist vom langfristigen Erhalt des Gebäudes auszugehen. Die Gewerbegebiete GE1 und GE2 sollen auch die Ansiedlung nicht medienbezogener sowie ergänzender Nutzungen in Nachbarschaft des Mediengebietes ermöglichen, die in den Sondergebieten Medien nicht zulässig sind. Die beiden Bürogebäude, in denen sich auch Hörsäle und Labore befinden, sind an ein breitgefächertes Spektrum von Nutzern vermietet.

Mit der Festsetzung der Gewerbegebiete GE3 und GE4 entlang des Bahndamms sollen für kleine und mittlere Medienproduktions- und Dienstleistungsbetriebe vielfältig nutzbare Büro- und Hallenflächen in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Adlershof zur Verfügung gestellt werden können. Hier besteht auch die Möglichkeit zur Errichtung eines Parkhauses.

In den Gewerbegebieten GE5 und GE6 ist die Ansiedlung einer Mobilfunkanlage erfolgt, bestehend aus einem 70 m hohen Sendemast und einem eingeschossigen Technikgebäude. Zudem sollen hier weitere bauliche Anlagen im Rahmen der zulässigen Geschossfläche bzw. Baumasse zulässig sein.

Textliche Festsetzungen

In den Gewerbegebieten sollen Vergnügungsstätten, die sonst ausnahmsweise genehmigungsfähig sind, unzulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 5). Vergnügungsstätten sind in den vorgesehenen Gewerbegebieten nicht integrierbar, da sich die gewerbliche Nutzung hauptsächlich auf medienorientierte Gewerbebetriebe und entsprechende Dienstleistungsbetriebe konzentriert soll (Synergieeffekte zwischen den Sondergebieten – Medien - sowie den Gewerbegebieten). Vergnügungsstätten werden zudem in anderen Gebieten des Entwicklungsbereichs zulässig sein. So sind Vergnügungsstätten zum Beispiel zulässig in den Kerngebieten MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4 an der Rudower Chaussee.

Maß der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten (GE) sollen, bis auf das GE6 als Maß der baulichen Nutzung Grundflächen- und Geschossflächenzahlen festgesetzt werden. Im GE6 soll durch eine Grundflächen- und eine Baumassenzahl das Maß der baulichen Nutzung festgelegt werden. In allen sechs Gewerbegebieten soll die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden.

Gewerbegebiete	GRZ	GFZ	BMZ	Lage
GE1	0,5	2,3		Am Studio
GE2	0,5	1,8		Am Studio
GE3	0,6	2,4		Fläche am S-Bahnausgang
GE4	0,5	1,8		Fläche südlich der Wendeschleife
GE5	0,5	1,0		Technikgebäude
GE6	0,4		3,5	Sendemast

Die Grundflächen-, Geschossflächen- und Baumassezahlen liegen somit in den sechs Gewerbegebieten unter den Obergrenzen, den die Baunutzungsverordnung in § 17 Abs. 1 dafür vorsieht (GRZ 0,8, GFZ 2,4, BMZ 10,0).

Im Gewerbegebiet GE5 soll eine GFZ von nur 1,0 festgesetzt werden. Die verminderte Geschossflächenzahl soll zu einer Abstufung der baulichen Dichte vom Gewerbegebiet GE4 zum GE6 führen.

Für das Gewerbegebiet GE6 soll eine Baumassenzahl von 3,5 festgesetzt werden. Baumassenzahlen dienen der eindeutigen Bestimmung des Maßes von baulichen Anlagen, die keine Vollgeschosse enthalten, in diesem Fall der Anlage eines Sendemastes für den Mobilfunk.

Zulässige Gebäudehöhen

Im Gewerbegebiet GE1 soll eine zulässige Gebäudehöhe von 19,60 m festgesetzt werden. Dies entspricht der Höhe des vorhandenen Gebäudes, das damit im Bestand gesichert wird. Für das Gewerbegebiet GE2 soll entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine zulässige Gebäudehöhe von 18 m festgesetzt werden.

In den Gewerbegebieten GE5 und GE6 soll zur rechtlichen Sicherung und städtebaulichen Einbindung eines Sendemastes einschließlich eines Technikgebäudes eine maximale Höhe von 70,0 m im GE6 und von 9,0 m im GE5 bestimmt werden. Im östlichen Teil des Gewerbegebietes GE6 verläuft ab einer Höhe von 56,0 m über NN eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom. Die Nutzungsgrenze zwischen den beiden Teilbereichen gibt den Verlauf der Richtfunktrasse wieder. Die Bauhöhe von 70,0 m im nördlichen Bereich des GE6 (im südlichen Bereich ist eine Bauhöhe von 18 m vorgesehen) weicht erheblich von den sonst maximal zulässigen Bauhöhen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wie auch des gesamten Entwicklungsbereichs ab. Mehrere städtebauliche Gründe haben zur Standortwahl des Sendemastes geführt. Die Randlage führt zu keiner Beeinträchtigung der Höhenabwicklung im Entwicklungsbereich. Durch die Lage an der Bahntrasse kann der Sendemast als eine Dominante des Entwicklungsbereichs mit Signetwirkung entwickelt werden. Als Mediennutzung fügt sich der Sendemast auch thematisch in das Umfeld der MediaCity ein.

II.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen unterschiedlich festgesetzt werden. Es sind flächenmäßige Ausweisungen, erweiterte und reine Baukörperausweisungen geplant. Um ein Höchstmaß an Flexibilität für eine Bebauung zu ermöglichen, sollen größtenteils flächenmäßige Ausweisungen erfolgen.

Wie oben beschrieben sollen aus besonderen städtebaulichen Gründen für die Kerngebiete MK1 und MK2 erweiterte Baukörperausweisungen und für das Sondergebiet SO1 reine Baukörperausweisungen getroffen werden.

Im Gewerbegebiet GE6 soll eine differenzierte flächenmäßige Ausweisung erfolgen, indem für die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedliche Festsetzungen zur maximal zulässigen Bauhöhe getroffen werden. Die Nutzungsgrenze gibt dabei die Grenze der Richtfunktrasse wieder, um sicherzustellen, dass die höheren Teile der baulichen Anlage nicht im Bereich der Richtfunktrasse liegen.

In den Gewerbegebieten GE4 bis GE6 und in dem Sondergebiet SO5 sollen durch die Festsetzung einer Baugrenze in einem Abstand vom Bahndamm die ehemals als Grünfläche ausgewiesene Fläche, die teilweise mit Bäumen bestanden ist, von Bebauung freigehalten werden.

Die anderen flächenmäßigen Ausweisungen in den jeweiligen Sonder- und Gewerbegebieten sowie im Kerngebieten MK4 sollen ohne weitere Differenzierungen festgesetzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen bestimmt werden. Entlang der Rudower Chaussee und der Straße Am Studio sollen die Baugrenzen dem Verlauf der Straßenbegrenzungslinie entsprechen, um diese wichtigen Verbindungsstraßen auch räumlich zu fassen und die Bauflucht der vorhandenen Gebäude aufzunehmen.

Die Verlängerung der Richard-Willstätter-Straße ist Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes, das eine rasterförmige Erschließung des Entwicklungsgebiets vorsieht. Es ist von erheblichen Transportvorgängen zwischen dem bestehenden Studiogebäude S1 (SO5) und den südlich davon geplanten Studiogebäuden auszugehen. Aus diesem Grunde soll auf die Festsetzung der Verlängerung der Richard-Willstätter-Straße verzichtet werden. Die Trasse soll aber von einer Überbauung langfristig freigehalten werden. Durch Festsetzung einer entsprechenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche soll sichergestellt werden, dass nach Aufgabe der Studionutzungen eine spätere Planung der Straße weiter möglich ist. Gleiches gilt auch für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem Sondergebiet SO5 und den Gewerbegebieten GE3 bis GE6.

Unabhängig davon können auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen errichtet werden, da sie im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden.

II.2.5. Überschreitung der zulässigen Bauhöhe

Die festgesetzten Oberkanten entsprechen dem städtebaulichen Gesamtkonzept. Ausnahmen sollen in den Kerngebieten MK1 bis MK3 bis zu einer Oberkante der Gebäude von 24,00 m sowie in den Sondergebieten SO2, SO3, SO5, in den Gewerbegebieten GE3 und GE4 und im Kerngebiet MK4 bis zu einer Oberkante von 21 m zugelassen werden, wenn dadurch städtebauliche Akzente ermöglicht werden können oder technische Aufbauten benötigt werden. Da die Fassung der Rudower Chaussee eine stärkere Bedeutung hat, werden die Überschreitungsmöglichkeiten hier gegenüber den übrigen Flächen um weitere 3 m erhöht. Diese Ausnahmen sind noch an die Bedingung geknüpft, dass die Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden und dass die Gebäudeteile oberhalb von 18 m über Gehweg um mindestens 2 m hinter die tatsächliche Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückspringen (textliche Festsetzung Nr. 12). Da für die Baugebiete teilweise 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. Das Regel-Ausnahme-Verhältnis muss dabei allerdings gewahrt bleiben. Das Vorsehen der Ausnahme im Bebauungsplan ermächtigt die Planungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren über die Zulassung der beantragten Ausnahme bei Vorliegen von Ausnahmegründen in pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

II.2.6 Abstandsflächen

Dem Bebauungsplan XV-51a liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, bei dem das Ehrlich-Ensemble entlang der Rudower Chaussee als denkmalgeschütztes Gebäude erhalten bleiben soll. Zwischen dem denkmalgeschützten Gebäude und der Rudower Chaussee sollen in der verbleibenden schmalen Grundstücksfläche Baukörperausweisungen mittels Baugrenzen festgesetzt werden. Weitere Baukörperausweisungen sind für das kürzlich erst restaurierte Gebäude im Gewerbegebiet GE1 entlang der Straße Am Studio vorgesehen. In den übrigen Baugebieten sind flächenmäßige Ausweisungen als überbaubaren Grundstücksflächen geplant.

Bei Ausnutzung der Baugrenzen und der jeweils zulässigen Oberkante ist eine Überschneidung der bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche zwischen den einzelnen überbaubaren

Grundstücksflächen entlang der Rudower Chaussee zu erwarten. In Kerngebieten beträgt die bauordnungsrechtliche Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H (§ 6 Abs. 5 Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 29. September 2005).

Die Überschreitungen ergibt sich daraus, dass die städtebaulich gewünschte Blockrandbebauung unterbrochen wird, um einerseits eine Sichtbeziehung zum denkmalgeschützten Turm des Ehrlich-Ensembles zu ermöglichen, andererseits diese bauliche Fassung als eine Einheit erkennbar sein soll. Diese Abstandsflächenüberschneidungen sind rechtlich möglich, wenn sich durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben (§ 6 Abs. 8 Bauordnung für Berlin). Eine solche ausdrückliche Festsetzung ist die Baukörperausweisung in den Kerngebieten MK1 und MK2.

Ihre Unbedenklichkeit hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung ergeben sich aus der geringen Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von 17,9 m und deren Lage von Südwest in Richtung Nordost. Des Weiteren werden durch die erweiterte Baukörperausweisung im Kerngebiet MK2 erforderliche Abstandsflächen zum Ehrlich-Ensemble unterschritten. Eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsfläche ist notwendig, um eine einheitliche Bauflucht der Kerngebiete MK1 und MK2 zur Moriz-Seeler-Straße zu ermöglichen. Dadurch kann die bauordnungsrechtliche Abstandsfläche zu dem südwestlichen Gebäude des Ehrlich-Ensembles nicht eingehalten werden. Da sich nur in der Breite von 11 m (Kopfbau des Ehrlich Ensemble) die Abstandsflächen überlappen, ist davon auszugehen, dass die Belange ausreichender Belichtung und Belüftung erfüllt werden.

Mit textlicher Festsetzung soll bestimmt werden, dass zwischen den Punkten F und G bezogen auf die generell zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin heran gebaut werden darf (textliche Festsetzung Nr. 13). Somit liegen auch hier ausdrückliche Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 8 Bauordnung für Berlin vor.

Die Unterscheidungsmöglichkeit der notwendigen Abstandsflächen zwischen den Punkten F und G im MK3 soll die Aufnahme der Gebäudeflucht des Kopfbaus des Ehrlich-Ensembles ermöglichen. Ab den Mittagsstunden wird kann von einer Besonnung der Freiflächen ausgegangen werden. Im Gewerbegebiet GE1 werden die Abstandsflächen eingehalten.

II.2.7 Bauweise

Mit der Bauweise soll die Anordnung der zulässigen Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken bestimmt werden. Im Bebauungsplan XV-51a sollen reine und erweiterte Baukörperausweisung sowie flächenmäßige Ausweisung mittels Baugrenzen festgesetzt werden (s. a. II.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen). Im MK1 bis MK2 sowie im GE1 werden die erweiterten Baukörperausweisungen so angeordnet, dass die Baukörper straßenbegleitend zur Rudower Chaussee bzw. Straße Am Studio angeordnet werden. Bei einer erweiterten Baukörperausweisung ist die Festsetzung der Bauweise nicht erforderlich. In den Gebieten mit einer flächenmäßigen Ausweisung soll keine Bauweise festgesetzt werden. Bis auf die flächenmäßige Ausweisung im Kerngebiet MK3, liegen die Flächen in keiner exponierten Lage, so dass die städtebauliche Realisierung hier flexibel gestaltet werden kann. Die flächenmäßige Ausweisung im MK 3 so umrissen, dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Gebäude parallel zur Straße Am Studio errichtet wird. Auf die Festsetzung einer Bauweise für das Kerngebiet MK 3 kann deshalb – auch in Anbetracht der exponierten Lage an der Straßenecke Rudower Chaussee/Am Studio – verzichtet werden.

II.2.8 Zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO könnte die zulässige Grundfläche die festgesetzte Grundfläche bis zu 50 vom Hundert überschreiten, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die Versiegelung der Grundstücksflächen in den Baugebieten MK1, MK2 und MK4, in den Gewerbe- und in den Sondergebieten soll aber durch textliche Festsetzung eingeschränkt werden. Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen soll eine Überschreitung der GRZ von nur maximal 20 % zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 8), höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Ziel ist, die bauliche Versiegelung auf ein Maß zu beschränken, das eine Bebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil und damit eine ausreichende Grundwasserneubildung zulässt. Gleichzeitig soll dadurch die Zahl von Stellplätzen und Garagen auf den Freiflächen eingeschränkt werden.

II.2.9 Anrechnung von Aufenthaltsräumen

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 9).

Nach § 2 Abs. 11 der BauO Bln gelten Staffelgeschosse und Geschosse im Dachraum nicht als Vollgeschosse, wenn sie eine lichte Höhe von 2,30 m auf weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen. Damit könnten auf den obersten Geschossen der Gebäude Staffelgeschosse errichtet werden, ohne dass sie auf die zulässige Geschossflächenzahl angerechnet würden. Um eine Entwicklung in Richtung einer höheren Dichte mit den damit verbundenen notwendigen sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen, Parkständen etc. zu verhindern, soll gemäß § 20 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung die o.g. Festsetzung getroffen werden.

II.2.10 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Stellplätze, Garagen, Müllabstellplätze und Anlagen der Außenwerbung sollen in den Vorgartenzonen bzw. auf den Flächen, die langfristig für mögliche Straßenverbindungen freigehalten werden sollen, unzulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 26). Um Vorgärten anlegen zu können, die den vorstädtischen Charakter des Gebietes aufgreifen, sollen die aufgeführten baulichen Anlagen wegen ihrer Störungsintensität ausgeschlossen werden.

Da in dem Kerngebiet MK4, in den Gewerbegebieten GE2 bis GE6 sowie in den Sondergebieten SO2 bis SO5 die überbaubaren Grundstücksflächen flächenmäßig festgesetzt werden, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen teilweise identisch mit den Vorgartenzonen.

Im Sondergebiet SO1 sollen die aufgeführten Anlagen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinie der Moriz-Seeler-Straße und Franz-Ehrlich-Straße und auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Anlagen für Werbeeinrichtungen unzulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 27). Durch Letzteres sollen negative Auswirkungen auf das Stadtbild vermieden werden.

Im Sondergebiet SO1 ist für die südöstliche nicht überbaubare Fläche ein Ausschluss der oben aufgeführten Anlagen nicht vorgesehen, weil innerhalb der engen Baukörperausweisung keine entsprechenden Anlagen möglich sind (Denkmalschutz) und ein völliger Ausschluss für das Sondergebiet SO1 nicht gewollt ist.

II.2.11 Dachformen

Im Bebauungsplangebiet sind nur Dachformen bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig (textliche Festsetzung Nr. 24). Diese Festsetzung soll in allen Bebauungsplänen des Entwicklungsbereichs getroffen werden, um eine Homogenisierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu erreichen und zur Stärkung eines zusammenhängenden Siedlungscharakters beizutragen.

Der Gebäudebestand im Entwicklungsbereich, der zu großen Teilen erhalten bleibt und teilweise unter Denkmalschutz gestellt ist, zeichnet sich größtenteils bereits durch eine einheitliche Dachlandschaft in Form von flachen Dächern aus. Durch die textliche Festsetzung Nr. 24 soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans dieser Gestaltungsgrundsatz teilträumlich umgesetzt werden. Zudem ist diese Neigungsbegrenzung notwendig, um die textlich festgesetzte extensive Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 24) und damit auch die Regenwasserrückhaltung bzw. Verdunstung zu ermöglichen.

Für die Kerngebiete MK1 bis MK3 sollen ausnahmsweise auch Dachflächen mit einer Neigung über 15 Grad zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 25). Die Kerngebiete liegen am Eingang zum Entwicklungsgebiet und sollen architektonisch hervorgehoben werden können. Um flexibel auf noch nicht vorliegende Entwürfe für diesen Bereich reagieren zu können, sollen hier ausnahmsweise auch andere Dachformen ermöglicht werden.

II.2.13 Einfriedungen

Durch eine textliche Festsetzung sollen an die Errichtung von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, also den Vorgartenzonen, bestimmte gestalterische Anforderungen gestellt werden (textliche Festsetzung Nr. 28).

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

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

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

II.2.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Flächen A, B und C sollen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet werden (textliche Festsetzung Nr. 29).

Die Flächen A und B sollen fußläufige Verbindungen von der Rudower Chaussee zur Moriz-Seeler-Straße und die Fläche C von der Wendeanlage der Moriz-Seeler-Straße zur Willi-Schwabe-Straße sowie zur Rudower Chaussee ermöglichen. Dadurch soll eine fußgängerfreundliche Durchwegung realisiert werden, die dem gewollten öffentlichen Charakter von Teilen des Bebauungsplangebietes entspricht.

Die Fläche D soll mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet werden (textliche Festsetzung Nr. 30). Sie entspricht in Lage und Ausdehnung der Hälfte der dort ursprünglich geplanten Straße, die bis zur Köpenicker Straße durchgebunden werden sollte. Auf die Festsetzung der Straße wird jedoch verzichtet, da die südlich angrenzende Eigentümerin Sicherheitsbedenken gegen eine öffentliche Erschließung erhoben hat. Die zweite „Straßenhälfte“ wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Um die Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke zu sichern, müssen für diese im Grundbuch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden. Innerhalb der Fläche D ist bereits eine private Anliegerstraße hergestellt, die der internen Erschließung der Anlieger dient.

Die Fläche E soll mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträger (Fernwärme, BTB) belastet werden (textliche Festsetzung Nr. 31). Das Recht beginnt an der Ernst-Augustin-Straße und endet an der vorhandenen Grundstücksgrenze mit dem Gebäude P1/P2, da es kein Erfordernis gibt auf den eigenen Grundstücken ein Recht für Unternehmensträger festzusetzen.

II.2.15 Grünfestsetzungen

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

Flächen für Pflanzbindungen

Um gestaltprägende und für den Ort charakteristische Strukturen zu erhalten, sollen - neben der Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Sicherung des Baumbestandes - an zwei Stellen im Plangebiet Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt festgesetzt werden (textliche Festsetzung Nr. 22).

Mit der Sicherung erhaltenswerter Vegetationsstrukturen - im Plangebiet handelt es sich um Alteichen im Bereich des Kerngebietes MK4 und um eine Baumreihe aus Zierkirschen und Maulbeeren (23 Bäume) im Sondergebiet SO5 - können Eingriffe in die Biotopschutzfunktion vermieden werden. Die Begründung zum Erhalt der genannten Vegetationsbestände leitet sich nicht allein aus dem Biotop- und Artenschutz, sondern auch aus dem qualitativ zu bewertenden Landschaftsbild ab. Durch die textliche Festsetzung wird des Weiteren das Nachpflanzen abgängiger Bäume gesichert. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung soll die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen sein, dass der Eindruck des vorhandenen Ortsbildcharakters erhalten bleibt.

Regenwasserversickerung

Um dem sehr gewichtigen Belang der Grundwassergewinnung und der Minderung vermeidbaren z.T. Entwässerungsaufwands möglichst weitreichend zu entsprechen, setzt der

Bebauungsplan neben Vorschriften zur Reduzierung des Versiegelungsgrades (textliche Festsetzung Nr. 8) und der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen (textliche Festsetzung Nr.14) insbesondere auch die Anlegung von Versickerungsflächen fest und schreibt deren Benutzung vor, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen (textliche Festsetzung Nr. 23).

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 projektabhängig die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für Versickerungszwecke erheblich reduziert werden.

Für das Kerngebiet MK 3 soll keine Versickerungspflicht festgesetzt werden, weil der Grundwasserflurabstand zu gering ist und deshalb eine Versickerung aus technischen Gründen nicht gewährleistet werden kann.

Diese Festsetzung ist eine wasserwirtschaftliche Maßnahme, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 36a Abs. 3 Berliner Wassergesetz (BWG) im Bebauungsplan festgesetzt wird. Diese Festsetzung ist eine eigenständige wasserwirtschaftliche Maßnahme, die auch dem Naturhaushalt zu Gute kommt. Sie wird jedoch aus rechtlichen Gründen nicht als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt. Die Versickerungspflicht besteht nur, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn Verunreinigungen des Grundwassers zu besorgen sind, sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer zu erwarten sind und in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden (vgl. § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz).

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung erfolgt zur Minimierung der durch eine bauliche Verdichtung verursachten Verringerung der Freiflächen und Vegetationsbestände und zur Erhöhung des Rückhaltevermögens von Niederschlägen. Die Wirksamkeit der textlichen Festsetzung ist an die Festsetzung von Flachdächern gebunden. Ein Neigungswinkel von unter 15°, der eine Begrünung der Dachflächen ermöglicht, wird durch textliche Festsetzung gesichert. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen (textliche Festsetzung Nr. 24).

Bepflanzungen

Im Sondergebiet SO1 und Gewerbegebiet GE6 ist pro 350 m² Grundstücksfläche, in den Gewerbegebieten GE2, GE4 und GE5, im Kerngebiet MK4 sowie in den Sondergebieten SO2 bis SO5 ist pro 400 m² Grundstücksfläche, im Gewerbegebiet GE1 und GE3 ist pro 500 m² Grundstücksfläche, im Kerngebiet MK1 pro 650 m² Grundstücksfläche und im Kerngebiet MK2 pro 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die vorhandenen Laubbäume einzurechnen (textliche Festsetzungen Nr. 17 - 21). Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 16).

Die abweichenden Grundstücksflächenangaben für die einzelnen Baugebiete beruhen auf der unterschiedlich festgesetzten GRZ. Bezogen auf den später nicht überbauten Flächenanteil ist der Anteil der zu pflanzenden Bäume aber in allen Baugebieten gleich, da ein Baum je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche zu pflanzen ist. Mit diesen Festsetzungen soll ein

bestimmter Vegetationsanteil auf den Grundstücksflächen rechtlich gesichert werden. Für das Kerngebiet MK 3 ist keine Baumpflanzpflicht vorgesehen, weil die Bäume zu einer Verschattung des denkmalgeschützten Ehrlich-Gebäudes (zweigeschossiger Kopfbau) führen würden.

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

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

Bepflanzungen unterirdischer baulicher Anlagen

Durch textliche Festsetzung soll außerdem bestimmt werden, dass die Erdschicht über unterirdischer baulicher Anlagen zu bepflanzen ist. Die Erdschicht muss über den unterirdischen Anlagen mindestens 0,6 m betragen (textliche Festsetzung Nr. 15). Für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gilt diese Verpflichtung nicht.

Mit diesen Festsetzungen soll ein bestimmter Vegetationsanteil auf den unterbauten Grundstücksflächen rechtlich gesichert werden. Diese Maßnahmen wirken eingriffsminimierend und kompensierend sowohl auf die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes als auch auf das Landschaftsbild. Durch Schattenspende und Staubbinding sowie durch Luftabkühlung aus der Verdunstung des in unterirdischen und oberirdischen Organen gespeicherten Wassers werden besonders Eingriffe in den Klima- und Wasserhaushalt ausgeglichen.

Pflanzliste

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

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

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

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

II.2.16 Straßenverkehrsflächen

Der Bereich des Plangebietes wurde bisher, ausgenommen die Straße Am Studio, über Privatstraßen erschlossen. Im Bebauungsplan XV-51a sollen anstelle der Privatstraßen nun öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Um eine ausreichende Erschließung der geplanten Baugebiete sicherzustellen, war eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche sowie

Straßenneubau erforderlich. Der Neubau der Straßen ging zu Lasten der betroffenen Grundstücke, deren Eigentümer von der verbesserten Erschließung profitieren.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurden entsprechend ihrer Funktion und Bedeutung in unterschiedlichen Breiten ausgebaut. Die Franz-Ehrlich-Straße besitzt nun eine Breite von 22 m, die Straße Am Studio eine Breite von 20 m, die Ernst-Augustin-Straße und die Willi-Schwabe-Straße sowie die Moriz-Seeler-Straße eine Breite von 15 m.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, um die Gemeinde nicht unnötig zu binden (textliche Festsetzung Nr. 32). Die vorgesehenen Straßenquerschnitte sollen zur Information beschrieben werden.

Die Willi-Schwabe-Straße, Ernst-Augustin-Straße, Franz-Ehrlich-Straße und Moritz-Seeler-Straße wurden gemäß § 125 Abs. 2 BauGB bereits hergestellt und dienen der Erschließung des Mediengebietes. Neben der Straße Am Studio sollen die Ernst-Augustin-Straße und die Franz-Ehrlich-Straße die Haupteerschließungsfunktion in diesem Gebiet übernehmen.

Die Festsetzung zweier Stichstraßen, die Willi-Schwabe-Straße und Moriz-Seeler-Straße, sind für die rückwärtige Erschließung der Grundstücke erforderlich. Die Moriz-Seeler-Straße ist notwendig, da an der Rudower Chaussee eine Erschließung sowie eine Anlieferung der Kerngebiete durch Festsetzung im Bebauungsplans XV-67b ausgeschlossen wird. Die Willi-Schwabe-Straße sichert die rückwärtige öffentliche Erschließung des Grundstücks an der Straße Am Studio (Gewerbegebiet GE1) sowie geplanter Grundstücke im Sondergebiet SO2. Beide Straßen enden mit einer Wendeanlage mit den Maßen 22,0 x 22,0 m. Die Wendeanlagen sollen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung –Verkehrsberuhigter Bereich– (s. Kapitel II.2.17 –Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) festgesetzt werden.

Der 15 m breite Regelquerschnitt der Willi-Schwabe-Straße und Moriz-Seeler-Straße besteht aus je 2,50 m Gehwegen, 2,00 m Kombination von Parkständen und Baumstandorten und insgesamt 6,00 m Fahrbahn. In beiden Straßen sind Regenwasserkanäle vorgesehen, an die das Regenwasser der Bestandsgebäude im Gewerbegebiet GE1 und im Sondergebiet SO1, das Regenwasser von Teilflächen befestigter Flächen sowie das der Straßenverkehrsfläche angeschlossen wurde.

Der symmetrische 16 m-Regelquerschnitt der Ernst-Augustin-Straße setzt sich aus je 2,75 m Gehweg, 2,00 m Kombination von Parkständen und Baumstandorten und insgesamt 6,50 m Fahrbahn zusammen. Die Straße endet vor der planfestgestellten Straßenbahntrasse ebenfalls mit einer Wendanlage (22,0 x 22,0 m).

Das symmetrische 22 m-Profil der Franz-Ehrlich-Straße setzt sich aus je 3,00 m Gehweg, 2,75 m Grünstreifen (mit Bäumen), 2,00 m Parkstreifen und insgesamt 6,50 m Fahrbahn zusammen. Auf Straßen mit regelmäßigen Gewerbeverkehren sind Fahrbahnbreiten von 3,25 m je Richtung als Minimum vorzusehen. Das Profil ist mit den zuständigen Verwaltungen abgestimmt worden.

Die Straße Am Studio soll entsprechend dem bereits fertiggestellten Ausbau in einer Breite von 20,00 m festgesetzt werden. Die Straße Am Studio wurde bereits im Jahr 1998 gemäß § 125 Abs. 2 BauGB nach Maßgabe des Bebauungsplanentwurfs XV-51a in einer Breite von 20,00 m fertiggestellt. Im Regelprofil der Ausführungsplanung hat die Fahrbahn eine Breite von 6,50 m, die beidseitig kombinierten Park- und Baumstreifen von 2,00 m bzw. 2,15 m, die Radwege einschließlich Sicherheitsstreifen von 2,50 m bzw. 2,10 m und Gehwege von 2,25 m bzw. 2,50 m.

Von der ehemals geplanten Verlängerung der Wilhelm-Ostwald-Straße wurde Abstand genommen, da eine sinnvolle Bebauung zwischen dem nordwestlichen Bestandsgebäude und der Wilhelm-Ostwald-Straße nicht möglich gewesen wäre. Aufgrund des Wegfalls der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird eine Bebauung in diesem Bereich möglich. Das Sondergebiet SO5 ist hier über die Straße Am Studio ausreichend erschlossen.

II.2.17 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51a sollen die drei geplanten Wendeanlagen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt werden. Sie stellen einen Übergangsbereich zu Fußwegeverbindungen her, ob nun zum S-Bahnhof, oder zu öffentlichen Durchwegungen. Sie erlangen dadurch Aufenthaltsqualität und sollen auch dementsprechend gestaltet werden.

Der Wendehammer der Moriz-Seeler-Straße ist als Mischverkehrsfläche mit abgesenktem Bord ausgebildet, so dass eine gradlinige Fußgängerverbindung von der Rudower Chaussee zum Turmeingang des Ehrlich-Ensembles ermöglicht wird. Vorgesehen ist, dass dieser verkehrsberuhigte Bereich vor dem Ehrlich-Ensemble so gestaltet wird, dass er Aufenthaltsqualität hat.

Die Wendehämmer der Willi-Schwabe-Straße und Ernst-Augustin-Straße sind ebenfalls als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden. Über den verkehrsberuhigten Bereich der Ernst-Augustin-Straße soll eine fußläufige Erreichbarkeit des S-Bahnhofes Adlershof über die Gleise der Straßenbahntrasse gewährleistet werden. Eine entsprechende Überquerung der Straßenbahntrasse ist bereits vorhanden.

Die Mischverkehrsflächen sollen im Bebauungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt werden. Diese Flächen sind als Wendepunkte mit 22 m Durchmesser für die Feuerwehr und die BSR ausreichend dimensioniert.

Nach § 42 Abs. 4a Straßenverkehrsordnung (StVO) dürfen im verkehrsberuhigten Bereich Fußgänger die Verkehrsfläche in ihrer ganzen Breite benutzen. Kinderspiele sind überall erlaubt. Der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten und darf die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten. Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr aber nicht unnötig behindern. Das Parken ist in diesem Bereich nicht zulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

Die im Bereich des S-Bahnhofes Adlershof vorgesehene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt werden. Diese Verkehrsfläche führt in der Verlängerung (Bebauungsplan XV-67a) zur Rudower Chaussee und zum Bahnhof Adlershof. Das Flurstück befindet sich bereits im Fachvermögen Tiefbau. Die Fläche ist bereits hergestellt. Sie ist fast vollständig versiegelt. Die ursprünglich vorgesehene Zweckbestimmung „Promenade“ wird aufgegeben, weil der damals geplante Grünzug entlang des Bahngeländes nicht mehr im Bebauungsplan XV-51a festgesetzt werden soll und eine Begrünung der Verkehrsfläche nicht beabsichtigt ist. Die Beibehaltung des Begriffs „Promenade“ könnte zu Missverständnissen führen. Mit der Auswechslung der beiden Begriffe ist aber keine inhaltliche Änderung beabsichtigt, deshalb konnte diese im Wege der Berichtigung erfolgen.

II.2.18 Lärmschutz

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist in den Planungsgebieten sicher zu stellen, dass keine unzumutbaren Belastungen aufgrund von Schallimmissionen auftreten.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51a grenzt im Nordwesten die Rudower Chaussee und im Südwesten des Geltungsbereichs die Straße Am Studio an. Beide Straßen sind in ihrer endgültigen Breite bereits ausgebaut. Die Rudower Chaussee bildet für das Entwicklungsgebiet die Haupterschließungsachse. Die Straße Am Studio verbindet die Rudower Chaussee mit der Köpenicker Straße. Als weitere Lärmbelastungen im Geltungsbereich des

Bebauungsplans können der Straßenbahnverkehr mit der Wendeschleife und der Bahnverkehr (Eisenbahn und S-Bahn) nord-östlich des Plangebietes genannt werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 liegen für Kern- und Gewerbegebiete bei 65 dB tagsüber und 55 dB bzw. 50 dB nachts. Da die DIN 18005 nur Orientierungswerte in Sondergebieten mit schutzbedürftige Nutzungsarten nennt, werden für die geplanten Sondergebiete die Orientierungswerte von Kern- und Gewerbegebieten zugrunde gelegt, da diese Nutzungen den geplanten Nutzungen in den Sondergebieten sehr nahe kommen.

Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Entwicklungsgebiet wurde ein Schalltechnisches Gutachten (ACCON Berlin GmbH Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik: Schalltechnisches Gutachten zu dem Bebauungsplanverfahren Adlershof, 31. Januar 1997) im Jahr 1997 in Auftrag gegeben. Zwischenzeitig wurden die Rudower Chaussee und die Agastraße in den geplanten Breiten ausgebaut. Eine seit Juli 2004 vorliegende neue Prognose (Ingenieurbüro IVAS/EIBS GmbH: Verkehrsplanerische Untersuchung, Entwicklungsgebiet Johanisthal/ Adlershof, Juli 2004) zur Verkehrsbelegung für das Jahr 2015 ergab, dass sich ein geringeres Verkehrsaufkommen einstellen wird, als noch im Jahr 1997 von Gutachtern prognostiziert wurde.

Entsprechend der Aussage des Schalltechnischen Gutachtens aus dem Jahr 1997 wurden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der Rudower Chaussee tags als auch nachts leicht überschritten. Mit der Verringerung des prognostizierten Verkehrsaufkommens entsprechend dem Gutachten von 2004 kann auch von einer Reduzierung der Lärmbelastung ausgegangen werden.

Für die Straße Am Studio ist aufgrund der prognostizierten Verkehrsbelegung von 2004 mit keiner Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 auszugehen.

Der nordöstliche Bereich des Bebauungsplangebietes wird durch Lärmemissionen von der Straßenbahnwendeschleife und der angrenzenden Eisenbahntrasse belastet, wobei die intensivere und maßgebliche Lärmquelle die Eisenbahntrasse ist. Der Emissionspegel für die Eisenbahntrasse beträgt 68,2 dB(A) tagsüber und 70,5 dB(A) nachts. Der Außenlärmpegel liegt in einer Entfernung von 30 m zur Bahntrasse zwischen 71 und 75 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Kern- und Gewerbegebiete von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) nachts werden damit sowohl tags als auch nachts deutlich überschritten.

Grundsätzlich wird dem aktiven Schallschutz gegenüber dem passiven Schallschutz Vorrang eingeräumt, da er neben den Gebäuden auch dem Außenbereich Schutz bieten kann. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Schallschutzwände oder -wälle, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aufgrund ihrer Barrierenwirkung und optischen Einschränkungen städtebaulich nicht integrierbar. Zur Minimierung der Beeinträchtigung durch Verkehrslärm sind entlang der Rudower Chaussee, Straße Am Studio und entlang der Bahn Gebiete geringer Schutzbedürftigkeit (Gewerbe-, Kern- und Sondergebiete) vorgesehen.

Schützenswerte private Freiflächen befinden sich größtenteils auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite, so dass hier die Gebäude aktiven Lärmschutz leisten.

Da aktiver Lärmschutz nicht möglich sein wird, müssen für die geplanten Gebäude gegebenenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen an den Fassaden der Gebäude vorgesehen werden.

Aufgrund § 3 Abs. 3 und § 84 Abs. 7 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495) sind die technischen Regeln zum Schallschutz (DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise; Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren) als Technische Baubestimmungen eingeführt worden (siehe auch ABl. Nr. 55 vom 13. November 1997, S. 4073 ff). Damit werden diese Regelungen Bestandteil des bauaufsichtlichen Verfahrens, eine Festsetzung im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich.

SenStadtUm

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1 Allgemeines

Der gesamte Bereich des Bebauungsplans XV-51a ist Teil des Geltungsbereichs der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof. Mit den Aufgaben eines Entwicklungsträgers gemäß § 167 BauGB wurde 1994 die Berlin Adlershof Aufbaugesellschaft mbH und seit dem 1. Januar 2004 die Adlershof Projekt GmbH betraut.

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

III.2 Auswirkungen auf die bestehenden und geplanten Nutzungen

Für den Ausbau der Straße Am Studio war der Abriss eines Wohngebäudes notwendig. Das Gebäude befand sich im Eigentum der WISTA-MANAGEMENT GmbH.

Die zweigeschossige Überbauung der Ernst-Augustin-Straße zwischen den Gebäuden in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist abgerissen worden, um eine Durchfahrt für Lkws zu ermöglichen. Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Vielzahl von Gebäuden abgerissen worden.

Sollten Tiefgaragen vorgesehen werden, sollte der Eingriff in das Grundwasser in einer schonenden Bauweise – Trogbaugrube – erfolgen.

III.3 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans mussten die Grundstücksflächen, die als öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen sind, vom Entwicklungsträger erworben werden.

Die Finanzierung erfolgte über das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof. Alle Kosten sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme enthalten und gehen in die Gesamtabrechnung ein.

Der Bau der Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist abgeschlossen.

Weitere Auswirkungen des Bebauungsplans sind zur Zeit nicht absehbar.

III.4 Eingriff in Natur und Landschaft

III.4.1 Allgemeines

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 25. März 2002 (BNatSchG) über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Für Bebauungspläne, die vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet wurden, kann gemäß § 243 Abs. 2 Baugesetzbuch die Eingriffsregelung nach altem Recht (§ 8a Bundesnaturschutzgesetz) 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-51a eine ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach § 1a Baugesetzbuch.

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

III.4.2 Zulässige Nutzung und Bewertung nach § 34 BauGB

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Eingriffe maßgeblich, die erstmalig auf Grund des Bebauungsplans ermöglicht werden. In der Eingriffsbewertung sind die nach dem bestehenden Baurecht möglichen Eingriffe berücksichtigt worden. Grundlage der Eingriffsbewertung ist die Beurteilung der planungs-rechtlichen Gebietsqualität nach § 34, 35 Baugesetzbuch (BauGB) von der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr aus dem Jahr 1996.

Danach liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51a vollständig im großräumig abgegrenzten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Der Orientierungswert zum Bebauungs- grad liegt für den Innenbereich nahezu einheitlich bei 60%. Der Versiegelungsgrad lag aufgrund flächiger Befestigungen z.T. noch deutlich darüber. Lediglich für die südliche Hälfte der Straße Am Studio wurde in der Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität ein Bebauungs- und Versiegelungsgrad von 20% bzw. 40% festgelegt.

III.4.3 Bewertung des Eingriffes in den Naturhaushalt

Mit der Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,4 bis 0,80 ermöglicht der Bebauungsplan eine bauliche Dichte und Versiegelung in den Baugebieten, die zum Teil über das bestehende Baurecht hinausgeht. Weitere Versiegelungsmaßnahmen sind mit dem Ausbau der öffentlichen Straßen verbunden.

Ohne textliche Festsetzung zur Beschränkung der GRZ-Überschreitung würde der Versiegelungsgrad in den Baugebieten durchschnittlich 74% betragen und damit 14% über dem bestehenden Baurecht liegen.

Für die Straßenverkehrsflächen wird in der Eingriffsbewertung ein Versiegelungsgrad von 100% angenommen, da deren Aufteilung nicht Gegenstand der Bebauungsplanung ist. Gegenüber dem bestehenden Baurecht beträgt die Versiegelungszunahme bezogen auf die Straßenverkehrsflächen 50%.

Für den gesamten Geltungsbereich, d.h. für die Baugebiete und Straßen (ohne planfestgestellte Straßenbahnfläche), liegt die Zunahme der Versiegelung ohne Kompensationsmaßnahmen bei 20%.

Eingriff ohne Festsetzungen zur Eingriffsminderung und Kompensation

Von den Eingriffen, die der Bebauungsplan ohne Festsetzungen zur Verminderung und Kompensation vorbereitet, sind v.a. die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima betroffen durch den Verlust an natur-haushaltswirksamen Flächen. Die überwiegend vegetationslosen und

gärtnerisch angelegten Flächen im Gebiet spielen für den Biotop- und Artenschutz eine untergeordnete Rolle.

In den Baugebieten beträgt der Eingriff ohne Festsetzung zur Eingriffsminderung und Kompensation in den Naturhaushalt 57%, für Baugebiete und Straßen insgesamt liegt er bei 62% der bisherigen planungsrechtlichen Situation (§ 34 BauGB).

SenStadtUm

Eingriff mit Festsetzungen zur Eingriffsminderung und Kompensation

Zur Minimierung und zur Kompensation von Eingriffen trifft der Bebauungsplan, entsprechend der für das gesamte Entwicklungsgebiet festgesetzten ökologischen Standards, Festsetzungen zur

- extensiven Begrünung der Dachflächen
- Baumpflanzungen
- Befestigung von Wegen- und Aufenthaltsflächen mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen
- Begrenzung von Überschreitungen der festgesetzten GRZ für Nebenanlagen im Sinne § 14 der Baunutzungsverordnung, Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 20 % (höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8).

Die textliche Festsetzung zur Einschränkung der GRZ-Überschreitung minimiert die Inanspruchnahme von Böden für bauliche Anlagen in einem erheblichen Umfang. Die Summe der nach Bebauungsplan in den Baugebieten maximal überbaubaren Flächen im Geltungsbereich liegt nur geringfügig über der nach bestehendem Baurecht zulässigen Versiegelung (ca. 600 m² mehr).

Die oben angeführten Maßnahmen tragen insgesamt dazu bei, die Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb der Baugebiete vollständig zu kompensieren. Bezogen auf die Gesamtfläche der Baugebiete ergibt sich sogar eine Wertverbesserung für den Naturhaushalt von 18%.

Es verbleiben Eingriffe für die öffentlichen Verkehrsflächen in den Naturhaushalt von 88% der bisherigen planungsrechtlichen Situation. Unter Anrechnung der Wertverbesserung innerhalb der Baugebiete ist der Eingriff bezogen auf den gesamten Geltungsbereich gering und liegt bei 1%.

Da die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Bebauungsplanung ist und auf eine Selbstbindung der öffentlichen Hand weitgehend verzichtet werden soll, werden ökologische Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum nicht über den Bebauungsplan geregelt.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die bereits fertiggestellten Straßen werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gesichert. Für die Minderung und den Ausgleich der aufgrund der Planungen in der Entwicklungsmaßnahme ermöglichten Eingriffe wurde eine Gesamtstrategie erarbeitet, die aus naturschutzfachlicher Sicht geeignet ist, die Eingriffsthematik über die förmlichen Einzelverfahren zu den Bebauungsplänen hinaus im Gesamtzusammenhang zu sehen.

Im Ergebnis einer gebietsweiten Ermittlung und Bewertung der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe wurden Maßnahmen formuliert, die es ermöglichen, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes auszugleichen. Dabei sollte eine Vereinzelung von Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden. Zugunsten einer komplexen Wirkungsweise wurde ein abgestimmtes Maßnahmenpaket für die Eingriffe durch Straßen ermittelt und vornehmlich auf die Umsetzung im Bereich der kleinen Parks, Promenaden und Plätze im Entwicklungsgebiet (Eingriffe in den Naturhaushalt) sowie im Landschaftspark (Eingriffe in das Landschaftsbild) konzentriert („Ausgleichskonzeption für das Entwicklungsgebiet Johannisthal / Adlershof – Kostenverteilung der Ausgleichsmaßnahmen“ 1999 / 2001).

Im Rahmen der Gesamtkonzeption wurde die Gesamtbilanzierung mehrfach in die im Detail veränderten Planungsinhalte durch Aktualisierung angepasst (letzte Aktualisierung von November 2005).

Mit der Aufstellung und Genehmigung der Bauplanungsunterlagen (BPU) für die Straßen wurden die möglichen Ausgleichsmaßnahmen und die Kosten ermittelt.

Für den Entwicklungsbereich im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung wurden im Jahr 1994 auch eine Bewertung bezüglich der § 26a-Biotopie vorgenommen. Zwischenzeitig haben sich aufgrund veränderter Rahmenbedingungen auch veränderte Situationen für die § 26a-Biotopie ergeben. So gibt es einerseits eine Anzahl von Flächen, auf denen 1994 § 26a-Biotopie angetroffen wurden, die aber aufgrund derzeitiger Nichtbebauung und in absehbarer Zeit auch nicht geplanten Bebauung inzwischen eine veränderte Vegetation aufweisen, die Vernichtung der 26a-Biotopie aber zur Bewertung der Ersatzmaßnahmen herangezogen waren und im Landschaftspark bereits durchgeführt wurden. Andererseits gibt es Flächen, die 1994 noch bebaut waren, sich aber nach Abriss der Gebäude zu § 26a-Biotopie entwickelt haben (z. B. im B-Plan XV-51a im SO2).

Deshalb wurde im Rahmen einer erneuten Gesamtbilanzierung festgestellt, dass keine Biotopie im Sinne des § 26a NatSchG Bln im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51a vorliegen. Diese Feststellungen wurden durch die Oberste Naturschutzbehörde bestätigt.

III.4.4. Eingriffe in den Baumbestand

Der Baumbestand im Gebiet unterliegt überwiegend den Schutzbestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung.

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder innerhalb der Baugrenzen wird im Geltungsbereich die Beseitigung von 86 Bäumen ermöglicht. Die besonders wertvollen Bäume in den Baugebieten werden weitgehend über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Folgende erhaltenswerte Einzelbäume sind im Bebauungsplan über die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung gesichert:

- drei Alteichen im Baufeld MK 4
- eine Baumreihe aus Zierkirschen und Maulbeeren (23 Bäume) sowie eine Ahorn-Baumreihe (12 Bäume) in der Gebäude-Vorzone des Studiokomplexes im Sondergebiet SO 5.

Weitere erhaltenswerte Bäume liegen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

- ein Teil des Baumbestandes in den Außenanlagen des Ehrlich-Bauensembles als Bestandteil der Gartenanlage im SO 1,
- der Baumbestand an der Straße Am Studio aus Ahorn, Birke und Hainbuche im GE 1
- Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen im SO 5.

Der mögliche Erhalt und die Integration einzelner Bäume in die Straßenraumgestaltung wurde außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung geprüft. Die Baumaßnahmen für die Straßen sind abgeschlossen; im Straßenraum wurden beidseitig Bäume neu gepflanzt.

Mögliche Baumfällungen in den Baugebieten, Ausgleichsmaßnahmen

Erhaltenswert, jedoch durch die Festsetzung der Baugebiete stark gefährdet bzw. zwingend zu beseitigen sind:

- Einzelbäume in den geplanten Kerngebieten MK 1 - MK 3
- Einzelbäume in den geplanten Sondergebieten SO 2 – SO 5 (u.a. eine Baumreihe aus 5 Pappeln, eine Baumreihe aus 6 Linden sowie 4 Einzelbäume im SO 5).

Der Bebauungsplan setzt zum Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen in den Baumbestand neue Baumpflanzungen auf den Grundstücksflächen sowie auf Sammelstellplatzflächen der

Baugebiete fest. Es werden für die in den Baugebieten im Geltungsbereich potenziell zu fällenden 86 Bäume insgesamt 492 Ersatzbäume festgesetzt.

III.4.5 Bewertung des Eingriffes in Landschaftsbild und -struktur

Die städtebauliche Struktur des ehemaligen Fernsehfunks der DDR (DFF) ist vor allem durch die Großbauten der Studiokomplexe, der Verwaltung und durch Lagerhallen geprägt. Stadtbildprägend und erhaltenswert ist das unter Denkmalschutz stehende Ehrlich-Ensemble aus den 50er-Jahren (im Sondergebiet SO 1). In diesem Ensemble von Bebauung und Parkflächen mit locker gestellten Einzelbäumen und Pappelreihen ist das städtebauliche Leitbild der aufgelockerten, durchgrüneten Stadt der 50/60er Jahre verwirklicht und prägend für den Ort. Figuren und Brunnenelemente im Innenbereich der Bebauung ergänzen das Bild der 50er-Jahre Gartenarchitektur.

Im Geltungsbereich wirken zahlreiche Baumreihen, Baumgruppen und ältere Einzelbäume gestaltprägend und positiv auf das Landschaftsbild. Eine Besonderheit sind die Eichen an der Rudower Chaussee. Die im Plangebiet stehenden Eichen sind 150 bis 200 Jahre alt, gehören zum Eichenhain am S-Bahnhof Adlershof und sind ein Relikt des ehemaligen Waldgebietes der Köllnischen Heide. Struktureich und ökologisch wertvoll sind die ruderalen Gehölzbestände mit den raumwirksamen Pappelreihen entlang der stillgelegten Straßenbahngleise im östlichen Plangebiet (Sondergebiet SO 5).

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans 1993 standen zahlreiche Schlicht- und Behelfsbauten und aufgegebene Baracken, die überwiegend einen schlechten Bauzustand aufwiesen, im Bebauungsplangebiet. Im Freiraum bestimmten große vegetationslose und versiegelte Flächen das Bild. Außer im Bereich des Ehrlich-Ensembles waren die wenigen gärtnerisch angelegten kleine Beete, Vorgartenzonen und Abstandsflächen in ihrer Pflege stark vernachlässigt und gestalterisch als nicht sehr wertvoll einzuschätzen.

Im Auftrage des Entwicklungsträgers wurden die aufgegebenen Gebäude zu einem großen Teil vollständig beseitigt und auf den Flächen provisorische Rasenflächen angelegt. Insofern hat sich das Erscheinungsbild des Gebietes bis heute positiv verändert.

Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Landschaftsbild / -struktur

Unter der Zielsetzung im Bebauungsplangebiet einen Medien- und Kommunikationsstandort zu entwickeln, wird sich die Charakteristik des Gebietes nachhaltig verändern. Die Integration von Bestehendem, der Abriss von Behelfsbauten und aufgegebenen Gebäuden ist dabei als positiv zu bewerten.

Auf der anderen Seite wird mit einer baulichen Verdichtung, insbesondere entlang der Rudower Chaussee, das städtebauliche Leitbild der aufgelockerten Stadt aufgegeben.

Das Ehrlich-Ensemble (Baudenkmal) an der Rudower Chaussee wird durch eine enge Baukörperausweisung planungsrechtlich gesichert und wichtige Sichtbeziehungen zum Ensemble durch die Festsetzung der Baugrenzen in den umliegenden Baugebieten werden berücksichtigt. Allerdings geht der offene, parkartige Charakter am Ehrlich-Ensemble durch die bauliche Verdichtung auf der der Rudower Chaussee und der Straße Am Studio zugewandten Seite verloren. Mit der Neustrukturierung des Gebietes werden hier raumwirksame Einzelbäume im Umfeld des Ensembles planungsrechtlich nicht gesichert.

Der Bebauungsplan sichert einen großen Teil des für das Landschaftsbild wichtigen Baumbestandes, gleichwohl können zahlreiche Bäume innerhalb der Baugebiete und Straßen gefällt werden. Hierfür setzt der Bebauungsplan in einem erheblichen Umfang Neupflanzungen von Bäumen auf den Baugrundstücken fest. In den bereits fertiggestellten Straßen wurden durchgängig begleitend Straßenbäume gepflanzt.

Durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird nicht nur die Erschließung der Baugebiete sichergestellt, sondern auch das Baugebiet strukturiert. Mit dem Bau der Straßen wurden wichtige Wegebezüge zwischen dem Bahnhof bzw. der Rudower Chaussee und der Straße Am Studio bereits hergestellt.

Um die städtebaulichen Entwicklungs- und Gestaltungsspielräume für den Medienstandort und die Gewerbegebiete möglichst weit zu fassen, wird im südöstlichen Teilbereich auf die Ausweisung von gliedernden öffentlichen Erschließungsstraßen verzichtet. Die rasterförmige Erschließung des Entwicklungsgebietes wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51a nicht durchgehend verfolgt. Auf einer Länge von rund 750 Metern zwischen der Ernst-Augustin-Straße und der Köpenicker Straße wird keine öffentliche Durchwegung entsteht. Somit nutzt der Bebauungsplan im südöstlichen Teilbereich nicht das Potenzial für eine öffentliche, grüne Wegeverbindung auf dem auch bisher nicht erlebbaren Areal.

Insgesamt kann der Eingriff in das Landschaftsbild – verursacht durch die bauliche Verdichtung im Nordteil und den Verlust von Einzelbäumen – durch die Neustrukturierung des zum Zeitpunkt der Planaufstellung desolat wirkenden Areals und die Festsetzung von Neupflanzungen in den Baugebieten im Geltungsbereich kompensiert werden.

III.4.6 Zusammenfassende Bewertung

Mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Zusammenfassend sind die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wie folgt zu bewerten:

Im Vergleich zur zulässigen Nutzung nach § 34 BauGB werden die Eingriffe in den Naturhaushalt bei Durchführung aller im Bebauungsplan geregelten Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation innerhalb der Baugebiete mehr als vollständig kompensiert. Es verbleibt darüber hinaus eine Wertverbesserung von 18%.

Mit den Straßenverkehrsflächen sind – unter der rechtlich vorgegebenen Annahme einer vollständigen Versiegelung – erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden. Da die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Bebauungsplanung ist, werden die Ausgleichsmaßnahmen nicht über den Bebauungsplan festgesetzt. Mit der Aufstellung und Genehmigung der BPU für die Straßen wurden die möglichen Ausgleichsmaßnahmen und die Kosten ermittelt; die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs im Entwicklungsgebiet gesichert und sind bereits weitgehend realisiert.

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird zu einer nachhaltigen Veränderung des Landschaftsbildes im Gebiet führen, wobei der Abriss von Behelfsbauten und aufgegebenen Gebäuden sowie die Integration von Bestehendem (Ehrlich-Ensemble und Baumbestand) insgesamt positiv zu bewerten ist.

Entlang der Rudower Chaussee wird mit der vorgesehenen baulichen Verdichtung das städtebauliche Leitbild der aufgelockerten Stadt aufgegeben. Das bedeutsame Ehrlich-Ensemble wird über die Ausweisung als enger Baukörper planungsrechtlich gesichert, jedoch mit einer verringerten Freiraumkulisse und bei Verlust eines Teils des Baumbestandes im Umfeld.

Auf der anderen Seite werden sich die Gliederung der Baublöcke durch Baugrenzen sowie die Festsetzung von Baumpflanzungen in den Baugebieten positiv auf das Erscheinungsbild des Geltungsbereichs auswirken.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs werden wichtige öffentliche Wegeverbindungen sichergestellt. Dagegen wird das südöstlich angrenzende Areal nicht öffentlich erschlossen. Das Potenzial für eine grüne Wegeverbindung entlang der Bahn wird im Hinblick auf ein ungeteiltes gewerbliches Entwicklungspotential aufgegeben.

IV. Verfahren

Aufstellung

Am 2. November 1993 hat das Bezirksamt Treptow die Aufstellung des Bebauungsplans XV-51 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen (ABl. Nr. 63 vom 30.12.1993, S. 3949).

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Mit dem gleichen Beschluss hat das Bezirksamt die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch getroffen.

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

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 08. bis 22. November 1993 statt. Während des Darlegungszeitraumes informierten sich insgesamt 48 Bürger über den Vorentwurf. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 26. Juli 1994 gemäß § 4 AGBauGB (jetzt § 6 AGBauGB) beschlossen.

Den Geltungsbereich des Bebauungsplans betrafen generelle Hinweise zur Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen und Bauhöhen, die einem geforderten hohen Maß an Flexibilität für die Wissenschafts- und Hochschulstandorte entgegenstünden.

Den erstgenannten Hinweisen wurde nicht gefolgt. Mit der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen soll im Sinne des städtebaulichen Wollens ein Mindestmaß an Festsetzungen sowie ein hohes Maß an Flexibilität gewährleistet werden. Entsprechend des städtebaulichen Zieles orientiert sich die Bauhöhe im Allgemeinen an der in Berlin üblichen vorstädtischen Viergeschossigkeit.

Als Ergebnis der Überarbeitung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51 mit Beschluss vom 26. Juli 1994 um die Wededornstraße eingeschränkt, da die Notwendigkeit bestand, die Lage und Ausgestaltung des Knotenpunktes Wededornstraße mit der Auffahrt zur geplanten BAB A113 (neu) im Zusammenhang zu betrachten. Die Wededornstraße ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58 integriert worden, für den das Bezirksamt Treptow am 13. September 1994 die Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen hat.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan XV-51

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch), wurde vom 30. Juni bis zum 12. August 1994 durchgeführt. Dabei waren 33 Stellungnahmen beim Bezirksamt Treptow von Berlin eingegangen. Acht Träger hatten nicht geantwortet.

Zuständigkeit gemäß § 4c AGBauGB

Wegen der außergewöhnlichen stadtpolitischen und städtebaulichen Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme ist die Zuständigkeit des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 4c AGBauGB (jetzt § 9 Abs. 3 AGBauGB) auf die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen übergegangen (Senatsbeschluss vom 20. Dezember 1994).

SenStadtUm

Kenntnisnahme der Trägerbeteiligung

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

Die damalige **Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie** forderte eine Angleichung der Straßenbreite der Straße Am Studio an die Straßenbreite der Straßen im WISTA-Gebiet, um eine Gleichrangigkeit des Erschließungssystems zu gewähren.

Dem Hinweis wurde zunächst gefolgt, in dem die Straße Am Studio von 18 m auf 22 m verbreitert wurde. In der weiteren Planung musste die Breite aufgrund des zu erhaltenden Gebäudebestandes unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenachse auf 20,0 m reduziert werden.

Zudem wünschte das **Bezirksamt Treptow**, möglichst wenig Grundstücksfläche der WISTA in Anspruch zu nehmen.

Außerdem sprach sich die damalige **Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie** für eine Verschiebung der bisher geplanten verlängerten Richard-Willstätter-Straße nach Osten bis zur Hochgarage aus, um ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für den westlich liegenden Studiobereich zu gewähren.

Dem Hinweis wurde zwischenzeitlich teilweise gefolgt, indem eine Verschiebung der bisher geplanten verlängerten Richard-Willstätter-Straße vorgenommen wurde. Diese konnte jedoch nur 10 m betragen, um eine Anbindung an die südlich der Straße Am Studio liegende Planstraße zu ermöglichen.

Aufgrund der besonderen Anforderungen des Nutzers der angrenzenden Studiogebäude ist inzwischen auf die Planung der verlängerten Richard-Willstätter-Straße verzichtet worden. Um aber langfristig eine Verlängerung gemäß des städtebaulichen Konzeptes zu ermöglichen, sollen hier Flächen von Bebauung freigehalten werden.

Weiter wünschte die damalige **Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie**, dass auch die Kerngebiete entlang der Rudower Chaussee als Sondergebiete - Medien - festgesetzt werden sollten, da die Kerngebiete die Entwicklung zum Medienstandort erschweren würden.

Die Kerngebiete sollen der Belebung der Rudower Chaussee dienen, stellen gleichzeitig aber auch ein Flächenangebot für mediennahes Gewerbe dar. Deshalb wurde dem Hinweis nicht gefolgt. Für Mediennutzungen stehen ausreichend Flächen zur Verfügung.

Die damalige **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz** (SenStadt-Um) hatte Bedenken gegen die Festsetzung der Baugrenze an der Straße Am Studio, die direkt an der Straßenbegrenzungslinie lag.

Dem Hinweis wurde zunächst gefolgt und die Baugrenzen wurden im genannten Abschnitt zurückgesetzt. Im weiteren Planungsverlauf wurde aus städtebaulichen Gründen jedoch davon Abstand genommen. Um eine Neubebauung in der Flucht des zu erhaltenden Gebäudebestandes zu ermöglichen, soll die Baugrenze wieder auf der Straßenbegrenzungslinie liegen.

Außerdem wurde angemerkt, dass zur besseren Erreichbarkeit des südlichen S-Bahnhofzuganges eine Fußgängerdurchwegung durch die südlich angrenzenden Blöcke bis zum Ärztehaus vorzunehmen sei.

Durch Festsetzung der Ernst-Augustin-Straße wurde diesem Hinweis gefolgt.

Ferner führte die damalige **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz** an, dass der Denkmalschutz nicht mit der notwendigen Deutlichkeit in den Bebauungsplan eingegangen ist. Die für eine Eintragung in das Baudenkmalbuch vorgesehenen Gebäude sollten über Baukörperfestsetzungen gesichert werden.

Dem Hinweis wurde gefolgt. Nach der vorgenommenen Eintragung wurde das denkmalgeschützte Ehrlich-Ensembles durch Baukörperfestsetzungen rechtlich gesichert und das Denkmal im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die damalige **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz** verwies ferner darauf, dass in Anbetracht der relativ großen Baufeldtiefen zusätzliche öffentliche Durchwegungen für Fußgänger und Radfahrer unabhängig vom Straßennetz vorgesehen werden sollten.

Bei Konkretisierung der weiteren Planung wurden entsprechende Geh- und Radfahrrechte festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51a sollen deshalb drei Flächen mit einem Gehrecht belastet werden.

Zur textlichen Festsetzung der Sondergebiete - Medien - bemerkte die damalige **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz**, dass auch Nutzungen nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein sollten, wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen stehen.

Dem Hinweis sollte gefolgt werden. Bei der weiteren Planung konnte jedoch auf eine Erweiterung der schon ausnahmsweise zulässigen Nutzungen verzichtet werden, da bereits spezifizierte Nutzungen gemäß § 8 BauNVO mit unmittelbarem Zusammenhang zu den medienbezogenen Nutzungen ausformuliert festgesetzt wurden. Darüber hinausgehende ausnahmsweise zulässige Nutzungen wurden nicht gewollt, um so der Zweckbestimmung des Sondergebietes auch für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eindeutig entsprechen zu können.

Die von der damaligen **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz** vorgeschlagenen Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Rudower Chaussee, der Straße Am Studio und der Eisenbahntrasse wurden zunächst übernommen.

Zwischenzeitig werden aus rechtlichen Gründen keine Festsetzungen mehr bezüglich Verkehrslärm im Bebauungsplan aufgenommen (s. hierzu Kapitel II.2.18 der Begründung).

Die damalige **Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe Referat III A** (SenVuB) sowie die damalige **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz Abteilung II** merkten an, dass aufgrund des Neubaus der Straßenbahnwendeschleife die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ nicht getroffen werden kann.

Durch die nachrichtliche Übernahme der planfestgestellten Straßenbahnwendeschleife im Bebauungsplanentwurf wurde diesem Hinweis gefolgt.

Des Weiteren forderte die damalige **Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe Referat III A** die Überprüfung des Knotenpunktes der Franz-Ehrlich-Straße zur Rudower Chaussee.

Dem Hinweis wurde gefolgt, indem der Knotenpunkt der Franz-Ehrlich-Straße nun ohne Versatz an die gegenüberliegende Wagner-Regény-Straße (Bebauungspläne XV-55b und XV- 55c) geführt wird.

Der **Polizeipräsident von Berlin** sowie die damalige **Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe** hatte Bedenken gegen die Festsetzung von Baumpflanzungen in den Straßenräumen geäußert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist in Berlin nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die Bedenken wurden berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen, die Baumpflanzungen in den Straßenräumen vorsahen, wurden gestrichen und in den Teilbebauungsplänen entsprechend des Konzepts zur Gestaltung des öffentlichen Raumes konkretisiert. In den Bebauungsplan wurde folgende textliche Festsetzung aufgenommen: „Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

Aufteilung des Geltungsbereichs

Die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat am 11. Dezember 1995 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV 51 in die Bebauungspläne XV-51a bis XV-51l aufzuteilen (ABL. Nr. 66 vom 29. Dezember 1995, S.5138).

Am 08.08.1996 hat die damalige Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51a und XV-51d zu ändern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51a umfasst seit dem die gesamte Straße Am Studio zwischen Rudower Chaussee und Köpenicker Straße.

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der veränderten Planung seit der 1994 durchgeführten Trägerbeteiligung wurde vom 01. bis 25. Oktober 1996 eine erneute Trägerbeteiligung durchgeführt. Die Abgabefrist wurde verlängert. Es wurden 24 Träger beteiligt. Im Rahmen der Beteiligung waren 17 Stellungnahmen bei der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr eingegangen, 7 Träger haben nicht geantwortet.

Eine Erörterungsveranstaltung, zu der die Träger eingeladen wurden, fand am 23. Oktober 1996 statt. An der von der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr durchgeführten Veranstaltung nahmen fünf Träger teil.

Folgende wichtige Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden genannt:

Die **Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)** sowie die damalige **Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr Referat XII (SenBauWohnV)** bemerkten, dass aufgrund von Straßenbahnplanungen die Gleisverbindungen von der Rudower Chaussee von Südwesten und Nordosten zur Straßenbahnhaltestelle planerisch zu berücksichtigen seien. Da Planbefangenheit für das Kerngebiet MK 4 und die Franz-Ehrlich-Straße bestünde, sei der Bebauungsplanentwurf zurückzustellen bzw. der Geltungsbereich um diesen Bereich zu verkleinern.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr konnte die Straßenbahnplanung weiter konkretisiert werden. Eine Teilung des Bebauungsplans war nicht notwendig.

Die **BEWAG** führte aus, dass zur Erschließung des Medienkomplexes der Bereich südöstlich neben der Straßenbahnwendeschleife und der geplanten Gewerbefläche mit einem Leitungsrecht zu belasten sei.

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Das **Landesdenkmalamt** forderte, dass die denkmalgeschützten Gebäude des „Ehrlich Ensemble“ wirksamer in die städtebauliche Konfiguration eingebunden werden sollen.

Dem Hinweis wurde gefolgt. Durch Rücknahme der Baugrenzen wurde die Öffnung an der Rudower Chaussee zum "Turm" des "Ehrlich Ensemble" vergrößert. Zudem werden die Baugrenzen im Kerngebiet MK 4 zurückgenommen.

SenStadtUm

Die damalige **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie** wies darauf hin, dass die Fußgängerverbindung, die in den öffentlichen Parkanlagen liegt, durch die Straßenbahnwendeschleife unterbrochen würde und schlug alternative Streckenführungen für eine durchgehende Fußgängerverbindung vor.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da die langfristige Option eines Grünzuges entlang der Bahntrassen, der sowohl Teil eines ökologischen Grünverbundes als auch einer regionalen Wegebeziehung sein soll, aufrecht erhalten werden soll.

Es wurde außerdem gefordert, dass in verschiedenen Baugebieten private Grünflächen und öffentliche bzw. private Durchwegungen festgesetzt werden sollen.

Den Hinweisen wurde nicht gefolgt. Die Festsetzung von privaten Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen ist nicht notwendig (Rechtsprinzip der Verhältnismäßigkeit), weil die Bauordnung die Begrünung von Freiflächen regelt, danach kann eine Bepflanzung verlangt werden. Ziel ist es, das Bebauungsplangebiet für die Öffentlichkeit großzügig zu erschließen, deshalb werden zusätzlich zu den Verkehrsflächen mehrere Flächen mit einem Wegerecht belastet. Eine weitere öffentliche Durchwegung ist aus verkehrlichen Gründen nicht notwendig.

Die damalige **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie Referat II E** bemerkte zudem, dass die Willi-Schwabe-Straße und die Moriz-Seeler-Straße sowie die damals geplanten Planstraßen Ost 3 und Ost 5 statt als öffentliche Verkehrsfläche als private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt werden sollten.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Der geplante Umfang des öffentlichen Straßennetzes entspricht dem städtebaulichen Gesamtkonzept für den Entwicklungsbereich und dem erarbeiteten Verkehrskonzept. Der geplante neue Straßenverlauf orientiert sich zum einen an den vorhandenen und erschließungsnotwendigen privaten und öffentlichen Straßen. Zum anderen sollen Teile des Plangebietes neu erschlossen werden, die früher nicht zugänglich waren. Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen außerdem der gesicherten Erschließung der Baugebiete. Zwischenzeitlich sind die Planstraßen Ost 3 und Ost 5 jedoch entfallen, da die Baugebiete von einem Investor zusammenhängend erworben worden sind.

Es wurde zudem von der damaligen **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie** angemerkt, dass die planfestgestellte Straßenbahnwendeschleife durch eine Baufläche mit planfestgestellter Straßenbahnwendeschleife zu ersetzen sei.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die Straßenbahnwendeschleife ist als planfestgestellter Bereich nicht überplanbar. Eine Überbaubarkeit der bestehenden Wendeschleife wäre zudem bautechnisch nur unter unverhältnismäßigem Mitteleinsatz möglich.

Außerdem schlug die damalige **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie Referat II E** vor, die damalige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radwegbereich mit besonders hohem Grünanteil“ in eine öffentliche Grünfläche mit Durchwegung zu ändern. Dem Hinweis wurde zwischenzeitlich gefolgt.

Inzwischen wurde auf den Grünzug im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51a verzichtet.

Ein weiterer Hinweis der damaligen **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie** betraf den passiven Lärmschutz. Danach sollte entlang der Rudower Chaussee und der Straße Am Studio festgesetzt werden, dass Aufenthaltsräume, bzw. bei mehreren mindestens ein Aufenthaltsraum, von der Straße abgewandt sein soll.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens werden besondere Anforderungen an die Bebauung zum passiven Schallschutz gestellt, die einen ausreichenden Lärmschutz sicherstellen. Weitergehende Regelungen sind nicht notwendig. Die

vorgeschlagene Festsetzung würde zudem zu einer Beschränkung der Wohnungsaufteilung und -grundrisse führen.

Zudem wurde von der damaligen **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie** vorgeschlagen, dass entlang der Bahntrasse passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden sollten.

Dem Hinweis braucht aufgrund geänderter Rechtslage nicht mehr gefolgt werden. Aufgrund § 3 Abs. 3 und § 84 Abs. 7 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495) sind die technischen Regeln zum Schallschutz (DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise; Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren) als Technische Baubestimmungen eingeführt worden (siehe auch ABl. Nr. 55 vom 13. November 1997, S. 4073 ff). Damit werden diese Regelungen Bestandteil des bauaufsichtlichen Verfahrens, eine Festsetzung im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich. Aufgrund der Lärmbelastung durch die angrenzende Bahntrasse wird innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, wobei das Luftschalldämm-Maß aber laut Lärmschutzgutachten auf 40 dB bzw. 35 dB für Büroräume begrenzt werden kann.

Die damalige **Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe Abteilung VI** hatte erhebliche Bedenken gegen die Festsetzung des Kerngebietes MK 4 zur Errichtung eines Kinocenters, da dieses aus wirtschaftlichen Gründen nicht tragbar sei.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. In der Begründung wurde nur erläutert, dass auf der Fläche die Errichtung eines Kinocenters möglich wäre. Es wurde nicht explizit festgesetzt. Das Baugebiet in direkter Nähe zum S-Bahnhof Adlershof und zur Rudower Chaussee ist eine der verkehrsgünstigsten und wertvollsten Flächen im Entwicklungsbereich. Vorrangiges Ziel ist es deshalb, hier publikumsintensive Nutzungen anzusiedeln. Die Festsetzung eines Kerngebietes entspricht dieser Zielsetzung.

Änderungen des Geltungsbereichs

Die damalige Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr hat am 17. April 1997 beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51a im Anschluss an die Köpenicker Straße um eine rund 5 x 20 m große Fläche einzuschränken (Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 9. Mai 1997, S. 1394). Die entsprechende Fläche war Teilstück der Straße Am Studio. Sie wird für den Ausbau der Köpenicker Straße benötigt und ist deshalb in den erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51k einbezogen worden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 5. April 2000 beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51a an der Rudower Chaussee um die Flächen der öffentlichen Parkanlage einzuschränken (Amtsblatt für Berlin Nr. 21 vom 5. Mai 2000, S. 1553).

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der nochmals veränderten Planung wurde 18. Juni - 20. Juli 2001 eine erneute Trägerbeteiligung durchgeführt. Es wurden 25 Träger beteiligt. Im Rahmen der Beteiligung sind 21 Stellungnahmen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingegangen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Anregungen und Hinweise genannt:

Von der **BVG** wurde darauf hingewiesen, dass für die Straßenreinigungs- und Entsorgungsfahrzeuge eine Wendemöglichkeit mit einem Radius von 11,5 m vorgesehen werden sollte.

Mit der BVG konnte dahingehend eine Einigung erzielt werden, dass sie ihr Einverständnis zu Wendeanlagen in einer Breite von 22 m x 22 m erklärte. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - sollen alle in einer Breite von 22 m festgesetzt werden, so dass Wendemöglichkeiten in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

Die **Berliner Wasserbetriebe (BWB)** wiesen darauf hin, dass gemäß dem mit der Wasserbehörde abgestimmten Regenentwässerungskonzept das anfallende Regenwasser der Moriz-Seeler-Straße und Willi-Schwabe-Straße zur Versickerung zu bringen sei.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Aufgrund der Kürze der geplanten Straßen erscheint eine doppelte Betreibung von Mulden und Kanal unverhältnismäßig. Die BWB haben in einem späteren Schreiben dem Verzicht auf Mulden zugestimmt (vergleiche dazu auch II.2.16).

Der **Bezirksstadtrat der Abt. Bauen, Umwelt und Natur des Bezirksamtes Treptow-Köpenick** wies darauf hin, dass die Ausweisung des Grünzuges infolge seiner geringen Breite und seiner reduzierten Bedeutung als Fläche für Erholung sowie als Lebensraum für Flora und Fauna als öffentliche Parkanlage funktional nicht gerechtfertigt sei. Gemäß dem Charakter der Flächen sollte diese als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche bei minimal 50% extensiv zu begrünenden Flächenanteils sowie Führung eines 5 m breiten Fuß- und Radweges festgesetzt werden.

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt. Die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage ist nicht möglich, da beide Begriffe nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch definiert sind. Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche wurde von „Parkanlage“ in „Öffentliche Promenade“ geändert. Dadurch wird verdeutlicht, dass neben begrünten Flächen auch befestigte Flächen für Fuß- und Radwege vorgesehen sind.

Zwischenzeitlich wird auf die Festsetzung von öffentlichen Grünfläche verzichtet, da ein durchgehender Grünstreifen entlang des Bahndamms im Bereich der Straßenbahnwendeschleife nicht möglich ist.

Ebenfalls wurde vom **Bezirksstadtrat** gefordert, die nördlich der planfestgestellten Fläche vorgesehene öffentliche Promenade als Straßenverkehrsfläche festzusetzen, da sich das Flurstück bereits im Fachvermögen Tiefbau befände.

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt. Die Fläche wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Promenade - geändert, da für diese Fläche kein motorisierter Individualverkehr vorgesehen ist. Damit verbleibt das Flurstück im Fachvermögen Tiefbau. Im angrenzenden Bebauungsplanentwurf XV-67a wird die Festsetzung entsprechend fortgeführt. Im weiteren Verfahren wurde die Zweckbestimmung – Promenade – in - Fußgängerbereich – geändert, weil der damals geplante Grünzug entlang des Bahngeländes nicht mehr im Bebauungsplan XV-51a festgesetzt werden soll und eine Begrünung der Verkehrsfläche nicht beabsichtigt ist. Die Beibehaltung des Begriffs „Promenade“ hätte zu Missverständnissen führen können (vgl. unter II.2.17 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung).

Darüber hinaus schlug der **Bezirksstadtrat** vor, die Planung für die künftig verlängerte Wilhelm-Ostwald-Straße dahingehend zu ändern, dass die Straße als Sackgasse mit Bau eines Wendehammers vor der öffentlichen Grünfläche endet.

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt. Der Wendehammer wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Da die Option einer Verlängerung der Wilhelm-Ostwald-Straße bis zum angrenzenden Bahngelände weiterhin aufrecht erhalten werden soll, soll der Wendehammer nicht vor der öffentlichen Parkanlage liegen, sondern in diese integriert werden. Verkehrsberuhigte Bereiche sind für alle Verkehrsteilnehmer

gleichberechtigt zu nutzen, so dass die Lage innerhalb des Grünzuges dessen Nutzung nicht wesentlich einschränkt.

Zur öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass die Wilhelm-Ostwald-Straße entfällt und an Stelle dessen Sondergebiet ausgewiesen wurde. Die Änderung wurde vorgenommen, da eine sinnvolle Bebauung zwischen dem nordwestlichen Gebäude und der ehemals geplanten verlängerten Wilhelm-Ostwald-Straße nicht möglich gewesen wäre.

Das Fehlen einer konkreten Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für die zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft wurde vom **Bezirksstadtrat** bemängelt. Die Aussage der vollständigen Kompensierbarkeit der Eingriffstatbestände im Geltungsbereich des Plangebietes ist nachzuweisen.

Dem Hinweis wurde gefolgt. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung liegt für den Bebauungsplan seit 1997 vor. Diese wird aufgrund der vorgenommenen Planänderungen nochmals aktualisiert. Die Ergebnisse wurden in die Begründung zur öffentlichen Auslegung eingearbeitet.

Vom **Bezirksstadtrat** wurde die Prüfung des Erhalts und die Integration des wertvollen Alteichenbestandes im Bereich der künftigen Franz-Ehrlich-Straße in die künftige Straßenraumgestaltung vorgeschlagen. Das geplante Straßenprofil soll auf eine Breite von 16 m reduziert werden oder jeweils nördlich und südlich des beschriebenen Baumstandortes als Sackgasse mit Wendehammer enden.

Den Hinweisen wurde nicht gefolgt. Eine vollständige Integration des Alteichenbestandes in die künftige Franz-Ehrlich-Straße ist nicht möglich. Entsprechende Abstimmungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Naturschutzamt bereits geführt worden. Die Breite der künftigen Franz-Ehrlich-Straße resultiert nicht aus einer übergeordneten Funktion dieser Straße. Auf Straßen mit regelmäßigen Gewerbeverkehren sind Fahrbahnbreiten von 3,25 m das Minimum und die künftige Franz-Ehrlich-Straße dient der Erschließung des Mediengeländes mit den vorhandenen und geplanten Studiogebäuden. Langfristig soll die Option einer Durchbindung der künftigen Franz-Ehrlich-Straße bis zur künftig verlängerten Wilhelm-Ostwald-Straße bzw. bis zur Köpenicker Straße aufrechterhalten werden. Eine Erweiterung der künftigen Ernst-Augustin-Straße ist nicht möglich, da zwischen den Gebäuden an der Straße Am Studio keine Aufweitung der Straßenverkehrsfläche möglich ist.

Der **Polizeipräsident von Berlin** äußerte erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung der geplanten Wendehämmer in den Straßen Willi-Schwabe-Straße, Ernst-Augustin-Straße und Moritz-Seeler-Straße als Mischverkehrsflächen. Eine Aufenthaltsqualität sei hier nicht zu erkennen.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Alle drei geplante Wendeanlagen stellen einen Übergangsbereich zu Fußwegeverbindungen her, ob nun zum S-Bahnhof, zum Grünzug oder zu öffentlichen Durchwegungen. Sie erlangen dadurch Aufenthaltsqualität und sollen auch dementsprechend gestaltet werden.

Von der damaligen **Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie** wurde es für geboten gehalten, auf der Fläche MK 5 (jetzt MK 4) Einzelhandel völlig auszuschließen. Durch die den Entwicklungsbereich Adlershof betreffenden Bebauungspläne XV-55bb, XV-55ba und XV-67a wurde die Voraussetzung zur Errichtung von Einzelhandelsflächen von insgesamt 15.000 m² geschaffen. Die Verkaufsflächen sollen auf der nördlichen Seite der Rudower Chaussee entstehen.

Dem Hinweis wurde nur teilweise gefolgt. Ein völliger Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Kerngebieten ist rechtlich nicht möglich, da die Zweckbestimmung des Kerngebietes erhalten bleiben muss. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen im MK 5 (jetzt MK 4) nur ausnahmsweise zulässig sein. Darüber hinaus sind sie unzulässig. Entlang der Rudower

Chaussee ist im Flächennutzungsplan gemischte Baufläche - M 2 - dargestellt. Am S-Bahnhof Adlershof ist Einzelhandelskonzentration vorgesehen. Kerngebiete lassen sich im Regelfall und ohne Größenbegrenzung aus gemischten Bauflächen entwickeln, sofern großflächige Einzelhandelbetriebe ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan XV-51a sollen in den Kerngebieten großflächige Einzelhandelbetriebe ausgeschlossen werden. Die geplanten Festsetzungen sind dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Auf Grund der Einzelhandelskonzentration beiderseits der Rudower Chaussee wurde von der damalige **Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie** die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelbetrieben in den Sondergebieten abgelehnt.

Dem Hinweis wurde gefolgt. Die textliche Festsetzung ist überarbeitet worden.

Die Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat zu keiner Änderungen des Bebauungsplans geführt.

Änderung des Geltungsbereichs

Aufgrund der veränderten Straßenplanungen soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51a um die verlängerte künftige Wilhelm-Ostwald-Straße erweitert werden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist dementsprechend schon durchgeführt worden.

Aufgrund neuer Planungsüberlegungen wurde der Bebauungsplan nach erfolgter Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geändert. Die wesentlichen Änderungen sind nachfolgend aufgeführt:

- Der Grünzug entlang des Bahndamms ist aufgegeben und die Baugebiete nach Nordosten bis an den Bahndamm erweitert worden.
- Die Sondergebiete SO6 bis SO9 entlang des Bahndamms wurden Gewerbegebiete.
- Die geplanten Sondergebiete SO1 bis SO5 wurden neu aufgeteilt, womit sich die Baugrenzen und die Nutzungsmaße änderten.
- Die öffentliche Straßenverkehrsfläche (verlängerte Wilhelm-Ostwald-Straße) entfällt. Anstelle dessen wird Sondergebiet (SO5) festgesetzt.

Zwischenzeitlich wurde das Baugesetzbuch geändert. Nunmehr gilt das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Nach den entsprechenden Übergangsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 Baugesetzbuch finden für das Bebauungsplanverfahren XV-51a 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.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 2. November bis 2. Dezember 2004 durchgeführt. Es wurden 8 Stellungnahmen abgegeben. Im Folgenden werden die wichtigsten Anregungen und Hinweise sowie deren Behandlung genannt:

Die **Bahn** wies darauf hin, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der BauO Bln kommen soll. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist auszuschließen.

Auswertung: Die Abstandsflächen der durch den B-Plan ermöglichten Bebauung können in Bezug auf die planfestgestellte Bahnfläche eingehalten werden.

Eine **Bürgerinitiative** hat grundsätzlich gegen eine Sanierung des Areals nichts einzuwenden, hat jedoch Bedenken gegen die Überschreitung der zulässigen Bauhöhe in den MK1 bis MK3.

Auswertung: Die Ausnahmen sollen bewusst zugelassen werden, wenn dadurch städtebauliche Akzente ermöglicht werden können oder technische Aufbauten benötigt werden sollten. Da die Fassung der Rudower Chaussee eine stärkere Bedeutung hat, werden die Überschreitungsmöglichkeiten hier gegenüber den übrigen Flächen um weitere 3 m erhöht. Das Regel-Ausnahme-Verhältnis muss dabei allerdings gewahrt bleiben. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Des Weiteren spricht sich eine **Bürgerinitiative** gegen die beabsichtigte Verdichtung aus.

Auswertung: Seit 1994 wurden unzählige Gebäude im Plangebiet beräumt, um eine Neubebauung zu ermöglichen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll nun wiederum eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung ermöglicht werden. Es werden, bis auf die Kerngebiete MK1 und MK2 entlang der Rudower Chaussee (Geschossflächenzahl von 3,2 bzw. 3,4; max. 3,0 in BauNVO) die Nutzungsmaße, die § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbe-, Sonder- und Kerngebiete vorsieht, eingehalten bzw. unterschritten, so dass sich die Festsetzung an die üblichen Vorgaben hält. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Nach Auffassung einer **Bürgerinitiative** wird die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche für nicht angebracht gehalten, zumal die Verbreiterung zu Lasten der betroffenen Grundstücke und deren Eigentümer erfolgt.

Auswertung: Neben den vorhandenen Gebäuden mit ihren bisherigen Nutzern sind weite Teile des Bebauungsplangebietes noch unbebaut. Aufgrund vorhandener und geplanter Nutzungen wurden die Straßenquerschnitte durch Fachplaner ermittelt. Wie bereits in der Begründung dargelegt, wurde die Fahrbahnbreite zumeist beibehalten. Die Neuanlage von Radwegen, Grünstreifen, Parkstreifen und eine teilweise Verbreiterung vorhandener Gehwege, bedingte eine Aufweitung der vorhandenen Straßenverkehrsflächen. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, in dem an Stelle von Privatstraßen neue öffentliche Straßen geplant werden, befinden sich die Grundstücksflächen zum größten Teil im Eigentum des Entwicklungsträgers (Land Berlin).

Der Grunderwerb wurde mit den derzeitigen Eigentümern im Einvernehmen geklärt. Bei Veräußerung der noch unbebauten Baugrundstücke ergeben sich für die Käufer der Flächen keine Nachteile. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Eine **Bürgerin** äußert, dass das unter Denkmalschutz stehende Ehrlich-Ensemble nicht durch Neubauten in Richtung Rudower Chaussee verdeckt werden sollte.

Auswertung: Wie bereits in der Begründung ausgeführt wird, ist ein wichtiges Entwicklungs-Ziel, die Rudower Chaussee als geplante Hauptachse des Entwicklungsbereiches zu stärken. Dazu ist es notwendig auch zwischen dem Ehrlich-Ensemble und der Rudower Chaussee eine Bebauung zu ermöglichen. Die geplante Bebauung bzw. die Baukörperfestsetzungen sind mit dem Landesdenkmalamt im Vorfeld abgestimmt worden.

Die Sicht auf das Ehrlich-Ensemble wird weiterhin, wenn auch im eingeschränkten Umfang, für die von der S-Bahn kommenden Besucher ermöglicht. Des Weiteren ist zwischen den geplanten Baukörpern an der Rudower Chaussee eine Sicht auf das Ehrlich-Ensemble möglich. Darüber hinaus kann über die geplanten Gehrechtsflächen die Moriz-Seeler-Straße erreicht werden, über die das Ehrlich-Ensemble in voller Länge einsehbar ist. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Nach Auffassung einer **Bürgerinitiative** müssen entsprechende aktive und passive Schutzmaßnahmen festgesetzt werden, da die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts überschritten werden.

Auswertung: Wie bereits in der Begründung (siehe auch Begründung Kap. II.2.18) dargelegt, wird der nordöstliche Bereich des Bebauungsplangebietes durch Lärmemissionen von der Straßenbahnwendeschleife und der angrenzenden Eisenbahntrasse belastet, wobei die intensivere und maßgebliche Lärmquelle die Eisenbahntrasse ist. Die sensible Nutzung „Wohnen“ ist im Kerngebiet MK4 nicht zulässig und in den Gewerbegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen etc. nur ausnahmsweise zulässig. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Schallschutzwände oder -wälle, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aufgrund ihrer Barrierenwirkung und optischen Einschränkungen städtebaulich nicht integrierbar.

Passive Lärmschutzmaßnahmen brauchen im Bebauungsplan XV-51a nicht festgesetzt werden. Aufgrund § 3 Abs. 3 und § 84 Abs. 7 der Bauordnung für Berlin sind die technischen Regeln zum Schallschutz (DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise; Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren) als Technische Baubestimmungen eingeführt worden. Damit werden diese Regelungen Bestandteil des bauaufsichtlichen Verfahrens. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Die **Bahn** weist darauf hin, dass die Zuwegung gemäß § 4 BauO Bln ohne Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern ist. Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen muss für die Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten für die Mitarbeiter der Deutschen Bahn AG jederzeit zugänglich sein. Gemäß den vorgelegten Unterlagen ist für den Weg entlang der Bahn ein Geh- und Leitungsrecht vorgesehen.

Auswertung: Die Gewerbegebiete GE3 bis GE6 sind aufgrund der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (Fläche D, textliche Festsetzung Nr. 30) ausreichend erschlossen. Die im Eigentum der Bahn befindliche Fläche ist über die Köpenicker Straße ausreichend erschlossen.

Des Weiteren macht die **Bahn** darauf aufmerksam, dass das Errichten, Betreiben und der Abbruch baulicher Anlagen nach den anerkannten Regeln der Technik und unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften zu erfolgen hat. Für alle zu Schadenersatz verpflichteten Ereignisse, haftet der Bauherr.

Auswertung: Die Frage des nachbarrechtlichen Schadensersatzes für Beschädigungen auf dem Bahngelände ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Eine **Bürgerin** ist der Auffassung, dass der vorhandene Grünzug neben der 1993 außer Betrieb genommenen Tramtrasse zwischen Altglienicke und Adlershof unbedingt erhalten bleiben und hier ein Fuß- und Radweg bis zum Bahnhof Adlershof gestaltet werden sollte.

Die **Bahn** führt aus, dass der Grünstreifen zu Gunsten einer SO-Ausweisung herausgenommen wurde und gemäß FNP – Änderung Nr. 07/03 auf dem angrenzenden Grundstück des ehemaligen Güterbahnhofs Adlershof ausgewiesen wird. Bereist mit der Stellungnahme TÖB 580/2004 vom 22. Dezember 2004 hatte die Bahn darauf hingewiesen, dass einer Ausweisung der Fläche der Deutschen Bahn AG als Grünfläche nicht zugestimmt wird.

Auswertung: Wie bereits in der Begründung ausgeführt, wurde aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen festgestellt, dass ein öffentlicher Grünzug entlang der Bahnfläche bzw. der ehemaligen Straßenbahntrasse innerhalb der Entwicklungsmaßnahme nicht umsetzbar ist. Die vorhandene Vegetation im Bereich der ehemaligen Straßenbahntrasse wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, so dass eine Biotopverbindung erhalten bleibt und die vorhandene Vegetation gesichert wird. Radwege sind in der Straße Am Studio und Rudower Chaussee vorhanden und ermöglichen so eine Anbindung an die S-Bahn. Der Hinweis der Bahn

ist FNP-relevant. Die hier zitierte Stellungnahme wird im Rahmen des FNP-Verfahrens ausgewertet. Durch den Bebauungsplan werden keine planfestgestellten Flächen der Bahn überplant.

Nach Aussage einer **Bürgerinitiative** konnte sich in den vergangenen Jahren innerhalb des Plangebietes in unterschiedlichem Umfang eine natürliche Flora und Fauna entwickeln, die durch die vorgesehene Versiegelung erheblich gestört werden würde. Es sollte nochmals geprüft werden, ob die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausreichend sind und ob diese auch im Eingriffsbereich erfolgen können. Des Weiteren ist in jedem Fall die Einhaltung der Baumschutzverordnung festzusetzen.

Eine **Bürgerin** ist der Auffassung, dass als erhaltenswert eingestufte Bäume, auch erhalten werden sollen.

Auswertung: Die Bilanzierung der Eingriffsbewertung ist erst kurz vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans erfolgt. Entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung kann im Bebauungsplan der Eingriff fast vollständig ausgeglichen werden.

Des Weiteren unterliegt der Baumbestand im Gebiet überwiegend den Schutzbestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung. Die besonders wertvollen Bäume in den Baugebieten werden weitgehend über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen wird im Geltungsbereich die Beseitigung von 86 Bäumen ermöglicht, für die 492 Ersatzbäume zu pflanzen sind.

Die **Gasag** findet verwirrend, dass bereits einige Straßen verbreitert und ausgebaut sind, weil sie nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens seien, jedoch in diesem Bereich liegen.

Auswertung: In der Begründung wurde einmal fälschlicherweise „soll ausgebaut werden“ anstatt „wurde ausgebaut“ geschrieben. Die Begründung wird geändert. Darüber hinaus sind alle im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Straßen bereits gebaut. Die Straße Am Studio ist auch öffentlich gewidmet. Für die anderen Straßen steht die öffentliche Widmung noch aus. Es wurde immer darauf hingewiesen, dass die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche nicht durch den Bebauungsplan erfolgt.

Die **Gasag** weist darauf hin, dass Versorgungsleitungen nur verlegt werden, wenn zum Zeitpunkt des Straßenbaus entsprechend unterzeichnete Gaslieferverträge vorliegen.

Auswertung: Im Bereich des Plangebietes sind die geplanten öffentlichen Straßen bereits gebaut.

Die **Gasag** weist des weiteren darauf hin, dass bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 19 bei geplanten Baumpflanzungen ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen ein Abstand von ca. 2,5 m von der Rohraußenkante vorhandener Gasleitungen an der Rudower Chaussee zu den Stammachsen und mit Sicherungsmaßnahmen von ca. 1,5 m einzuhalten ist.

Auswertung: Die hier erwähnten festgesetzten Baumpflanzungen betreffen Baufelder. Für den Fall, dass in den Baugebieten Gasleitungen liegen, müssen bei der Durchführung der Baumaßnahme diese beachtet werden.

Die **Gasag** gibt den Hinweis, falls im Bereich vorhandener Gasleitungen Versickerungsmulden (textliche Festsetzung Nr. 23) angelegt werden sollen, die geplanten Muldenstandorte mit der GASAG abzustimmen sind, um die erforderlichen Mindestüberdeckungen oder entsprechende Sicherungs- und Schutzmaßnahmen abstimmen zu können.

Auswertung: Für den Fall, dass in den Baugebieten Gasleitungen liegen, müssen beim Anlegen der Versickerungsanlagen diese beachtet werden

Die **Bahn** weist darauf hin, dass für Be- und Entwässerungsanlagen eigene Anlagen zu errichten sind. Gleichgelagerte Anlagen und Bahngräben der DB Netz AG dürfen nicht genutzt werden oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Die Ableitung Trauf- und Regenwasser hat grundsätzlich bahnabgewandt zu erfolgen.

Auswertung: Die Be- und Entwässerung (Trinkwasser- bzw. Schmutzwasser) der Gebiete erfolgt innerhalb der festgesetzten Fläche D, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet wurden. Das anfallende Regenwasser soll, solange nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, auf den Bauflächen vor Ort versickert werden.

Durch die **Bahn** wird darauf hingewiesen, dass für Begrünungen parallel zur Eisenbahnstrecke die Bestimmungen der entsprechenden Richtlinien der Deutschen Bahn AG zu beachten sind. Danach sind differenziert nach Gehölzarten Mindestabstände von der jeweiligen äußeren Gleisachse zu berücksichtigen (vorgesehene Gehölzpflanzungen „e“ entlang des Weges zur Bahn). Die Auswahl der Damm- und Gehölzarten ist so zu treffen, dass die in unseren Breiten heimische Arten angepflanzt werden.

Vor Signalen sind die Sichtflächen freizuhalten, so dass gegebenenfalls ein zusätzlicher Abstand der Gehölze am Gleis erforderlich wird.

Auswertung: Die Hinweise sind bei der Baudurchführung und bei Pflanzungen entlang der Bahnfläche zu berücksichtigen. Des Weiteren ist auf den Bauflächen bei der Auswahl der Pflanzen, die der Begründung als Anlage beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzliste nennt Gehölze, 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).

Ein **Grundstückseigentümer** gibt zu bedenken, dass das Plangebiet im südöstlichen Bereich einen etwa 20 m breiten Grundstücksstreifen des Flurstücks 5969 als Sondergebiet Medien erfasst wird, während der überwiegende Grundstücksbereich außerhalb des Plangebietes liegt, so dass nur der nördliche Eigentümer diesen Grundstücksbereich wirtschaftlich zu nutzen in der Lage ist. Dies stellt einen enteignungsgleichen Eingriff dar. Es wird darum gebeten, den Planbereich entsprechend auf Flächen außerhalb des besagten Eigentümers einzuschränken.

Auswertung: Im Bebauungsplan werden die auf lange Sicht geplanten Nutzungen festgesetzt. Die Abgrenzungen der Nutzungen untereinander erfolgt nicht „gebäudescharf“ und auch nicht „grundstücksscharf“. Der 20 m breite Grundstücksstreifen ist mit dem geplanten Gewerbegebiet im angrenzenden Bebauungsplan XV-511 zusammen bebaubar. Zwischenzeitlich wurde das gesamte Grundstück durch das Land Berlin erworben.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde eine eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch), durchgeführt. Dabei waren 15 Stellungnahmen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingegangen. 5 Träger hatten nicht geantwortet. Im Folgenden werden die wichtigsten Anregungen und Hinweise sowie deren Behandlung genannt:

Nach Auffassung des **Bezirksamtes Treptow-Köpenick Abt. Bauen und Stadtentwicklung** sollte die öffentliche Parkanlage entlang der Straßenbahntrasse der Aufnahme eines Radweges vom S-Bahnhof Adlershof zur Köpenicker Straße und dem Ortsteil Altglienicke dienen. Sie erfüllt die Anforderungen im Sinne des Biotopverbundes, des Stadtklimas und der Erholungsnutzung (nachweisliche Wegebeziehung vom S-Bahnhof nach Altglienicke).

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick Amt für Umwelt und Natur** fordert nachhaltig die Beibehaltung einer entsprechenden Ausweisung (beispielsweise Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich -) zur Sicherung einer durchgängigen Grünverbindung

zwischen dem S-Bahnhof Adlershof und der Köpenicker Str./ Altglienicke. Die Grünverbindung besitzt eine übergeordnete Bedeutung und dient als Biotopverbund (Erhalt des autochtonen Gehölzbestandes).

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Ref. I E sieht es nicht belegt und kann nicht nachvollziehen, aus welchen Gründen in der Bebauungsplanung von dem Erhalt des Grünzuges als Verbindungs- und Wegefunktion abgewichen werden soll. Die Entwicklungsziele und Maßnahmen des Biotop- und Artenschutz beziehen sich zuallererst auf den Erhalt von Lebensräumen sowie den Erhalt bzw. die Herstellung funktionaler Zusammenhänge für den Austausch der Arten. Bezogen auf das Plangebiet schließt das den großräumigen, linearen Biotopverbund zwischen dem NSG/LSG „ehemaliges Flugfeld Johanisthal“ und dem NSG „Grünauer Kreuz“ ein. Die Aussage in der Begründung zur Bewertung des Eingriffs, dass die überwiegend vegetationslosen Flächen im Gebiet für den Biotop- und Artenschutz eine untergeordnete Rolle spielen, ist unzutreffend.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Ref. VII B** äußert, dass die bisherigen Abstimmungen davon ausgehen, dass südlich der Bahnflächen eine öffentliche Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer hergestellt bzw. sichergestellt werden soll.

Auswertung: Im Rahmen der vorhergehenden Trägerbeteiligungen und Positionierungen hat sich das Bezirksamt gegen die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage ausgesprochen, da die Trasse zu schmal ist, um als Parkanlage zu gelten. Das Tiefbauamt hat sich wiederum gegen die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgesprochen, da der Grünanteil sehr hoch sein sollte. Radwege sind in der Straße Am Studio und Rudower Chaussee vorhanden und ermöglichen so eine Anbindung an die S-Bahn.

Des Weiteren wird die vorhandene Vegetation im Bereich der ehemaligen Straßenbahntrasse als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, so dass eine Biotopverbindung erhalten bleibt und die vorhandene Vegetation bzw. Biotopverbund gesichert wird.

Durch das **Bezirksamt Treptow-Köpenick Abt. Bauen und Stadtentwicklung** wurde festgestellt, dass die laut Flächennutzungsplan nach Abschluss des Änderungsverfahrens vorgesehene Grünverbindung der Görlitzer Bahn bisher nicht zur Verfügung steht und auch diese Trasse nicht ersetzt. Auch die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Ref. VII B** stellt fest, dass die Ausweisung einer Grünfläche im Bebauungsplan vollständig fehlt. Auch in den Unterlagen (Ifd. Nr. 07/03) zur gegenwärtig durchgeführten – Bürgerbeteiligung November 2004 – zu Änderungen des Flächennutzungsplanes ist der Grünzug enthalten. Auch wenn es sich hierbei um eine längerfristige Planung handelt, sollte diese im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Auswertung: Die gemäß Flächennutzungsplan geplante Grünverbindung kann auf den Bahnflächen umgesetzt werden. Hier stehen nach dem S-Bahnhofumbau und der Bündelung der Gleisanlagen Flächen zur Verfügung. Die Umsetzung der Planung kann jedoch erst erfolgen, wenn die Bahn diese Flächen aus der Planfeststellung entlassen hat.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat I E** weist darauf hin, dass es der Bebauungsplanung im Rahmen der Eingriffsregelung hinsichtlich dauerhafter Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ein Vermeidungsgebot obliegt. Eine diesbezügliche Prüfung und Bewertung ist nicht erkennbar.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick Amt für Umwelt und Natur** bemängelt, dass nach wie vor eine fehlende Nachvollziehbarkeit der im Begründungstext ausgewiesenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, zwingend vorzulegen ist. Dabei sind die anzuwendenden "ökologischen Standards" konkret auszuweisen. Insbesondere ist der Nachweis für die Kompensation der nicht mehr geplanten Grünflächen zu erbringen:

Auswertung: Die Vermeidung des Eingriffs in die Umwelt ist in den Kapiteln III.4.3 und III.4.4 beschrieben. Erreicht wurde die Vermeidung des Eingriffs, in dem durch Beschränkung der GRZ-Überschreitung der künftige Versiegelungsgrad in den Baugebieten, der nach geltendem Baurecht durchschnittlich 74% betragen würde, um 14 % reduziert wird. Des Weiteren wurden Baugrenzen teilweise so angeordnet, dass vorhandene Bäume erhalten bleiben. Darüber hinaus wurden Pflanzbindungen festgesetzt.

Darüber hinaus wurde aufgrund der veränderten Planung gegenüber der Fassung von 2001 die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Oktober 2004 neu in einem Gutachten bewertet. Die Ergebnisse sind in der Begründung beschrieben.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick Amt für Umwelt und Natur** gibt den Hinweis, dass Eingriffstatbestände auf den Biotopflächen gemäß § 26a NatSchG Bln nicht der Abwägung nach BauGB § 1a unterliegen, sondern gemäß Naturschutzrecht (Ausführungsvorschrift zur Anwendung des § 26a des Berliner Naturschutzgesetzes, ABl. Nr. 55 vom 24. November 2000) genehmigt werden. Für eine rechtskonforme Planung muss für die im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in § 26a Biotope eine Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt werden.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat I E** verweist auf den Umgang der zwischenzeitlich neu entstandenen § 26a-Biotope, wonach ein unmittelbarer gesetzlicher Schutz gemäß Amtsblatt für Berlin Nr. 55 vom 24. November 2000, S. 4478-4486, besteht.

Auswertung: Wie in der Begründung bereits dargelegt, wurde für den Entwicklungsbereich im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung im Jahr 1994 auch eine Bewertung bezüglich der § 26a-Biotope vorgenommen. Zwischenzeitlich haben sich aufgrund veränderter Rahmenbedingungen auch veränderte Situationen für die § 26a-Biotope ergeben. So gibt es einerseits eine Anzahl von Flächen, auf denen 1994 26a-Biotope angetroffen wurden, die aber aufgrund derzeitiger Nichtbebauung und in absehbarer Zeit auch nicht geplanten Bebauung inzwischen eine veränderte Vegetation aufweisen, die Vernichtung der 26a-Biotope aber zur Bewertung der Ersatzmaßnahmen herangezogen, die im Landschaftspark schon durchgeführt wurden. Andererseits gibt es Flächen, die 1994 noch bebaut waren, sich aber nach Abriss der Gebäude zu § 26a-Biotope entwickelt haben (z. B. im B-Plan XV-51a im SO2).

Deshalb wurde im Rahmen einer erneuten Gesamtbilanzierung festgestellt, dass keine Biotope im Sinne des § 26a NatSchG Bln im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51a vorliegen. Diese Feststellungen wurden durch die Oberste Naturschutzbehörde bestätigt. Zwischenzeitlich wurde von der unteren Naturschutzbehörde die Genehmigung zur Vernichtung der § 26a-Biotope in Aussicht gestellt. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Nach Auffassung des **Bezirksamtes Treptow-Köpenick Abt. Bauen und Stadtentwicklung** sollte aus Gründen der notwendigen Durchgängigkeit für die Bodenlebewesen die Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen mit bodenfreien Zaunelementen vorgesehen werden. Bei Verzicht auf eine städtebaulich nicht unbedingt tragende Idee kann ein nachvollziehbarer Nutzen für die Fauna erreicht werden.

Auswertung: Im Bebauungsplan werden keine Einfriedungen festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 30 wird nur festgelegt, dass für den Fall, dass Einfriedungen gebaut werden sollten, diese auszusehen haben. Wie in der Begründung bereits dargestellt, sollen damit Vorgaben des Stadtraumkonzeptes umgesetzt werden, wonach durch die Einfriedungen einerseits deutliche Übergänge von Vorgärten zu den Straßenräumen markiert, andererseits aber die Einsehbarkeit der Vorgärten immer gewährleistet werden. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Da die weitere Nutzung der Fläche des Güterbahnhofs derzeit unklar ist und in der Begründung die Option für eine Durchbindung der Franz-Ehrlich-Straße zur bisher geplanten verlängerten Wilhelm-Ostwald-Straße aufrecht erhalten wird, sollte nach Meinung des **Bezirksamtes Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung** auf die Option der geplanten

verlängerten Wilhelm-Ostwald-Straße zur Vervollständigen der Netzstruktur nicht verzichtet werden. Hier ist zumindest eine Freihaltung von Bebauung, wie die Verlängerung der Richard-Willstädter-Straße durch die Festsetzung von Baugrenzen zu gewährleisten.

Auswertung: Eine sinnvolle Bebauung zwischen dem nordöstlichen Gebäude und der ehemals geplanten verlängerten Wilhelm-Ostwald-Straße wäre nicht möglich gewesen. Aufgrund der Bebauungsplanänderung (Wegfall der öffentlichen Straßenverkehrsfläche) wird eine Bebauung in diesem Bereich ermöglicht. Das Sondergebiet ist über die Straße Am Studio ausreichend erschlossen. Das südlich anschließend geplante Gewerbegebiet ist über die Straße Am Studio bzw. Köpenicker Straße und die Bahnanlagen über die Köpenicker Straße erschlossen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert. Die Begründung wird ergänzt bzw. geändert.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat I A** stellt fest, dass die Straßenbahntrasse noch nicht entwidmet ist und sie daher ungeachtet des erfolgten Rückbaus und Eigentümerwechsels an Flächen als planfestgestellt gilt. Soweit Teilflächen der ehemaligen Ortsgüteranlagen Adlershof betroffen sind, gilt das auch für diese. Die Festsetzung des Bebauungsplans setzt eine förmliche Entwidmung voraus.

Auswertung: Im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens der Straßenbahnwendeschleife wurde die ehemalige Straßenbahnanlage Richtung Straße Am Falkenberg aufgegeben. Aufgrund der Genehmigung der Aufgabe durch die damalige Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe am 28. Juni 1994 wird die über die im Bebauungsplan XV-51a nachrichtlich übernommene planfestgestellte Straßenbahnwendeschleife hinausgehende Planfeststellung der Straßenbahntrasse in Richtung der Straße Am Falkenberg durch die Rechtsverordnung zu diesem Bebauungsplan aufgehoben.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat I E** gibt den Hinweis, dass nach Kenntnis der obersten Naturschutzbehörde ein Brutvorkommen des Turmfalken (streng geschützte Art) im Bebauungsplangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Daher ist die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen (§ 42 BNatSchG –Zugriffsverbot auf Lebensstätten besonders geschützter Arten).

Auswertung: Recherchen bei der entsprechenden Senatsverwaltung haben ergeben, dass das Bebauungsplangelände lediglich Bestandteil eines Turmfalkenreviers ist, wo die Vögel öfter bei der Nahrungssuche beobachtet wurden. Der eigentliche Brutplatz befindet sich nach Auskunft eines Ornithologen außerhalb des Geltungsbereichs auf dem westlich gelegenen Wista-Gelände (Leibnitzstraße) in einem Nistkasten.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Ref. VII B** gibt zu bedenken, solange der Grünzug nicht da ist, erfolgt die Erschließung (Fußgänger und Radfahrer) des südöstlichen S-Bahnzugangs entweder von der Rudower Chaussee aus über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung oder über die Ernst-Augustin-Straße. In beiden Fällen ist die Überquerung der Straßenbahngleisanlagen zu klären und zu sichern.

Auswertung: Ein Queren der Fußgänger mit der Straßenbahn im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – und – Fußgängerbereich – ist geklärt. Eine entsprechende Anlage zur Überquerung der Straßenbahntrasse ist bereits vorhanden. Die Begründung wird ergänzt.

Sollten Tiefgaragen vorgesehen sein, ist nach Aussage der **Senatsverwaltung Stadtentwicklung Referat VIII D** ein Eingriff in das Grundwasser in einer schonenden Bauweise – Trogbaugrube – zu wählen, da die geplante Bebauung sich auf einer zumindest teilweise altlastenverdächtigen Fläche befindet.

Auswertung: Der Hinweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu berücksichtigen. Des Weiteren wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat IX C bestätigt, dass im

Geltungsbereich des Bebauungsplans die Flächen zum großen Teil schon aus dem Altlastenverdacht entlassen wurden und eine Flächensanierung bereits erfolgreich durchgeführt wurde.

Nach Aussage der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat IX C** wurden die Flächen zum großen Teil schon aus dem Altlastenverdacht entlassen. Auf allen Flächen besteht nach dem jetzigen Kenntnisstand kein akuter Handlungsbedarf. Flächensanierungen wurden bereits erfolgreich durchgeführt. Die Flächen können für Wohnbebauung freigegeben werden.

Auswertung: Keine Auswertung erforderlich.

Entsprechend der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat VII B** können nach neuesten Aussagen auch Abstellanlagen für Fahrräder im Bebauungsplan dargestellt und gesichert werden.

Auswertung: Im Bereich des südlichen S-Bahnzuganges wird im Bebauungsplan XV-51a Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich – festgesetzt, innerhalb der Stellplätze für Fahrräder zulässig sind. Es sollen jedoch Stellplätze nicht explizit festgesetzt werden und dieser Ermessungsspielraum bei der Gemeinde verbleiben. Zurzeit befinden sich bereits am südlichen S-Bahneingang Fahrradstellplätze, die auch auf Veranlassung und durch die Gemeinde hergestellt wurden. Des Weiteren ist die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung.

Das Bezirksamt **Treptow-Köpenick, Amt für Umwelt und Natur** gibt den Hinweis, dass bei der Planung der Produktions- und Betriebsstätten insbesondere die Erfassung und Darstellung von allen Anlagen und deren ausgehende Geräuschemissionen zu beachten sind. Die Richtwerte der TA-Lärm sind einzuhalten.

Auswertung: Die Hinweise sind im bauaufsichtlichen Verfahren zu beachten und haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Ein Erfassen aller Anlagen im Planbereich wird nicht als sinnvoll erachtet, da das Gebiet aufgrund von teilweise kurzfristig kündbaren Nutzungsverträgen einer starken Fluktuation unterliegt.

Die bei der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen führten zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

Zustimmung des Abgeordnetenhauses

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Bebauungsplan XV-51a am 23. März 2006 zugestimmt.

Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-51a

1) Bäume, großkronig

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Platanus x acerifolia	ahornblättrige Platane

2) Bäume, kleinkronig

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus fastigiata	Säuleneiche
Crataegus monogyna	Weißdorn (als kleinkroniger Baum)
Malus silvestris	Holzapfel
Pyrus pyrastra	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

3) Großsträucher

Carpinus betulus	gemeine Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus in Sorten	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Euonymus europaea	Spindelstrauch
Ligustrum in Sorten	Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum in Sorten	Schneeball

4) Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

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

5) Klettergehölze, Selbstklimmer

Hedera helix	gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Parthenocissus
tricuspidata 'Veitchii' wilder Wein

6) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

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

7) Saatgut für extensive Dachbegrünung

Blütenstauden

Alyssum saxatile	Felsensteinkraut
Armeria elongata	gemeine Grasnelke
Artemisia campestris	Felbeifuß
Cerastium	filziges Hornkraut
Dianthus arenaria	Sandnelke
Dianthus carthus.	Karthäuser Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echium vulgare	Natternkopf
Erodium cicutarium	gemeiner Reiherschnabel
Erophila verna	Hungerblümchen
Helichrysum	
arenarium	Sandstrohlume
Jasione montana	Bergsandglöckchen
Pehorhagia prolifera	Nelkenköpfchen
Potentilla in Sorten	Fingerkraut
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Sedum in Sorten	Mauerpfeffer u. a.
Veronica prostata	liegender Ehrenpreis

Kräuter

Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Thymus pulegioides	gemeiner Tymian

Gräser

Comynophorus	
canescens	Silbergras
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Festuca rubra	Rotschwingel
Festuca trachyphylla	Raublattschwingel
Poa compressa	Platthalm-Rispengras

8) Bepflanzung von Versickerungsflächen

Wenn eine rasche und vollständige Funktionsfähigkeit der Bepflanzung für die Versickerungsflächen gewährleistet werden soll, wird die Verwendung von Fertigrasen (z.B. Landschaftsrasen F3) empfohlen.

Ansonsten wird die Verwendung folgender Arten, ggf. als Fertigmischung, empfohlen:

Arten für Sickerrasen

Festuca ovina duriuscula
Festuca rubra rubra

Festuca rubra communata
Lolium perenne
Poa compressa
Agrostis capillaris
Poa nemoralis
Poa pratensis

SenStadtUm

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

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

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

Berlin, den 30. Juni 2006

Ingeborg Junge-Reyer

Senatorin für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

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

Vom 30. Juni 2006

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

§ 1

Der Bebauungsplan XV-51a vom 1. November 2004 für Teilflächen des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/Adlershof zwischen der Rudower Chaussee, dem Bahngelände, der nordöstlichen Verlängerung der Wilhelm-Oswald-Straße und der Straße Am Studio sowie die Straße Am Studio im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof, wird festgesetzt. Gleichzeitig wird die über die nachrichtlich übernommene planfestgestellte Straßenbahntrasse hinausgehende Planfeststellung der bisherigen Straßenbahntrasse aufgehoben.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und

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

wird hingewiesen.

§ 4

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

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

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

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

§ 5

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