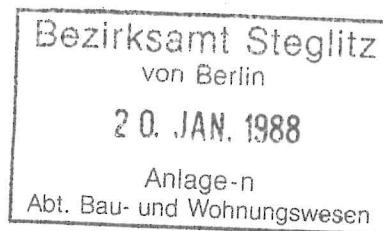


Der Senat von Berlin
BauWohn-III B 42-6142/XII-251
Fernruf: bei Durchwahl 867 - 4753
intern (95) 4753



An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - III H -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-251
im Bezirk Steglitz

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu
nehmen, daß der Senator für Bau- und Wohnungswesen die nachstehende Verordnung
erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-251
im Bezirk Steglitz

Vom 21. Dezember 1987

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember
1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1
und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)
vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-251 vom 30. September 1985 für das Grundstück
Dietrich-Schäfer-Weg 6/10 im Bezirk Steglitz wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Steglitz von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Steglitz von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des

Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Die Freie Universität Berlin wurde im Dezember 1948 gegründet. Bereits Mitte des folgenden Jahres nahm das Meteorologische Institut in Dahlem seine Arbeit auf. Neben den wichtigen öffentlichen Dienstleistungen, wie unter anderem Wettervorhersagen für Berlin und Umgebung, Wetterwarnungen, Herstellung täglicher Wetterkarten mit Satellitenbildern und Empfang der Wettermeldungen aus aller Welt, ist das Institut auf den Bereichen der Forschung und Lehre innerhalb der Universität tätig.

Dem Institut obliegt die Ausbildung von Wissenschaftlern auf den Gebieten der Meteorologie und Klimatologie und die Vermittlung dieses speziellen Grundwissens an Studenten anderer Fachrichtungen. Außerdem werden zahlreiche Forschungsarbeiten durchgeführt, die der Weiterentwicklung des Wissensstandes dienen.

Bereits bei Aufnahme der Arbeiten des Instituts war die räumliche Situation unbefriedigend, da sich die Einrichtungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf sechs verschiedene Standorte im Villen-Bereich von Dahlem verteilen mußten. Daneben fand als siebenter Standort das Grundstück Dietrich-Schäfer-Weg 6/10 ab 1957 Verwendung, wobei hier zunächst nur eine Antennenanlage installiert war, bis im Jahre 1974 ein Neubau bezogen werden konnte.

Als achter Standort ist der im Jahre 1983 als Meßstation umgebaute Wasserturm an der benachbarten Schmidt-Ott-Straße anzusehen.

Die räumliche Aufteilung auf verschiedene Standorte verbunden mit einem Defizit an Nutzflächen hat von jeher den kontinuierlichen Arbeitsablauf des Instituts beeinträchtigt. In Kenntnis dieser Tatsache ist die Freie Universität bereits seit Anfang der 60ziger Jahre bemüht, eine Zusammenlegung aller Institutseinrichtungen anzustreben.

Das für diese Zwecke aufgrund seiner günstigen geographischen Lage vorgesehene Grundstück Dietrich-Schäfer-Weg 6/10 war daher unter anderem auch Bestandteil der Vorlage "Standortplanung für die Freie Universität Berlin", die der Senat von Berlin im April 1964 dem Abgeordnetenhaus vorgelegt hat. Dieser Standort fand sodann Aufnahme in den Flächennutzungsplan 1965. Für das Institut für Meteorologie ist der gewählte Standort meßtechnisch besonders günstig, da die Bebauung in der Umgebung relativ aufgelockert, ein ausreichender Freiflächenanteil vorhanden und der Vorzug einer Höhenlage (Fichtenberg) gegeben ist. Die Entfernung zu den Universitätsgebieten in Dahlem ist insgesamt noch angemessen, was bei der Verflechtung mit anderen fachbezogenen Instituten von Bedeutung ist.

Im umgebauten alten Wasserturm wurde eine Hauptnutzfläche von 1250 m² erreicht. Im Altbau sind 1800 m² vorhanden und bei dem geplanten Anbau ergeben sich etwa 2200 m². Da durch die bauliche Erweiterung eine Bau-massenzahl von 2,5 erreicht wird, war im Hinblick auf die städtebaulichen Belange am Fichtenberg die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Er soll neben der rechtlichen Sicherung von Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen die Straßenbegrenzungslinie festsetzen.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703) zuletzt geändert durch den 10. Änderungsplan vom 15. November 1978 (ABl. 1987 S. 1383) ist das Baugrundstück als dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnetes Sondergebiet - Hochschule und Forschung - mit einer BMZ von 1,5 dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Grundstück im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/2.

Nach der Verordnung über den geschützten Baubereich Fichtenberg vom 22. September 1978 (GVBl. S. 1954) ist das Grundstück geschützter Baubereich.

Nach der Anordnung BK/O (80) 8 der Alliierten Kommandantur Berlin vom 30. Mai 1980 (GVBl. S. 1202), betrifft Baubeschränkungen im Bereich von Flughafenavigationsanlagen, liegt das Grundstück im Anflugsektor des Zentralflughafens Berlin-Tempelhof.

II. Verfahren

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Absatz 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 unter Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger fand in der Zeit vom 18. April bis 18. Mai 1983 statt. Änderungswünsche richteten sich primär nicht gegen die vorgesehene Zweckbestimmung, sondern gegen den seinerzeit favorisierten Bauentwurf und gegen die Errichtung eines weiteren Turmes innerhalb des Landhausgebietes.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Absatz 5 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 den Behörden und Stellen die Träger öffentlicher Belange sind vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan gemäß § 3 Absatz 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979 am 12. November 1986 zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 10. Februar bis 12. März 1986 ist im Amtsblatt für Berlin vom 31. Januar 1986 auf Seite 191 fristgerecht bekanntgemacht worden.

Die von acht Einsprechenden - teilweise gemeinsam von Ehepaaren und einer Bürgerinitiative - in schriftlicher Form vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind inhaltlich überwiegend gleich und werden daher in der Abwägung gemeinsam behandelt.

Die Bedenken und Anregungen, die von den Einsprechenden zum Teil in sehr ausführlicher Form dargelegt wurden, richten sich im wesentlichen auf folgende Punkte:

1. In der Begründung zum Bebauungsplan sei dargelegt worden, daß das derzeit auf sechs zusätzliche Standorte verteilte Institut für Meteorologie, auf dem Fichtenberg zusammengefaßt werden solle. Diese Zahl von sechs Standorten sei falsch, da es neben der Einrichtung auf dem Fichtenberg nur noch drei weitere in der Podbielskiallee gäbe.
2. Der Umfang des künftig vorgesehenen Raumbedarfs und damit die Notwendigkeit eines Erweiterungsbaus werde angezweifelt. Es bestehe auch nicht das Erfordernis, die Einrichtungen alle auf dem Fichtenberg zusammenzufassen.
3. Die Notwendigkeit zur Errichtung eines Meßturmes werde angezweifelt, da die Messungen bisher auch von anderen Standorten aus erfolgen konnten. Alternativen für andere Standorte seien nicht geprüft worden, weshalb es - auch im Hinblick auf die unter 2. dargestellten Bedenken - für erforderlich gehalten werde, von einem unabhängigen Sachverständigen ein entsprechendes Gutachten erstellen zu lassen.
4. Die beabsichtigte Festsetzung einer Baumassenzahl von 2,5 könne nicht als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan angesehen werden, da dieser eine BMZ von 1,5 darstelle. Die künftige BMZ stünde im Widerspruch zu den tatsächlichen Ausnutzungen der Grundstücke auf dem Fichtenberg. Die geplante Festsetzung einer BMZ sei mit einem innerstädtischen Kerngebiet gleichzusetzen, so daß Gefahr bestünde für den Fortbestand der Aussage des Baunutzungsplanes, wonach die Grundstücke auf dem Fichtenberg im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/2 lägen. Ferner würde auch die "Verordnung über den geschützten Baubereich Fichtenberg" funktionslos werden.

5. Die gebietstypische und nach geltendem Recht gebotene offene Bauweise werde nicht eingehalten, da ein ca. 62 m breites Gebäude vorgesehen ist. Dies stehe im Widerspruch zu § 22 Absatz 2 der Bau-nutzungsverordnung.
6. Die nach geltendem Recht zur Zeit zulässige Bebauungstiefe von 20 m werde durch den Bebauungsplan aufgehoben; dieses sei im Hin-blick auf den Gebietscharakter nicht vertretbar.
7. Die Zahl der Vollgeschosse sei im Bebauungsplan festzusetzen, um die gebietstypische zwei-geschossige Bebauung, die bisher gemäß Bau-nutzungsplan zulässig ist, zu erhalten.
8. Die Gestaltung des Turmes und des Baukörpers sollte - wie vom Bau-herrn zugesagt - im Bebauungsplan durch die entsprechenden Fest-setzungen verbindlich gemacht werden. Durch den Verzicht von Ge-staltungsanforderungen werde die "Verordnung über den geschützten Baubereich Fichtenberg" nicht berücksichtigt.
9. Die festgesetzte Fläche, in der ein Meßturm zulässig ist, sei zu groß ausgewiesen.

Es werde ferner befürchtet, daß der Meßturm möglicherweise den Fernsehempfang beeinträchtige.
10. Der gebietstypische Vorgartenbereich werde nicht eingehalten, da die geplante straßenseitige Baugrenze die f. f. Baufluchtlinie überschreite.
11. Da nach der geplanten Festsetzung Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig seien, werde befürchtet, daß durch eine er-forderlich werdende Tiefgarage möglicherweise Bäume gefällt werden müßten; ohnehin sei die Baumschutzverordnung nicht ausreichend berücksichtigt und die unter diese Verordnung fallenden Bäume im Bebauungsplan nachrichtlich nicht vollständig eingetragen worden.

12. Durch die Zusammenlegung der Institutseinrichtungen entstände ein größeres Verkehrsaufkommen, welches sich störend auf das Wohngebiet auswirken könne.
13. Die nach dem Bundesbaugesetz zu berücksichtigenden Belange von Personen, die nach ihren persönlichen Lebensumständen besondere Hilfen und Einrichtungen (Blindenanstalt, Schulen, DRK-Krankenanstalt Fichtenberg) bedürfen, seien nicht ausreichend beachtet worden.
14. Die im Rahmen der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a Absatz 2 BBauG (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemachten Äußerungen seien nicht ausreichend berücksichtigt worden. Eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange habe nicht stattgefunden.
15. Es werde befürchtet, daß das in der unmittelbaren Nähe der Institutseinrichtung Podbielskiallee wahrzunehmende Summen auch vom Institutsstandort auf dem Fichtenberg ausgehen werde und somit zu Geräuschbelästigungen führe.
16. Es werde bezweifelt, daß die nach § 24 AVLHO zu erfüllenden Aufstellungsvoraussetzungen für den Erweiterungsbau vorlägen.
17. Es werde gefragt, ob die Änderung des Bebauungsplanes dem Bauausschuß des Abgeordnetenhauses zur Kenntnis gegeben worden sei.

Zu den Bedenken und Anregungen ist folgendes zu bemerken:

- Zu 1. Der Hinweis trifft zu. In dem Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens zwischen der Einleitung und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes konnte das Meteorologische Institut seine Umzugspläne bereits teilweise verwirklichen. So konnten die bisher vom Institut für Psychologie genutzten Räume im bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Dietrich-Schäfer-Weg 6/10 inzwischen von der Meteorologie bezogen werden.

Daneben wurde 1983 der Wasserturm auf dem Grundstück Schmidt-Ott-Straße 13 für meteorologische Zwecke umgebaut.

Die beabsichtigte Zusammenfassung aller Institutseinrichtungen konnte damit nach geltendem Recht nur zum Teil erfolgen, so daß zur Zeit noch die genannten weiteren drei Standorte in der Podbielskiallee verblieben sind.

- Zu 2. Mit der bisherigen Aufnahme von Institutseinrichtungen in das bestehende Gebäude hat sich das Raumangebot erschöpft, so daß zur Deckung des ermittelten Raumbedarfs die Notwendigkeit für einen Erweiterungsbau bestehen bleibt.

Wie bereits eingangs unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit näher beschrieben, wurde der Raumbedarf anhand der geltenden personal-, geräte- und ausbildungsbezogenen Richtlinien ermittelt. Das Erfordernis, die verstreut liegenden Institutseinrichtungen zusammenzufassen liegt in der Verbesserung und Effektivität der Arbeitsökonomie begründet. So müssen innerhalb des Studiums zur Zeit noch Vorlesungen und Seminare sowie das geräteintensive Instrumentenpraktikum an den Standorten in der Podbielskiallee abgehalten werden. Die zur Forschung und Lehre benötigte Bibliothek hat bisher auch noch keine Aufnahme in der Einrichtung auf dem Grundstück Dietrich-Schäfer-Weg 6/10 gefunden. Die Gründe für die räumliche Konzentration auf dem Fichtenberg liegen in der für den Nutzungszweck günstigen Höhenlage mit offener Bebauung und dem vom Institut genutzten Wasserturm unmittelbar neben dem Sondergebiet.

- Zu 3. Internationale verbindliche Vorschriften besagen, daß eine Reihe von meteorologischen Messungen bei freiem Horizont durchgeführt werden müssen. Diese Voraussetzung ist hier gegeben, da der Fichtenberg eine günstige Höhenlage hat und der geplante Meßturm mit seiner begehbaren Plattform eine sehr gute Horizontbedingung gewährleistet; auch die Bedingung, daß die Meßplattform die Wipfel der umgebenden Bäume überragen muß, wird erfüllt.

Wird die Notwendigkeit eines Meßturmes angezweifelt, so muß dem entgegengehalten werden, daß aus arbeitsökonomischen Gründen die räumliche Nähe zum Institut unabdingbar ist. Die der Aus-

bildung der Studenten dienenden Meßinstrumente und ihre ständige Wartung macht ihre unmittelbare Nähe zum Arbeitsplatz der verantwortlichen Mitarbeiter erforderlich.

Die Ergebnisse zu den täglichen Wettervorhersagen und die Forschungsvorhaben des Instituts gebieten es ferner, daß die Strahlenmessungen und die übrigen meteorologischen Messungen vom selben Standort aus vorgenommen werden, weil nur dann wissenschaftliche Vergleiche gezogen und Gesetzmäßigkeiten eindeutig gefunden werden können. Die neue Meßreihe auf dem Fichtenberg-Standort schließt sich nahtlos an die alte Dahlemer Meßreihe an, da schon seit vielen Jahren Parallelmessungen vorgenommen werden. Dadurch wird verhindert, daß durch eine Standortverlagerung scheinbare Klimaveränderungen vorgetäuscht werden.

Alternative Standorte wie der Wasserturm auf dem Grundstück Schmidt-Ott-Straße 13 oder Bürohochhaus (Steglitzer Kreisel) wurden geprüft; konnten jedoch den hohen wissenschaftlichen Ansprüchen nicht genügen. Eine Aufstellung der Geräte auf dem Wasserturm scheitert an der unmittelbaren Nähe zur Turmkuppel bzw. zur Satellitenempfangsantenne. Die Abschattungseffekte dieser Störkörper auf die atmosphärische Strahlung wären so groß, daß die Messungen verfälscht werden würden.

Messungen auf dem Bürohochhaus würden infolge der von der Klimaanlage ausgehenden Effekte und durch die hochhausbedingte Windzirkulation zu falschen Ergebnissen führen.

Die Erstellung eines Gutachtens von einem unabhängigen Sachverständigen ist nicht erforderlich. Es besteht kein Anlaß, die eingehenden Ausführungen der Wissenschaftler des Instituts zum Erfordernis des Meßturms anzuzweifeln. Die Angaben die die Notwendigkeit dieses Turmes dokumentieren, sind bis ins einzelne dargelegt worden und überzeugend. Außerdem ist es nicht Aufgabe eines Bebauungsplan-Verfahrens, die Richtlinien für den Raumbedarf des Meteorologischen Instituts auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Das Bedarfsprogramm ist von der Senatsverwaltung für Wissenschaft und Forschung anerkannt worden.

Zu 4. Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juni 1965 ist das Grundstück Dietrich-Schäfer-Weg 6/10 als dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnetes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hochschule und Forschung" mit einer BMZ von 1,5 dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Institut für Meteorologie" und als Maß der baulichen Nutzung eine BMZ von 2,5 in offener Bauweise fest.

Mit der Festsetzung des Baugrundstücks in der oben beschriebenen Art folgt der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan in den Grundzügen.

Durch diese Festsetzung erfährt das Grundstück Dietrich-Schäfer-Weg 6/10 eine besondere Qualifikation, die sich von denen anderer benachbarter Baugebiete unterscheidet; sie spiegelt sich in der Art der Nutzung wieder.

Im Hinblick auf die nähere Umgebung des Standortes des Instituts für Meteorologie ist in dem Flächennutzungsplan eine Baumassenzahl von 1,5 dargestellt, die rechnerisch ermittelt wurde aus dem ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellten Maß der baulichen Nutzung des Wohngebietes zwischen dem Botanischen Garten und der Grunewaldstraße. Da im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) eine städtebauliche Untersuchung der jeweiligen Standorte nicht geleistet werden kann, ist dies die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Die Erhöhung der Baumassenzahl auf 2,5 für das Sondergebiet ist zusammen mit den anderen getroffenen Festsetzungen und der tatsächlichen baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke in der Umgebung vereinbar.

Zugrundegelegt bei der Höhe der beabsichtigten BMZ wurde das bestehende, 1973/74 errichtete Gebäude und die Möglichkeit einer

straßenseitigen Bebauung, die entsprechend der Gebäudehöhe (Traufhöhe) und den Grenzabständen dem Gebietscharakter entspricht.

Mit den geplanten Festsetzungen erfolgt keine Gleichstellung dieses Gebietes mit innerstädtischen Kerngebieten. Dieses spiegelt sich zum einen wider in der unterschiedlichen Zulässigkeit der Nutzungen dieser Gebietstypen und zum anderen in der Beschränkung der Baumassenzahl auf 2,5 gegenüber der im Kerngebiet gemäß Baunutzungsverordnung beziehungsweise Flächennutzungsplan, der für solche Innenstadtgebiete als Höchstmaß eine GFZ von 2,0 bis 4,0 darstellt und damit Baumassenzahlen zwischen 7,0 und 14 zuläßt.

Die Weitergeltung außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes für die angrenzenden Wohngebiete ist nicht gefährdet, da die Festsetzungen des Baunutzungsplanes (allgemeines Wohngebiet, Baustufe II/2, GRZ 0,2 und GFZ 0,4) hierfür weiterhin gelten. Die Anhebung der BMZ im Vergleich zum umgebenden Bereich von bisher 1,6 auf 2,5 ist nach der örtlichen Situation und unter Berücksichtigung der übrigen, die Bebauungsmöglichkeit des Standortes einschränkenden Festsetzung zumutbar und städtebaulich sinnvoll.

Mit der Festsetzung einer BMZ von 2,5 wird die Verordnung über den geschützten Baubereich nicht, wie befürchtet wird, außer Kraft gesetzt. Im Gegensatz zum Bundesbaugesetz trifft das Denkmalschutzgesetz keine bauplanerischen Festsetzungen, sondern es dient dem Schutz von Baudenkmalen und unter anderem dem Schutz bestimmter Baubereiche, in denen durch die Verordnung Aussagen zu gestalterischen Belangen getroffen werden. Diesen Vorschriften ist auch das Institutsgebäude unterworfen. Aus diesem Grunde wurde der Landeskonservator bei der Erstellung der Bauunterlagen beteiligt.

- Zu 5. Durch die durch die Baugrenzen sich ergebenden gebietstypischen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken wird eine Bebauung

festgesetzt, die sich in die offene Bauweise hinreichend einfügt. Die Gesamtlänge des Bauvorhabens von ca. 62 m stellt keinen Verstoß gegen den § 22 der Baunutzungsverordnung dar, da sich die Längenbegrenzung von 50 m auf Hausgruppen beschränkt.

Bei dem Grundstück Dietrich-Schäfer-Weg 6/10 handelt es sich im übrigen privat - sowie öffentlich rechtlich um ein Baugrundstück.

- Zu 6. Im Hinblick auf die bereits bestehende Bebauung wurde die Darstellung einer "erweiterten Baukörperausweisung" unter anderem gewählt, um die Auswirkungen der Erweiterungsbauten auf die Umgebung zu konkretisieren, zu begrenzen und dem Baumbestand Rechnung zu tragen. Aus der unter 4. beschriebenen besonderen Nutzungsart (Zweckbestimmung) dieses Sondergebietes ist die sich ergebende Bebauungstiefe städtebaulich vertretbar und begründet. Sie berücksichtigt im übrigen das auf dem Grundstück bereits vorhandene Gebäude.
- Zu 7. Im vorliegenden Bebauungsplan wird durch Planergänzungsbestimmung eine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Sie entspricht annähernd der Höhe der benachbarten vorhandenen Gebäude und beträgt zum Niveau der Straßenverkehrsfläche etwa 10,0 m. Damit ist rein rechnerisch eine dreigeschossige Bebauung möglich und zum Teil auch vorgesehen, welche im Hinblick auf die Gebietsausweisung "sonstiges Sondergebiet" städtebaulich vertretbar ist.

Um an die benachbarte gebietstypische zweigeschossige Bebauung optisch anschließen zu können, wurden für die straßenseitige Fassade des geplanten Erweiterungsbaus Gestaltungsmittel gewählt, die durch zwei übereinanderliegende Fensterreihen in Verbindung mit Glasfronten, den Eindruck einer zweigeschossigen Bebauung vermitteln.

Im übrigen könnten aber auch bei Neubauten in der Baustufe II/2 Traufhöhen von 9,4 m und mehr errichtet werden.

- Zu 8. Bei der Planung und der Gestaltung des Erweiterungsbaus wurde weitgehend die unmittelbare Nachbarschaft berücksichtigt, so daß im Ergebnis die maximale Traufhöhe und besonders die detaillierte Führung der straßenseitigen Baugrenze festgelegt und im Bebauungsplan festgesetzt werden konnten. Eine städtebauliche Anpassung an die Umgebung konnte - auch im Einvernehmen mit dem Landeskonservator - damit erzielt werden.

Auf Gestaltungsregelungen im Bebauungsplan - ggf. durch Planergänzungsbestimmungen - konnte verzichtet werden, da diese bereits durch die "Verordnung über den geschützten Baubereich Fichtenberg" vorgegeben sind.

- Zu 9. Die Größe der Fläche, innerhalb der der Meßturm errichtet werden soll, wurde so gewählt, daß sich für den Standort des Turmes noch eine begrenzte Entwicklungsmöglichkeit ergibt. Die Lage der Fläche resultiert aus der Notwendigkeit, einen möglichst großen Abstand zum Wasserturm, aber auch zu den Nachbargrundstücken einzuhalten, unter Berücksichtigung des Baum- und Nachbarschutzes.

Auflagen zur Vermeidung etwaiger Auswirkungen des Meßturmes auf Rundfunk- und Fernsehempfang können nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes sein. Sie müssen einer privatrechtlichen Auseinandersetzung vorbehalten bleiben.

- Zu 10. Der Vorgartenbereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie wird im nordöstlichen Grundstücksteil auf eine Länge von 12,3 m um 0,98 m durch die straßenseitige Baugrenze eingeengt. Dies kann als unerheblich angesehen werden, im Hinblick darauf, daß im Mittelteil des Grundstücks die Baugrenze wegen der schützenswerten Bäume erheblich zurückgenommen worden ist. Insgesamt gesehen wird noch Vorgartenfläche hinzugewonnen.

- Zu 11. Für den Erweiterungsbau einschließlich des bestehenden Gebäudes sind insgesamt 21 Stellplätze erforderlich; diese werden im Innenbereich der Gebäude - hofförmige Anlage - und im Keller des

geplanten Neubaus angeordnet. Der Bau einer gesonderten Tiefgarage ist somit nicht erforderlich.

Die unter die Baumschutzverordnung fallenden Bäume sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt worden. Belange des Baumschutzes sind mit der zuständigen Fachverwaltung geklärt worden. Das Ergebnis fand seinen Niederschlag in der Führung der stark gegliederten straßenseitigen Baugrenze.

Innerhalb der Baugrenzen befindet sich keine schützenswerte Vegetation. Außerhalb der Baugrenzen muß lediglich eine Kiefer gefällt werden, die in einem Abstand von 1,5 m von der Baugrenze steht und deren Krone zu zwei Dritteln ausgetrocknet ist, da sie sich im Verschattungsbereich der benachbarten Buchen befindet.

- Zu 12. Ein Ansteigen der gegenwärtigen Verkehrsbelastung des Dietrich-Schäfer-Weges wird unerheblich sein. Durch die beabsichtigte Zusammenfassung des Institutes wird das bisherige "Pendeln" der Wissenschaftler, Mitarbeiter und Studenten zu den räumlich getrennten Institutseinrichtungen entfallen.
- Zu 13. Wie zuvor dargelegt, wird das Verkehrsaufkommen voraussichtlich nicht ansteigen. Von den Einrichtungen im geplanten Erweiterungsbau selbst werden keine Emissionen erwartet, so daß die nach den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuchs (§ 1 Absatz 6) gebotenen allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet bleiben.
- Zu 14. Das Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Absatz 2 BBauG ist in die weitere Planung eingeflossen.

Es führte zu Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan-Entwurf.

So wurde zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes die straßenseitige Baugrenze verändert und das Erfordernis zur Errichtung

eines Meßturmes überprüft. Das Erfordernis wurde - wie bereits zuvor dargelegt - nachgewiesen. Entsprechend dem Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde der Meßturm hinsichtlich seiner Lage und maximalen Höhe im Bebauungsplan konkret festgesetzt, um nachträgliche Veränderungen des Entwurfes zu Lasten der Nachbarn auszuschließen.

Zu 15. Die angesprochene Geräusentwicklung wird entweder von der Radaranlage oder von dem Luftansaugstutzen zur Radioaktivitätsmessung hervorgerufen, sie ist allerdings so gering, daß sie meßtechnisch kaum zu erfassen und dadurch im Bebauungsplan nicht zu begrenzen ist. Bei der Zusammenfassung des Instituts ist vorgesehen, lediglich die Anlage zur Radioaktivitätsmessung zu installieren. Da es sich hierbei um eine dem neuesten Stand der Technik entsprechende neue Anlage handeln wird, ist davon auszugehen, daß störende Geräusentwicklungen weitgehend vermieden werden können.

Zu 16. Die nach § 24 Ausführungsvorschriften zur Landeshaushaltsordnung zu erfüllenden Aufstellungsvoraussetzungen beziehen sich auf die Aufstellung von Bauplanungsunterlagen und nicht auf das Bebauungsplanverfahren. Es kann somit hier nicht Gegenstand der Abwägung sein.

Zu 17. Erst durch die Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine Änderung des bestehenden Bauplanungsrechts (Baunutzungsplan in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 und förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien). Die erlassene Verordnung wird dem Abgeordnetenhaus von Berlin gemäß Artikel 47 der Verfassung von Berlin zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Nach Wichtung und Wertung der im Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen und nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander und untereinander konnten die vorgebrachten Bedenken und Anregungen - wie dargelegt - keine bzw. nur zum Teil Berücksichtigung finden.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan unter anderem fest:

1. Das Grundstück Dietrich-Schäfer-Weg 6/10 bei erweiterter Baukörperausweisung als "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Institut für Meteorologie" mit der Baumassenzahl 2,5;
2. Innerhalb der bebaubaren Fläche eine mit Buchstaben umschriebene Fläche auf der ein Meßturm mit Windmasten bestimmter Höhe zulässig ist;
3. Eine Teilfläche des Dietrich-Schäfer-Weges als Straßenverkehrsfläche.

Der Bebauungsplan hebt die Straßenfluchtlinie A. C. O. und die ff. Baufluchtlinie auf und setzt die der Planung entsprechenden Baugrenzen und eine Straßenbegrenzungslinie fest.

Durch Planergänzungsbestimmungen werden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Die Traufhöhe baulicher Anlagen darf im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes 77,15 m über NN nicht überschreiten. Hierdurch wird die Höhenbeschränkung durch die unter I. Veranlassung und Erforderlichkeit erwähnte BK/O (80) 8 der Alliierten Kommandantur Berlin berücksichtigt.
- b) Innerhalb der Fläche ABCDA ist ein Meßturm mit Masten zulässig. Der Meßturm darf eine Höhe von 94 m über NN, die Windmasten eine Höhe von 102,9 m über NN nicht überschreiten.
- c) Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig.

Die Festsetzung einer Baumassenzahl von 2,5 gegenüber der dargestellten Baumassenzahl von 1,5 im Flächennutzungsplan ist - wie sich aus den

Darlegungen unter zu 4. ergibt - als Entwicklung aus der vorbereiteten Bauleitplanung anzusehen. Sie ist mit der tatsächlichen Ausnutzung der Baugrundstücke in der Umgebung vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763, GVBl. S. 2083);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

In der Investitionsplanung von Berlin 1987 bis 1991 sind Haushaltsmittel unter Titel 0890/701 61 in Höhe von 10,1 Mio DM mit einer 1. Rate von 3 Mio DM in 1988 aufgenommen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit -.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich nicht. Die Stellung des Erweiterungsbaus wurde so geplant, daß schützenswerte Bäume erhalten bleiben. Durch die Regelung der Planergänzungsbestimmung 3, wonach innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze unzulässig sind, ist die Erhaltung von vorhandenen und die Anlage neuer Vegetationsflächen vorgesehen.

Etwaigen Geräuschbelästigungen wird durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen begegnet.

Berlin, den 8. Januar 1988

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

.....
Reg.Bürgermeister

W r o n s k i

.....
Senator

für den Senator für Bau- und Wohnungswesen