

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-57 VE („Marienhain“)

für das Grundstück
Wendenschloßstraße 254
im Bezirk Treptow – Köpenick, Ortsteil Köpenick



Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan

BEGRÜNDUNG
mit Umweltbericht
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

August 2015

INHALT	Seite
I PLANUNGSGEGENSTAND	7
1 Veranlassung und Erforderlichkeit	7
2 Plangebiet	9
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	9
2.2 Bestand	10
2.2.1 Historische Entwicklung	10
2.2.2 Städtebauliche Gebietseinschätzung des Plangebietes	12
2.2.3 Städtebauliche Struktur des Umfeldes	12
2.2.4 Städtebauliche Gebietseinschätzung des südlich angrenzenden Umgebungsbereiches nach § 34 BauGB	12
2.2.5 Erschließung	13
2.2.6 Ver- und Entsorgung	14
2.2.7 Einschätzung der Freiraumpotenziale/Grünordnerische Strukturen	15
2.2.8 Geologische und hydrologische Verhältnisse	15
2.2.9 Altlasten	15
2.2.10 Immissionen	16
2.2.11 Denkmalschutz	17
2.2.12 Soziale Infrastruktur/Nahversorgung	18
2.2.13 Eigentumsverhältnisse	18
2.2.14 Baulasten und Grunddienstbarkeiten	19
2.3 Planungsvorgaben/planerische Ausgangssituation	20
2.3.1 Planerische Ausgangssituation	20
2.3.2 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. S. 629)	20
2.3.3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) - (GVBl. S.182)	20
2.3.4 Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)	21
2.3.5 Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm 1994 (LaPro)	21
2.3.6 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen)	21
2.3.7 Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 (StEP Verkehr)	22
2.3.8 Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)	22
2.3.9 Planwerke	23
2.3.10 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung	23
2.3.11 Lärminderungsplanung Berlin	24
2.3.12 Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017	24
II PLANINHALT	25
1 Entwicklung der Planungsüberlegungen	25
2 Intention des Plans/Planungsziele	25
2.1 Zielvorstellungen	25
2.2 Städtebauliches Konzept/Projektbeschreibung	26
2.3 Architektonisches Konzept	28
2.3.1 Architektur und Städtebau	28
2.3.2 Energiesparendes Bauen	28
3 Wesentlicher Planinhalt	29
3.1 Baugebiete/Quartiere	29
3.2 Verkehrliche Erschließung	30
3.2.1 Öffentliche und Private Straßenverkehrsflächen	32
3.2.2 Geh- und Radwegeerschließung	35
3.3 Ruhender Verkehr	36
3.4 Grünflächen/Grünordnung	37
3.5 Gemeinbedarfseinrichtungen	40
3.6 Oberflächenwassermanagement	41
3.6.1 Regenwasserentsorgung – Private Flächen	41
3.6.2 Regenwasserentsorgung – öffentliche Straßen	41
3.7 Ver- und Entsorgung/Medien	42
3.8 Durchführungsvertrag	42

3.8.1	Realisierung und Bauverpflichtung	42
3.8.2	Erschließungs- und Bauvorbereitungsmaßnahmen	43
3.8.3	Beteiligung an Kosten der sozialen Infrastruktur	44
3.8.4	Denkmalschutzmaßnahmen	44
3.8.5	Grünordnung und Umweltschutz	44
4	Umweltbericht	47
4.1	Einleitung	47
4.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	47
4.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden	49
4.1.3	Schutzgebiete/Schutzobjekte	53
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	53
4.2.1	Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik	53
4.2.2	Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	54
4.2.3	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	58
4.2.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	66
4.2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	66
4.2.6	Waldumwandlung	69
4.2.7	Artenschutz	72
4.2.8	Biotopschutz (20a-Biotope)	74
4.2.9	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	74
4.2.10	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans	81
4.3	Zusätzliche Angaben	82
4.3.1	Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen	82
4.3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	82
4.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	83
5	Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen	85
5.1	Entwickelbarkeit aus dem FNP	85
5.2	Berücksichtigung Lapro, StEP, Planwerk	90
5.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden	91
5.3.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	91
5.3.2	Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	94
5.3.3	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	94
5.3.4	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	124
5.3.5	Unterrichtung der Behörden über die Abwägungsentscheidung der Behördenbeteiligung vom 06.12.2012 sowie Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut eingegangenen Stellungnahmen	212
5.3.6	Ergebnisse der Rechtsprüfung	215
5.4	Abwägung der umweltrelevanten Belange	216
5.5	Begründung der Planfestsetzungen	221
5.5.1	Art der baulichen Nutzung	221
5.5.2	Maß der baulichen Nutzung	223
5.5.3	Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	227
5.5.4	Immissionsschutz	228
5.5.5	Grünfestsetzungen	237

5.5.6 Erschließung	247
5.5.7 Gestaltung/Konzept des Vorhabenträgers	249
III FLÄCHENBILANZ	252
IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	253
1 Städtebauliche Auswirkungen	253
2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	253
3 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur (Grundschul-, Oberschul- und Kitaplätze)	254
4 Auswirkungen auf die Umwelt	254
5 Bodenrechtliche Auswirkungen	255
6 Auswirkungen auf den Denkmalschutz	256
7 Auswirkungen auf den Verkehr	256
8 Abschließende Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB	256
9 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	259
V VERFAHREN	261
1 Mitteilung der Planungsabsicht	261
2 Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	261
3 Bekanntmachung im Amtsblatt	261
4 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	261
5 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	261
6 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	262
7 Vorgezogene Rechtsprüfung	262
8 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	262
9 Unterrichtung der Behörden über die Abwägungsentscheidung im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 06.12.2012	263
10 Festsetzung	264
VI RECHTSGRUNDLAGEN	266

PLÄNE

Plan 1: Projektplan	45
---------------------	----

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Raum	7
Abbildung 2: Luftbild Situation	9
Abbildung 3: Milchwagen der Bolleschen Meierei, um 1890	10
Abbildung 4: Gewächshäuser des Instituts für Zierpflanzenbau auf dem Marienhainareal, 1960	11
Abbildung 5: Denkmalkarte Berlin	17
Abbildung 6: Situationsanalyse	19
Abbildung 7: Ausschnitt FNP	21
Abbildung 8: Städtebauliches Grundgerüst/Öffentliche Bereiche	27
Abbildung 9: Verkehrskonzept	32
Abbildung 10: Querschnitt Planstraße 1, 2 und 3	33
Abbildung 11: Schema Planstraße 1, 2 und 3	34
Abbildung 12: Querschnitt Nord-Südverbindung/privater Stellplatz	34
Abbildung 13: Querschnitt Wendenschloßplatz	35
Abbildung 14: Stellplatzkonzept	36
Abbildung 15: Freiraumkonzept	39
Abbildung 16: Freiraum Kita	40
Abbildung 17: Flächen A, B und C mit Waldstatus	70
Abbildung 18: Flächenüberlagerung Wald/VB-Plan	71

Abbildung 19: Vergleich Grünfläche	89
Abbildung 20: Ergebnisse der Gewerbelärberechnungen für die Nutzungen Biergarten und Außengastronomie des Cafés als sog. Pegeltabellen mit Stockwerk (SW), Immissionsrichtwert Tag (IRW T) und Beurteilungspegel Tag (LrT) sowie als Schallimmissionsplan für die Tagzeit in 5 m Höhe über Gelände	231
Abbildung 21: Baugebiete	252

ANLAGEN

ANLAGE 1: Textliche Festsetzungen

ANLAGE 2: Pflanzliste zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-57VE („Marienhain“) vom 01.04.2013

ANLAGE 3: Architektur

ANLAGE 4: Abkürzungen, die in der Begründung vom August 2014 verwendet wurden

ANLAGE 5: Zusammenstellung aller mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-57VE („Marienhain“) ausgelegten Gutachten

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Grundstück „Marienhain“ in der Wendenschloßstraße 254 liegt an der Dahme in ca. 1,5 km Entfernung zur Altstadt Köpenick.

Abbildung 1: Lage im Raum



Die Ortslage Kietzer Feld/Wendenschloß ist durch eine interessante landschaftliche Lage zwischen Wasser und Wald sowie durch verschiedene, hochwertige Wohnfunktionen geprägt. Daher wird eine nachhaltige, der Wertigkeit des Ortes angemessene Entwicklung als attraktives Wohngebiet am Wasser angestrebt.

Insbesondere der Schutz und die Pflege der im Plangebiet vorhandenen, erhaltenswerten Baumsubstanz im Bereich der Villa Bolle sowie des gebietsprägenden Grünpotenzials allgemein und v.a. entlang der historischen Erschließungsachse sind auch unter Denkmalschutzaspekten erforderlich und sobald wie möglich umzusetzen.

Das Gebiet ist bereits seit 10 Jahren brach gefallen.

Eine Brachfläche dieser Größenordnung ist für den Bezirk Veranlassung, eine zukünftige positive Entwicklung einzuleiten. Diese eröffnet u.a. die Möglichkeit für den Bezirk, eine attraktive Uferzone an der Dahme öffentlich zugänglich zu machen und in diesem Rahmen als Auftakt einen ersten Abschnitt der Uferpromenade am östlichen Dahme-ufer im Bereich Kietzer Feld/Wendenschloß auszubauen.

Für das Grundstück gibt es einen Investor, der dieses Areal gekauft hat und ein Wohngebiet mit ca. 900 -1.100 Wohnungen entwickeln möchte. Vorhabenträger des Bebauungsplans 9-57VE „Marienhain“ ist die „Wendenschloßstraße Marienhain Gesellschaft bürgerlichen Rechts“, bestehend aus den folgenden Gesellschaftern:

FB Real Estate Holding 1 GmbH

FB Real Estate Holding 2 GmbH

FB Real Estate Holding 3 GmbH

FB Real Estate Holding 4 GmbH

FB Real Estate Holding 5 GmbH

FB Real Estate Holding 6 GmbH

FB Real Estate Holding 7 GmbH

Vertretungsberechtigt für den Vorhabenträger sind alle sieben Gesellschafter gemeinsam.

Am 11. Juli 2011 stellte der Vorhabenträger einen Antrag gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das Projekt „Marienhain“ auf dem Grundstück Wendenschloßstraße 254. Da die städtebaulichen Zielvorstellungen denen des Bezirkes entsprachen, wurde am 11.10.2011 der Beschluss über die Einleitung des Planaufstellungsverfahrens 9-57 VE mit Beschluss-Nr. 644/2011 gefasst.

Der Bebauungsplan soll Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise, Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung, zu Grünflächenausweisungen und Begrünungsmaßnahmen, zum Lärmschutz sowie Regelungen zum Denkmalschutz treffen, die eine hochwertige bauliche Ergänzung der bestehenden Siedlungsbereiche sicherstellen.

Das Plangebiet ist als Außenbereich im Innenbereich zu bewerten. Damit bildet § 35 BauGB die Beurteilungsgrundlage.

Zur Schaffung von Planungsrecht für das geplante Wohnungsbauvorhaben wird ein Bebauungsplanverfahren mit einer Umweltprüfung durchgeführt, in welcher die von dem Vorhaben ausgehenden Auswirkungen sowie artenschutzrechtliche Belange untersucht und bewertet werden.

2 Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Bezirk Treptow-Köpenick, Bezirksregion Köpenick Süd, Ortslage „Kietzer Feld/Wendenschloß“ zwischen dem östlichen Dahme-Ufer und der Wendenschloßstraße. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das gesamte Grundstück „Marienhain“ mit ca. 15,7 ha und befindet sich in der Gemarkung Köpenick, Flur 9, Flurstück 148/1.

Die Hälfte der öffentlichen Verkehrsfläche der Wendenschloßstraße ist zudem Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-57 VE, da sie der Erschließung des Plangebietes dient. Der Bebauungsplan ist damit ca. 16,0 ha. groß.

Abbildung 2: Luftbild Situation



2.2 Bestand

2.2.1 Historische Entwicklung ¹

Carl Bolle erwirbt 1872 das an der Dahme gelegene Grundstück Marienhain, das er zunächst für Gemüsebeete und eine Obstplantage nutzt. An der Dahme ließ er sich eine „Wasservilla“ als Sommersitz errichten. Zur Anzucht und Verarbeitung der Früchte wurden neben einem Gutshof noch eine Obstweinkelterei und Gewächshäuser gebaut. Infolge des seit 1881 eingeführten Straßenverkaufs von Milch wird Marienhain erweitert und das Gelände zum Schutz vor Mensch und Tier als Krankheitskeimträger eine ca. 2,50m hohe Mauer errichtet. Die am Ufer errichtete Villa ist über eine mit Großpflaster befestigte Zuwegung erschlossen, die durch Obstgehölze und Sträucher begleitet wird. Der zur Villa gehörende Park war vermutlich landschaftlich gestaltet und mit geschwungenen Wegen angelegt.

Abbildung 3: Milchwagen der Bolleschen Meierei, um 1890



Quelle: Parkpflegewerk Marienhain/Richter o.J, Materialsammlung Marienhain (Ordner Untere Denkmalschutzbehörde Treptow-Köpenick)

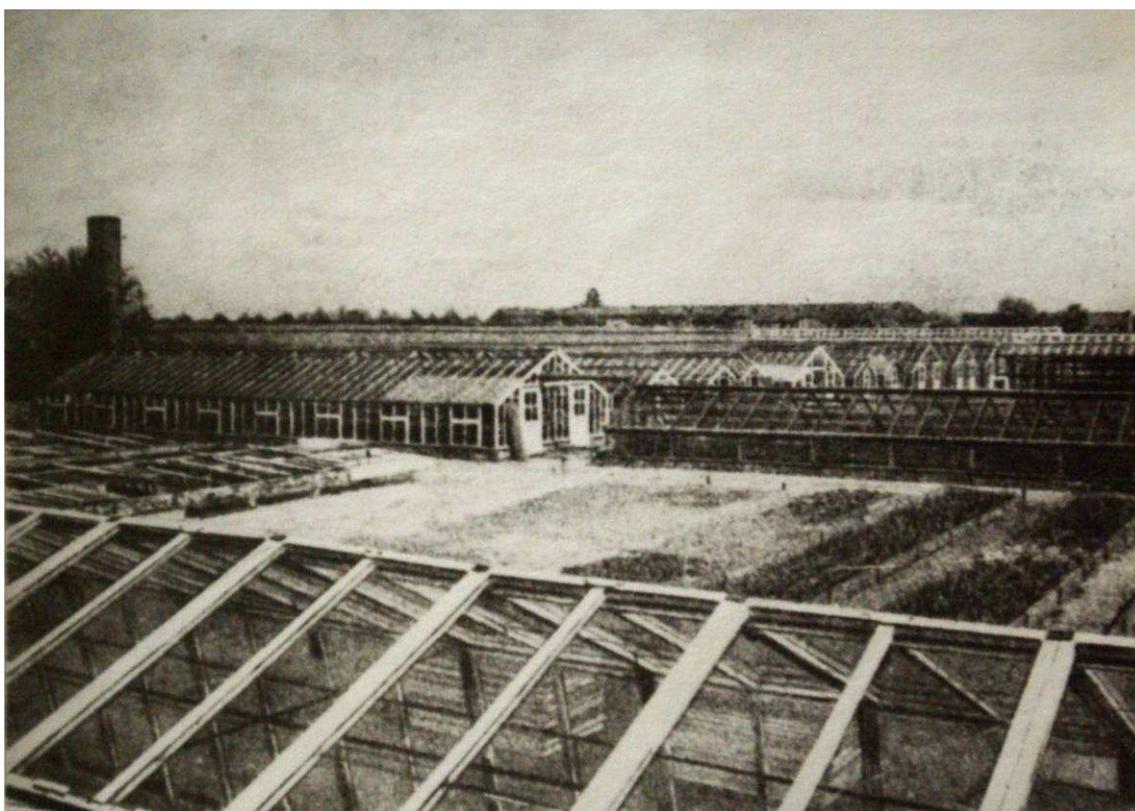
Nach Bolles Tod wurde die Meierei von der 1911 gegründeten Aktiengesellschaft Meierei C. Bolle übernommen, bis in den Ersten Weltkrieg betrieben und 1916 geschlossen.

¹ s.a. „Parkpflegewerk mit Freiraumkonzept zum Gartendenkmal und baudenkmalpflegerische Voruntersuchung Marienhain“ für das Grundstück Wendenschloßstraße 254 „Marienhain“ im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick, LA.BAR Landschaftsarchitekten bdla, Berlin August 2012

1918 erwarb der Schriftsteller Waldeck Manasse das Gut und die dazugehörigen Flächen. Nach seinem Tod führte seine Tochter Vera Stöpler die Plantage als Gärtnerei weiter. Mit geringen Schäden überstand alles den Zweiten Weltkrieg.

1953 verließ Manasses Tochter die DDR. Das Gut wurde vom Köpenicker Bezirksamt der Humboldt-Universität Berlin zur Verfügung gestellt und wurde vom Institut für Zierpflanzenbau genutzt. In den Gebäuden des ehemaligen Molkereihofes war der Betriebsteil Wendenschloß der VEB Möbelwerke Karlshorst (Lichtenberg) und Betriebsteile des Transformatorenwerkes Oberschöneweide ansässig.

Abbildung 4: Gewächshäuser des Instituts für Zierpflanzenbau auf dem Marienhainareal, 1960



Quelle: Parkpflegewerk Marienhain/Rupprecht 1960, Der Deutsche Gartenbau. 7.Jg. (7).

Nach der Wende erhielt die Familie der Eigentümerin Stöpler das Gut zurück. Seit 2001 ist das Gelände ungenutzt. Die Villa brannte im April 2008 nieder. Aufgrund von wiederholtem Vandalismus wird das Gelände von einer Wachschutzfirma betreut. Alle Gebäude und baulichen Nebenanlagen stehen leer bzw. sind ungenutzt und mehr oder weniger verfallen.

Das Gebiet war zu keinem Zeitpunkt der Öffentlichkeit zugänglich und stand bislang nicht als Erholungsfläche zur Verfügung.

2.2.2 Städtebauliche Gebietseinschätzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist als Außenbereich im Innenbereich zu bewerten. Damit bildet § 35 BauGB die Beurteilungsgrundlage.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es auf Teilflächen des Planungsgebietes ein Vorkommen von Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG).

2.2.3 Städtebauliche Struktur des Umfeldes

Das Plangebiet liegt zwischen dem östlichen Dahme-Ufer und der Wendenschloßstraße. Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch ein sehr heterogenes Siedlungsbild. Nördlich grenzen Wohngebiete mit überwiegend 1-3 geschossiger Bebauung und südlich eine Gemengelage aus Wohnnutzung, Wochenendnutzung, Einzelhausbebauung und gewerblicher Nutzung (Tankstelle, Autohaus) mit 1-6 geschossiger Bebauung an. Östlich der Wendenschloßstraße schließt ein Wohngebiet mit 1-4 geschossiger Bebauung an.

Südlich des Plangebietes liegt an der Wendenschloßstraße ein Nahversorgungszentrum mit entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten.

Im Plangebiet liegt die verfallene 3-geschossige Villa Bolle, das ehem. Wirtschaftshofgebäude und das dazugehörige, verfallene Wohngebäude. Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück einige verfallene Nebengebäude aus der Zeit der Gartenbaunutzung (Schuppen, Gewächshausreste, etc.).

Durch die Grünfläche um die Villa Bolle und die lange gärtnerische Nutzung ist im Plangebiet eine wertvolle Grünsubstanz an Bäumen und Sträuchern vorhanden.

2.2.4 Städtebauliche Gebietseinschätzung des südlich angrenzenden Umgebungsbereiches nach § 34 BauGB

Der südlich angrenzende Bereich ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil, der eine organische Siedlungsstruktur aufweist. Er liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Mithin gehört er zum unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB. Bei der Prüfung der Eigenart nach § 34 BauGB wird ausschließlich auf die tatsächlich vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur abgestellt.

Auch ggf. ungenehmigte Bestandsnutzungen sind dabei zu berücksichtigen, wenn sie geeignet sind, das Gebiet zu prägen und wenn gegen sie nicht in einem angemessenen Zeitraum verfahrensrechtlich vorgegangen wurde. Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) als vorbereitender Bauleitplan ist bei dieser Einschätzung nach § 34 BauGB nicht maßgeblich.

Der gekennzeichnete Bereich weist keine einheitliche Bau- und Nutzungsstruktur auf:

- a) Der Bereich beiderseits der Siegfried-Berger-Straße (Nr. 8 bis 48) weist überwiegend eine siedlungstypische Wohnbebauung in offener Bauweise auf (in Teilen auch Reihenhäuser und Grenzbebauung).
- b) Ein teilweise daran südlich angrenzender Bereich der Wendenschloßstraße 294A. (Flurstück 151/3) weist überwiegend eine Wochenendnutzung (auch: Vereinsnutzung durch Anglerverein) auf.

- c) Der Bereich der Wendenschloßstraße 296A – 298D gehört ebenfalls zur siedlungstypischen Einzelhausbebauung.
- d) In der Wendenschloßstraße 290, Siegfried-Berger-Straße 3 bis 5 befinden sich gewerbliche Nutzer, überwiegend aus der KFZ-Branche sowie eine Tankstelle.
- e) Im Bereich der Wendenschloßstraße 300, 302, 304 und 306 befinden sich ebenfalls gewerbliche Nutzungen (Bootservice, Lagerflächen für Boote, Brunnenbau Engelmann usw., z.T. ist Leerstand zu verzeichnen).

Insgesamt stellen die Bestandsgebäude sowie deren Nutzung eine Gemengelage dar.

Auf Grund der dargestellten Bau- und Nutzungsstruktur ist das gesamte Gebiet nicht eindeutig einem der lt. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Baugebiete zuzuordnen. Beurteilungsgrundlage für Einzelvorhaben ist damit der § 34 Abs. 1 BauGB (Gemengelage).

Eine Festlegung des gesamten Bereiches als Mischgebiet kommt nicht in Betracht. Ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. D.h. diese Nutzungsmischung ist „positiv besetzt“, sie passt zueinander und ist nicht prinzipiell konfliktbehaftet. Das trifft bei sog. Gemengelagen (§ 34 Abs. 1 BauGB) nicht zu.

2.2.5 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Grundstück „Marienhain“ wird derzeit von der Wendenschloßstraße aus über eine Zufahrt erschlossen, die in den denkmalgeschützten Pflasterweg führt. Die Wendenschloßstraße als Haupteerschließungsachse für die Ortslage Kietzer Feld/Wendenschloß ist im Wesentlichen eine zweispurige Straße mit eingegliederten Straßenbahngleisen und verfügt über eine beidseitige Längsparkierung mit integriertem Baumbestand.

Basierend auf Verkehrserhebungen im März (Tag) und Oktober (Abend und Nacht) 2012² ergeben sich folgende Verkehrsbelastungen für die Wendenschloßstraße im Bestand:

- südlich Müggelheimer Straße: 9.993 Kfz/24 h
- nördlich Segewaldweg: 8.063 Kfz/24 h
- nördlich Pritstabelstraße: 7.330 Kfz/24 h
- südlich Pritstabelstraße: 7.226 Kfz/24 h

Die Pritstabelstraße weist im Bestand eine Verkehrsbelastung von ca. 1.391 Kfz/24 h auf.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Straßenbahnlinie 62 (Haltestelle Pritstabelstraße) und die Nachtbuslinie N62, die direkt in Höhe des Baugebietes über Haltestellen in beide Richtungen verfügt.

² Verkehrsgutachten zum Bebauungsplanverfahren Wendenschloßstraße – Projekt „Marienhain“ in Berlin Treptow-Köpenick, GRI Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH, Berlin April 2013

In der Hauptverkehrszeit sowie an Wochentagen tagsüber besteht ein 10- Minuten - Takt mit Anschluss an den S-Bahnhof Köpenick, außerhalb dieser Zeiten ein 20-Minuten-Takt. Die Fahrtzeit zum S-Bahnhof Köpenick (S3) beträgt 14 Minuten, zum S-Bahnhof Spindlersfeld (S47, mit Umsteigen) 21 Minuten und die Fahrtzeit zur Personenfähre F12 (Müggelbergallee, Anbindung an den S-Bahnhof Grünau) 4 Minuten.

Der Großteil des zu entwickelnden Gebietes Marienhain (ca. 70%) befindet sich im 300-Meter-Einzugsradius der Straßenbahnhaltestelle Pritstabelstraße und erfüllt somit die Bedienungsstandards für die Erschließungs- und Verbindungsqualität des ÖPNV nach dem Verband Öffentlicher Verkehr (VÖV, 1981) sowie der EAÖ/Empfehlungen für die Anlagen des öffentlichen Personennahverkehr, 2003 und entspricht den Planungsintentionen des Nahverkehrsplans Berlin.

Fuß- und Radverkehr

Die Wendenschloßstraße ist beidseitig mit Gehwegen ausgestattet. Auf der Ostseite (Fahrtrichtung Norden) verläuft ein separater benutzungspflichtiger Radweg. Auf der Westseite darf der Gehweg durch den Radverkehr mit benutzt werden (Beschilderung mit Zeichen 239 und 1022-10 StVO). Die Wendenschloßstraße ist Teil des Radfernweges „Dahme-Radweg“, der in der Köpenicker Altstadt an den Europaradweg R1 anbindet. Durch die Realisierung des Entwicklungsprojektes wird es zukünftig möglich sein, vom „Dahme-Radweg“ auf der Wendenschloßstraße das Dahme-Ufer mit dem Rad zu erreichen.

Vom geplanten Wohngebiet liegt der S-Bahnhof Spindlersfeld ca. 2,8 Kilometer entfernt und ist somit noch gut mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Fährstation Müggelbergallee nach Grünau liegt 1,6 Kilometer entfernt. Von der gegenüberliegenden Fährstation sind es weitere 750 Meter bis zum S-Bahnhof Grünau.

Bundeswasserstraßen

Die entlang des Plangebietes verlaufende Dahme ist Teil der Bundeswasserstraße „Spree-Oder-Wasserstraße (SOW)“. In unmittelbarer Nähe des Gebietes mündet der Teltowkanal (TeK) in der Dahme, ebenso eine Bundeswasserstraße. Zuständig sowohl für SOW als auch für den TeK ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin.

2.2.6 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Gebietes kann dem Grunde nach aufgrund des anliegenden Bestandes der Versorgungsunternehmen gesichert werden. Alle Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Strom, Gas, Fernwärme und Telefon) liegen in der Wendenschloßstraße. Im nordöstlichen Gebiet verläuft eine Gasleitung. Im Bereich Wendenschloß besteht die Möglichkeit Fernwärme zu nutzen.

2.2.7 Einschätzung der Freiraumpotenziale/Grünordnerische Strukturen³

Durch die Grünfläche um die Villa Bolle und die lange gärtnerische Nutzung (Versuchsanbauflächen der Humboldt Universität) ist im Plangebiet eine wertvolle Grünschubstanz an Bäumen und Sträuchern vorhanden. Auf Teilflächen um die Villa Bolle haben sich im Laufe der Jahre waldartige Strukturen entwickelt.

In Form von flächigen Gehölzstreifen und dichten Baumreihen bildet der vorhandene Gehölzbestand ein „grünes Gerüst“ für den Städtebau.

Die Offenlandflächen zwischen den Gehölzen, aufgelöste ehemalige Versuchsanbaufelder die heute überwiegend mit Grasfluren bewachsen sind, werden bebaut. Ein Erhalt des Offenlandes wäre nur unter den heutigen Bedingungen einer extensiven Beweidung oder zwei- bis dreischürigen Mahd möglich, die mit einer Öffnung und intensiven Nutzung des Grundstücks nicht zu vereinbaren ist.

Die Grasfluren sind im städtebaulichen Konzept in Form von begrünten, lichten Innenhöfen sowie einer Begrünung der Dachflächen übersetzt.

Der ehemalige Park der Villa Bolle am Dahme-Ufer wird vollständig erhalten und nach einem denkmalpflegerischen Parkpflgegerwerk zeitgemäß wiederhergestellt.

Damit ist die Einbindung und Gliederung der Grünstruktur ein wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes für das geplante Wohngebiet. Dies macht im Zusammenhang mit der Lage am Wasser die hohe Attraktivität des Grundstückes aus.

2.2.8 Geologische und hydrologische Verhältnisse

Die Untergrundverhältnisse am Untersuchungsstandort werden bis zur Aufschlussentiefe von max. ca. 5,0 m durch nicht bindige, enggestufte, mittel- bis feinkörnige Sande in wechselnder Korngewichtung charakterisiert. Überlagert werden diese Sande von Oberboden-/Aufschüttungsmaterialien. Die Zusammensetzung der Oberboden-/Aufschüttungsmaterialien entspricht im Wesentlichen den nachfolgenden Sanden, jedoch wurden diese Materialien in überwiegend schwach humoser bis humoser Ausbildung angetroffen. Der charakterisierende Fremdbestandanteil liegt zwischen < 10 bis < 50 % und setzt sich aus Ziegelbruch, Bauschutt und Schlackeresten zusammen (s.a. Gutachten Oberflächenwassermanagement).

2.2.9 Altlasten

Die Altlastenrecherche⁴ hat ergeben, dass das Plangebiet altlastenfrei ist. Die vorhandene, abzureißende bzw. zu sanierende Bausubstanz ist für jede bauliche Anlage detailliert untersucht und beurteilt worden.

Konzentrationen, die zu Überschreitungen von Prüf-/Beurteilungswerten gem. BBodSchV bzw. Berliner Liste führen, liegen nicht vor. Die ermittelten Schadstoffbelastungen sind folglich als nicht altlastenrelevant einzustufen.

³ s.a. II/4 Umweltbericht

⁴ Phase 2 Ergebnisbericht zur Altlastenerkundung im Boden und Grundwasser, AnalyTech Ingenieurgesellschaft für Umweltsanierung, Baugrund und Consulting mbH, Mittenwalde, Mai 2011

Gefährdungspotentiale für die Schutzgüter Mensch (Pfad- Boden- Mensch) und Grundwasser (Pfad- Boden-Grundwasser) wurden nicht festgestellt. Für die sensible Nutzung bestehen keine Einschränkungen.

2.2.10 Immissionen

Lärm⁵

Auf das Plangebiet wirken vor allem die Geräuschemissionen des Kfz- und Straßenbahnverkehrs der Wendenschloßstraße ein. Untergeordnet, der Vollständigkeit halber jedoch mit berücksichtigt, wirken Geräuschemissionen des fahrenden Schiffsverkehrs ein.

1. Verkehrslärm Wendenschloßstraße

Das Plangebiet liegt westlich der Wendenschloßstraße. Im Bereich des Plangebietes beträgt der durchschnittliche DTV ca. 7.600 Kfz/24 Std.

Der Verkehrslärm (hauptsächlich durch den Verkehr auf der Wendenschloßstraße verursacht) wirkt sich auf den östlichen straßenbegleitenden Flächen des Plangebiets aus. Der Umweltatlas weist hierfür als Immissionspegel (lt. Strategische Lärmkarte LDEN (Tag-Abend- Nacht-LärmindeX) für den Straßenverkehr 2005: >55 – 60 dB(A) aus, für straßennahe Flächen wird ein Pegel von >60 – 65 dB(A) angegeben.

2. Gewerbelärm

Als situationsbedingte Vorbelastung auf das zukünftige allgemeine Wohngebiet (WA) sind auch die Geräuschemissionen aus dem Umfeld zu ermitteln. Der Umweltatlas (Strategische Lärmkarte Industrie und Gewerbe) enthält für das Plangebiet keine Aussagen.

Der vorhandene Gewerbebetrieb (Auto Adler GmbH) an der südöstlichen Gebietsgrenze ist bei den erforderlichen Lärmuntersuchungen zu berücksichtigen.

Für das allgemeine Wohngebiet, das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden soll, gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)/40 dB(A) bei Gewerbelärm.

Soweit eine Überschreitung dieser Werte nicht vermeidbar ist, muss durch erhöhte Schallschutzmaßnahmen der Außenpegel wirkungsvoll gedämmt werden.

Klima/Luft

Der Umweltatlas stellt die Umgebung des Plangebietes als durchlüfteten Siedlungsraum mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung (nach VDI 3785) dar. Das Plangebiet ist als Freifläche mit hohem Kaltluftvolumenstrom im Dahmebereich dargestellt.

Mit der Planung eines allgemeinen Wohnbaugebiets mit hohem Grünanteil wird es auf der jetzigen Stadtbrache zu keiner wesentlichen Verschlechterung der klimatischen

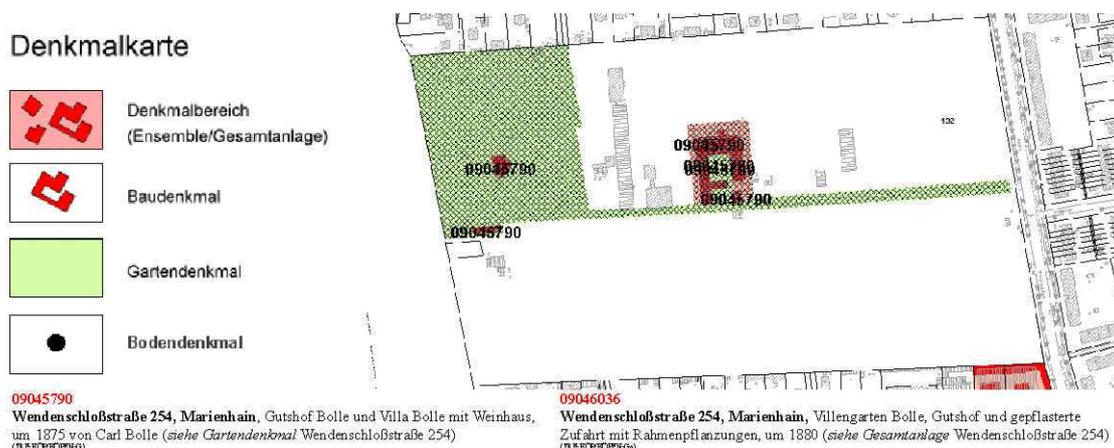
⁵ s.a. Schalltechnisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Marienhain" im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Bericht Nr. WEN 1107.254 P, ALB – Akustik-Labor, Berlin, September 2011 sowie 1. Ergänzung, Bericht Nr. WEN 1107.254_1 P, September 2012, 2. Ergänzung, Bericht Nr. WEN 1107.254_2 P, November 2012, 3. Bericht Nr. WEN 1107.254 P_ , Neufassung 01.12.2013

Verhältnisse kommen. Ein geplanter hoher Vegetationsanteil kommt der Grundstücksdurchlüftung zugute (s.a. Umweltbericht Pkt. II/4).

2.2.11 Denkmalschutz⁶

Die Denkmalliste Berlins führt das Grundstück Wendenschloßstraße 254 als Gesamtanlage (Gutshof Bolle und Villa Bolle mit Weinhaus, Denkmalnummer 09045790) sowie als Gartendenkmal (Villengarten Bolle, Gutshof und gepflasterte Zufahrt mit Rahmenpflanzung, Denkmalnummer 0904036).

Abbildung 5: Denkmalkarte Berlin



Von der ursprünglichen Anlage des Denkmals sind nur noch Ruinen erhalten. Alle historisch relevanten Gebäude befinden sich in einem desolaten Zustand. Die Parkanlage um die Villa Bolle ist verwildert, jedoch ist die Grundstruktur noch in Form des Altbaumbestands ablesbar. Einzelne Elemente wie Reste des Weinhauses, die das Grundstück umgebende Mauer sowie eine Steinbank als „Ausstattungsgegenstand“ sind noch erhalten. Im nördlichen Parkteil ist der Unterwuchs aus Gemeiner Schneebeere und aufkommenden Spitzahornschröslingen stärker als in der unmittelbaren Umgebung der Villa wo der Baumbestand auf eine symmetrische Gartenanlage hinweist. Erhalten ist auch ein kleines Hafenbecken direkt an der Dahme.

Die wirtschaftlich genutzten Flächen von Marienhain – der Gutshof mit den zugehörigen Nebengebäuden und Freiflächen – sind vollständig überprägt. Lediglich eine gewisse Grundstruktur – die Einteilung in symmetrische (rechteckige) Quartiere ist heute noch ablesbar. Von der ursprünglichen Bepflanzung aus Bolle-Zeiten sind entlang der zentralen Erschließungsachse noch einige wenige alte Obstbäume erhalten.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine archäologische Verdachtsfläche. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen und das betroffene Gebiet durch Aus-

⁶ s.a. „Parkpflegewerk mit Freiraumkonzept zum Gartendenkmal und baudenkmalpflegerische Voruntersuchung Marienhain“ für das Grundstück Wendenschloßstraße 254 „Marienhain“ im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick, LA.BAR Landschaftsarchitekten bdla, Berlin August 2012

grabungen zu dokumentieren. Das Landesdenkmalamt führt in solchen Fällen archäologische Rettungsmaßnahmen durch.

2.2.12 Soziale Infrastruktur/Nahversorgung

Kitas

Im Nahbereich sind 4 Kindertagesstätten (Kitas) vorhanden: Kita Spitzerstraße, Kita Mahlower Straße, Kita Landjägerstraße, Märkische Kita und Kita Osterdorfstr.

Schulen

Die schulische Versorgung im Ortsteil Köpenick ist derzeit durch folgende Schulen gewährleistet:

Grundschulen: Wendenschloß-Grundschule, Freie Montessorischule und Kinderhaus, Amtsfeld-Schule, Müggelschlößchen-Grundschule

Weiterführende Schulen: Emmy-Noether-Schule (Gymnasium), Flatow-Oberschule, Evangelische Schule Köpenick, Grüne-Trift-Schule.

Spielplätze

Im unmittelbaren Einzugsbereich des Plangebietes (Versorgungseinheit 09041301B) gibt es keine öffentlichen Spielplätze.

Jugendfreizeit- und Seniorenfreizeitstätten

Im unmittelbaren Einzugsbereich des Plangebietes (Entfernung ca. 500 m) sind diese Einrichtungen nicht vorhanden; eine kommunale Seniorenfreizeitstätte, der Kiezclub „Haus der Begegnung“ befindet sich jedoch ca. 1,5 km entfernt in der Wendenschloßstraße 404.

Sport

Nördlich des Plangebietes, Ortslage Kietzer Feld, befindet sich die Sportanlage Wendenschloßstraße 182 mit Rasenplatz, Funktionsgebäude und Sauna. Im Weiteren sind traditionell, vor allem entlang des Dahmenufers, verschiedene Vereine mit wasserbetonter Ausrichtung ansässig. Ergänzend dazu stehen die Schulsportanlagen außerhalb der Schulzeiten für Vereinsnutzungen zur Verfügung.

Nahversorgung

Südlich des Plangebietes befindet sich entlang der Wendenschloßstraße das Nahversorgungszentrum „Wendenschloßstraße“ mit den entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten und ergänzenden Dienstleistungen.

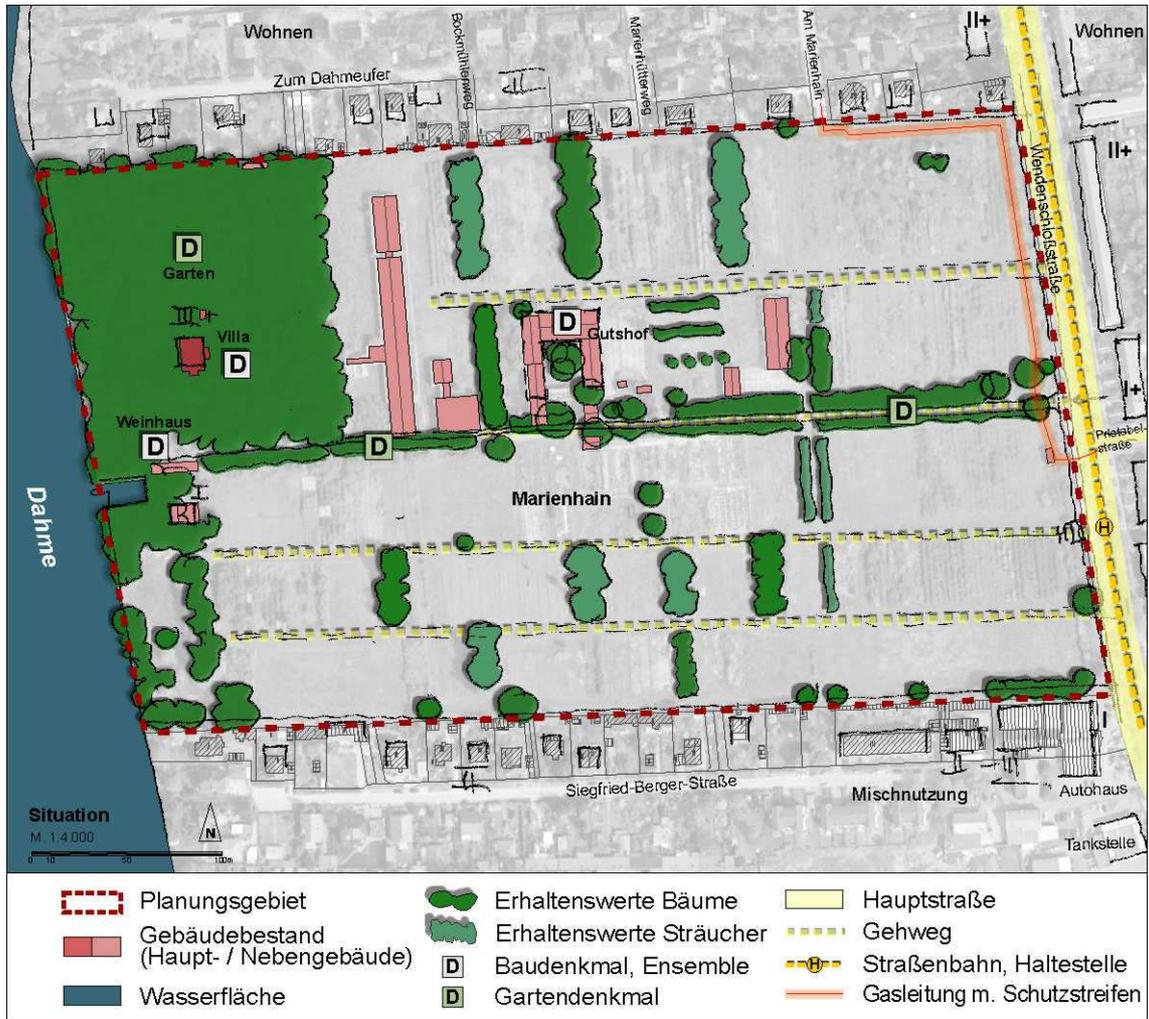
2.2.13 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger bzw. die ihn bildenden Gesellschaften haben mit den derzeit noch im Grundbuch eingetragenen privaten Eigentümern am 15. Juni 2011 einen notariellen Grundstücks-Kaufvertrag über das gesamte Plangebiet geschlossen. Im Rahmen des Vollzugs dieses Kaufvertrags wird der Vorhabenträger bzw. die ihn bildenden Gesellschaften das Eigentum an dem gesamten Plangebiet erwerben. (Auflassungsvormerkung – eingetragen im Grundbuch am 26.07.2011).

2.2.14 Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Für das Planungsgebiet sind, bis auf die Gasleitung im Nord-Osten, keine Baulasten und Grunddienstbarkeiten bekannt.

Abbildung 6: Situationsanalyse



2.3 Planungsvorgaben/planerische Ausgangssituation

2.3.1 Planerische Ausgangssituation

Die Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs.4 BauGB). Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind bei der Planung zu berücksichtigen.

2.3.2 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. S. 629)

Gemäß § 1 LEPro 2007 vom 15.12.2007 soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu.

Entsprechend dem Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll daher die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Planung berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 LEPro 2007.

Neben einem nicht unerheblichen Beitrag zur Reduzierung des freiraumbezogenen Individualverkehrs tragen nutzbare und qualitativ hochwertige Grün- und Freiflächen innerhalb oder in der Nähe von Siedlungen dazu bei, die Wohn und Lebensqualität für die Bevölkerung und die Attraktivität von Wohn- und Gewerbestandorten zu erhöhen.

Entsprechend den Planungszielen soll dem Grundsatz der Raumordnung zum Erhalt bzw. zur Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit von Gewässerrändern (hier: Dahme) Rechnung getragen werden (§ 6 Abs. 3 LEPro 2007).

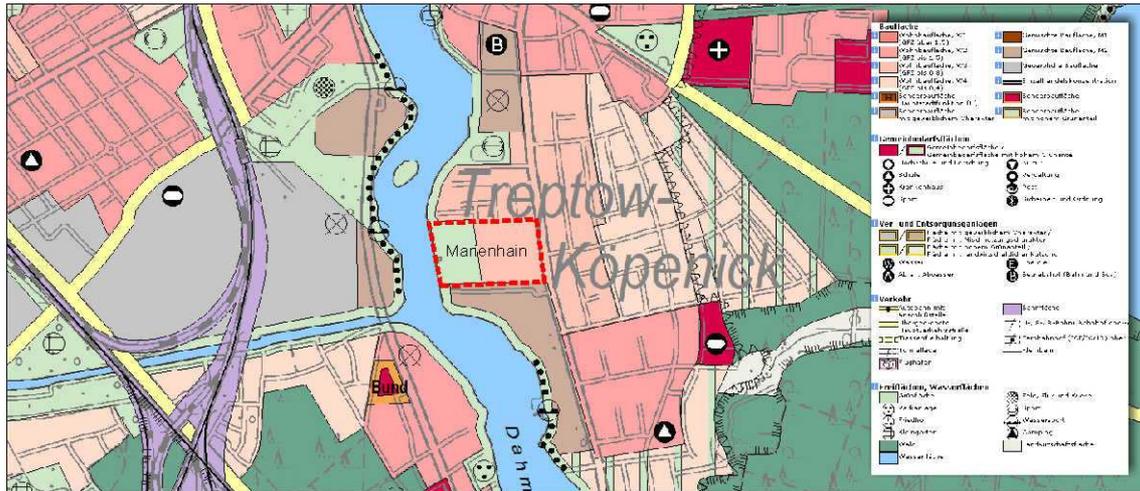
2.3.3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) - (GVBl. S.182)

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist unter Pkt. 4 des LEP B-B (für Berlin bekannt gemacht: Verordnung vom 31. März 2009) dargestellt. Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz Pkt. 4.1 soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Der Vorhabensstandort befindet sich innerhalb des Gestaltraums Siedlung, in dem gemäß Ziel 4.5. Abs. 1 des LEP B-B eine Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnsiedlungsflächen möglich sein soll sowie eine gewerbliche Entwicklung nicht ausgeschlossen wird. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VB-Plan) ist mit diesen Zielen vereinbar, die für die Planung relevanten Grundzüge der Raumordnung sind berücksichtigt worden.

2.3.4 Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 23. Juni 2015 (Abl. S. 1449) wird das Plangebiet entlang der Wendenschloßstraße als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) und westlich entlang der Dahme als Grünfläche mit integriertem übergeordneten Ufergrünzug dargestellt.

Abbildung 7: Ausschnitt FNP



2.3.5 Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm 1994 (LaPro)

Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm (LaPro) beziehen sich aufeinander und ergänzen sich. Die Maßnahmen des LaPro, die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die jeweils vorhandene Nutzung.

Das Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm, in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (Abl. S. 2331), zuletzt geändert am 09. Juni 2011 (Abl. S. 2343) führt im Umweltbericht Ziele und Maßnahmen auf, die der Bebauungsplan berücksichtigt. Der Entwicklungsrahmen für das geplante allgemeine Wohngebiet ist daher gegeben. Im Umweltbericht sind die Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms aufgeführt.

Durch die geplante Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen können große Teile von Bebauung freigehalten werden. Ferner sind auf den nichtüberbaubaren Flächen, einschließlich der Tiefgaragendächer, kompensatorisch umfangreiche Strauch- und Baumpflanzungen vorgesehen, die den Bereich ökologisch aufwerten.

Das Ziel des Bebauungsplans ist eine bodenschonende Entwicklung mit einem an die örtlichen Verhältnisse angepassten Städtebau. Die Entwicklungsziele des LaPro werden dabei berücksichtigt.

2.3.6 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen)

Der im Juli 2014 vom Senat von Berlin beschlossene StEP Wohnen 2025 definiert Leitlinien zur Wohnungsentwicklung und dient als Orientierungsrahmen für private

Investitionen. Der Plan geht von einem Bedarf von 137.000 neuen Wohnungen bis 2025 aus und legt den Bedarf nach Wohnungen für Bezieher niedriger Einkommen fest. Innenentwicklung und Bestandsergänzung sind Leitbilder.

Als stadtentwicklungspolitische Ziele für den Neubau wird festgestellt, dass der Wohnungsbau vorrangig auf solchen Flächen entwickelt werden soll, die der Innenentwicklung dienen, dank günstiger Lage freifinanziert werden und durch vorhandene Infrastrukturkapazitäten kostengünstig realisiert werden kann. Der VB-Plan entspricht allen diesen Zielen.

24 Bereiche mit großen Neubaupotentialen werden als Schwerpunkte für den Wohnungsbau definiert. Das Plangebiet ist Bestandteil des Standortes „Dahmestadt“. Insgesamt sind hier 2.400 Wohnungen mit einer Realisierungseinschätzung bis 2020 vorgesehen.

2.3.7 Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 (StEP Verkehr)

Der aktuelle StEP Verkehr wurde am 29. März 2011 vom Senat von Berlin beschlossen, er schreibt den am 8. Juli 2003 beschlossenen StEP Verkehr 2015 fort und ersetzt diesen.

Im Planungsnetz 2025 des StEP Verkehr ist die Wendenschloßstraße im Bestand/2012 und in der Planung/2025 eine Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung). Nördlich des Untersuchungsgebiets führt die Wendenschloßstraße auf die Muggelheimer Straße, die im StEP Verkehr im Bestand und in der Planung eine übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II ist.

2.3.8 Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Der Klimawandel in der Region stellt für die Berliner Stadtentwicklungsplanung eine neue Herausforderung dar. Neben dem Klimaschutz ist eine Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels eine kommunale Aufgabe. Aus diesem Grund legt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit dem StEP Klima, Senatsbeschluss vom 31. Mai 2011, erstmals ein informelles Planwerk für eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung vor.

Oberstes Ziel des StEP Klima ist es, die Lebensqualität der Berlinerinnen und Berliner unter heutigen und künftigen klimatischen Bedingungen zu erhalten und zu verbessern und so die Attraktivität innerstädtischer Wohn- und Lebensbedingungen zu sichern. Wesentliche Aufgabe wird es sein, den Bestand an die neuen Anforderungen klimagerecht anzupassen.

Für das Plangebiet sind im StEP Klima folgende wesentliche Darstellungen enthalten:

- derzeit Darstellung als Grün- und Freifläche:
 - o mittel bis hohe stadtklimatische Bedeutung
 - o potentielle Empfindlichkeit gegenüber Änderungen des Grundwasserstandes des dargestellten Areals
 - o Handlungsraum Trennsystem
 - o Ausweitung dezentraler Regenwasserbewirtschaftung

- Im Kontext mit dem umgebenden Stadtraum:
 - o Versickerungspotentiale vorrangig ausschöpfen
 - o Potential für Neupflanzungen Stadtbäume im Siedlungsraum ausschöpfen

2.3.9 Planwerke

Planwerk Südostraum Berlin –Vertiefung Spree-Dahme-Raum“

In Konkretisierung des „Planwerk Südostraum Berlin“ aus dem Jahr 1999 liegt seit 2001 eine Vertiefung und Überprüfung der planerischen Zielaussagen für vier ausgewählte Teilbereiche des Spree-Dahme-Raums vor. In dieser Untersuchung wird die Landschaft als prägendes Gerüst für die Entwicklung der städtebaulichen Räume herausgearbeitet und der Leitgedanke, dieses wieder erlebbar zu machen, prägt die Entwicklungsideen.

Das Planungsgrundstück ist als eines von vier Vertiefungsräumen speziell untersucht worden. Ziel ist eine differenzierte Baustruktur mit heterogenen Eigentumsformen in überwiegend offener Bauweise mit der Ausbildung einer Raumkante entlang der Wendenschloßstraße sowie einer Achse zum Wasser in Höhe der Pritstabelstraße. Wesentlich ist der Erhalt eines großzügigen Grünareals am Ufer unter Einbeziehung der Garten- und Baudenkmale am Ufer zur Ausbildung eines öffentlichen Uferweges bzw. einer Promenade. Die Schaffung von erlebbaren Verbindungen aus der Tiefe heraus zum Wasser und die Vernetzung des Grundstücks mit der Umgebung in Nord-Süd-Richtung sind wesentliche Vorgaben für die Entwicklung. Der Uferweg und die Achse auf der denkmalgeschützten zentralen Zuwegung sind als Handlungserfordernis mit sehr hoher Bedeutung und Schlüsselfunktion charakterisiert.

Planwerke Südostraum Berlin- Entwicklung zwischen Innenstadt und BBI

Die Fortschreibung des Planwerks Südostraum aus dem Jahr 1999 fand mit Beschlussfassung der 10 Leitlinien durch den Senat am 28.04.2009 ihren Abschluss. Ein Schwerpunktbereich ist die Flächenentwicklung im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens Schönefeld. Zudem wurden teilräumliche Leitbilder und Entwicklungsstrategien dargestellt.

Das Plangebiet ist als Planung mit teilräumlicher Bedeutung dargestellt. Die Baustruktur entspricht den bisherigen Zielsetzungen, d.h. Erhalt der großen Grün-/Freifläche am Ufer und eine heterogenen Baustruktur in überwiegend offener Bauweise mit der Achse zum Wasser analog Konzept Planwerk/Vertiefung Spree-Dahme-Raum. Weiterhin soll die Wasserlage auch für die benachbarten Stadtquartiere erlebbar gemacht werden, d.h. eine Vernetzung der Stadtquartiere erfolgen und die Erreichbarkeit der Landschaftsräume verbessert werden.

2.3.10 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung

Bereichsentwicklungsplanung (BEP Köpenick)

Die im Jahr 1998 erstellte Bereichsentwicklungsplanung für den Mittelbereich Köpenick 1 (BEP KÖP 1) wurde vom Bezirksamt noch nicht beschlossen.

In den Grundsätzen zur Entwicklung der Stadtstruktur - Entwicklungsleitlinien - wird im Rahmen des Nutzungskonzepts der Bereichsentwicklungsplanung - BEP Köpenick 1 – Stand 12/98 (BA-Beschluss 261/98 zur Beteiligung der Öffentlichkeit) das Plangebiet entlang der Wendenschloßstraße als Wohnbaufläche W3, im Weiteren als

Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung und am Ufer durch eine Grünfläche gekennzeichnet.

Aufgrund der fehlenden zentralen, identitätsbildenden Bereiche im vorhandenen Ortsteil wird für den Bereich Marienhain die Möglichkeit vorgesehen, ortsteilversorgende und ergänzende Funktionen (Dienstleistung, soziale und technische Infrastruktur) stadträumlich einzubinden. Hierbei sind die Besonderheiten des Standortes (historische Wegeverbindung zum Ufer, vorhandene bauliche „Platzsituationen“) einzubeziehen.

Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow- Köpenick

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 am 16.07.2009 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 19.05.2009 (BA-Vorlage 336/09) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.-Nr. VI/1126).

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept enthält Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels, zur Festlegung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte sowie eine Bewertung der Nahversorgungssituation.

Zielsetzung ist die Konzentration der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen auf die bestehenden bezirklichen Zentren, um diese zu stärken bzw. zu qualifizieren sowie die Sicherung der fußläufigen Grundversorgung der Bevölkerung.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines bezirklichen Zentrums. Im unmittelbaren Umfeld befindet sich das Nahversorgungszentrum Wendenschloßstraße.

2.3.11 Lärminderungsplanung Berlin

Die Wendenschloßstraße ist teilweise Teil des Lärminderungsplanes Altstadt Köpenick. In der Wendenschloßstraße ist eine Temporeduzierung und eine Verbesserung der bestehenden Radverkehrsanlagen von der Müggelheimer Straße bis zur Charlottenstraße vorgesehen. Die Temporeduzierung nachts Tempo 30 bis zur Charlottenstraße ist umgesetzt. Es gelten die allgemeinen Ziele des Lärmaktionsplans Berlin.

2.3.12 Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017

Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone Berlin, Im Rahmen des Luftreinhalteplans Berlin wird die verkehrsbedingte Luftbelastung ermittelt. Für den Abschnitt Wendenschloßstraße liegt eine geringe verkehrsbedingte Luftschadstoffbelastung vor. Durch die Verkehrszunahme ist keine relevante Zunahme der verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastung zu erwarten.

Auch durch Hausbrand sind aus dem Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch zusätzlichen Staubemissionen zu erwarten, da nach dem 31.12.2014 die 1. BImSchV die Emissionen so stark begrenzt, dass eine signifikante Zunahme durch Hausbrand nicht zu erwarten ist.

II PLANINHALT

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die im 19. Jahrhundert einsetzende Entwicklung des Plangebietes als Gutshofanlage mit Meiereibetrieb und die im 20. Jahrhundert folgende Nutzung als Gärtnerei und später als Universitätsgelände-Sektion „Gartenbau“ konnten der rasanten Entwicklung des Gesamtbereiches Wendenschloßstraße als attraktives Wohn- und Arbeitsgebiet nicht folgen.

Seit mehr als 10 Jahren ist das Gelände brach gefallen. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und Grünbereiche verfallen bzw. verwildern.

Diesem städtebaulichen Missstand wurde in allen gesamtstädtischen Planungen (z.B. FNP und Planwerk, s. Pkt. 2.2.1/2.3) durch Konzepte und Darstellungen als Wohngebiet mit hohem Grünanteil sowie eigenständigen Grünflächen entgegengewirkt.

In 2011 hat der Vorhabenträger einen Kaufvertrag über das gesamte Plangebiet geschlossen. Im Rahmen des Vollzugs dieses Kaufvertrags wird der Vorhabenträger bzw. die ihn bildenden Gesellschaften das Eigentum an dem gesamten Plangebiet erwerben. In dem folgenden Planungsprozess hat der Vorhabenträger unter intensiver Zusammenarbeit mit Bezirk und Senat ein Planungskonzept entwickelt, das der Bezirk durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich absichert.

Das Projekt entspricht den wohnungsbaupolitischen Zielen des Bezirkes und des Senates.

2 Intention des Plans/Planungsziele

2.1 Zielvorstellungen

- Der privilegierte Ort „Marienhain“ soll durch spezifische Gestaltung der Siedlungsräume und der neuen Bausubstanz ein eigenständiges Identifikationsprofil erhalten und zur weiteren Imagesteigerung des Bereiches Kietzer Feld/Wendenschloß/ Dahme-Ufer beitragen. Ein **attraktives Wohngebiet am Wasser**, geprägt von der Nähe zur Dahme, soll entwickelt werden.
- Die vorhandenen, gewachsenen **sowie neu gestaltete Grünstrukturen** sollen in das neue Wohngebiet integriert werden.
- Die **denkmalgeschützte** Villa Bolle mit Garten, Weinhaus, Hafen und Zugangsallee sowie das ehemalige Wohnhaus am Gutshof sollen restauriert bzw. wiederaufgebaut werden und eine neue zukunftsfähige Nutzung bekommen. Der Grundform des ehemaligen Gutshofes soll aufgegriffen werden.
- Das **Dahme-Ufer** soll öffentlich zugänglich gemacht werden und von der Wendenschloßstraße aus für eine Geh- und Radwegnutzung erreichbar sein.
- Die innere Erschließung und Strukturierung des Gebietes soll über eine **öffentliche Ringstraße** erfolgen.

- Das **Regenwasser** der privaten Flächen soll auf dem Grundstück bewirtschaftet und um dem Anspruch „Wohngebiet am Wasser“ gerecht werden zu können, als Gestaltungselement genutzt werden.
- Vom Kfz-Verkehr freigehaltene **grüne Wohnhöfe** sollen einen wesentlichen Beitrag zur **Verkehrsberuhigung** und **Wohnqualität** leisten.
- Dem Anspruch „**ökologisches, hochwertiges Wohngebiet**“ wird durch
 - Dachbegrünung
 - „Grüne Höfe“
 - Erhaltung der wertvollen Grünsbstanzen
 - möglichst geringe Versiegelung
 - innovatives Oberflächenwassermanagement

Rechnung getragen.

- Die **erhaltenswerte grüne Grundstruktur**, resultierend aus ehemaliger gärtnerischer Nutzung mit Wegen und wertvollem Baum- und Strauchbestand, definiert das **einfache und klare Erschließungssystem**, das Basis aller weiteren Planüberlegungen ist.

2.2 Städtebauliches Konzept/Projektbeschreibung

Im Vorfeld wurden auf der Grundlage einer aus den generellen Planungszielen abgeleiteten Strukturkonzeptidee verschiedene städtebauliche Vorkonzepte und 3-D-Arbeitsstudien entwickelt und diskutiert, auf denen das nunmehr vorliegende Konzept basiert.

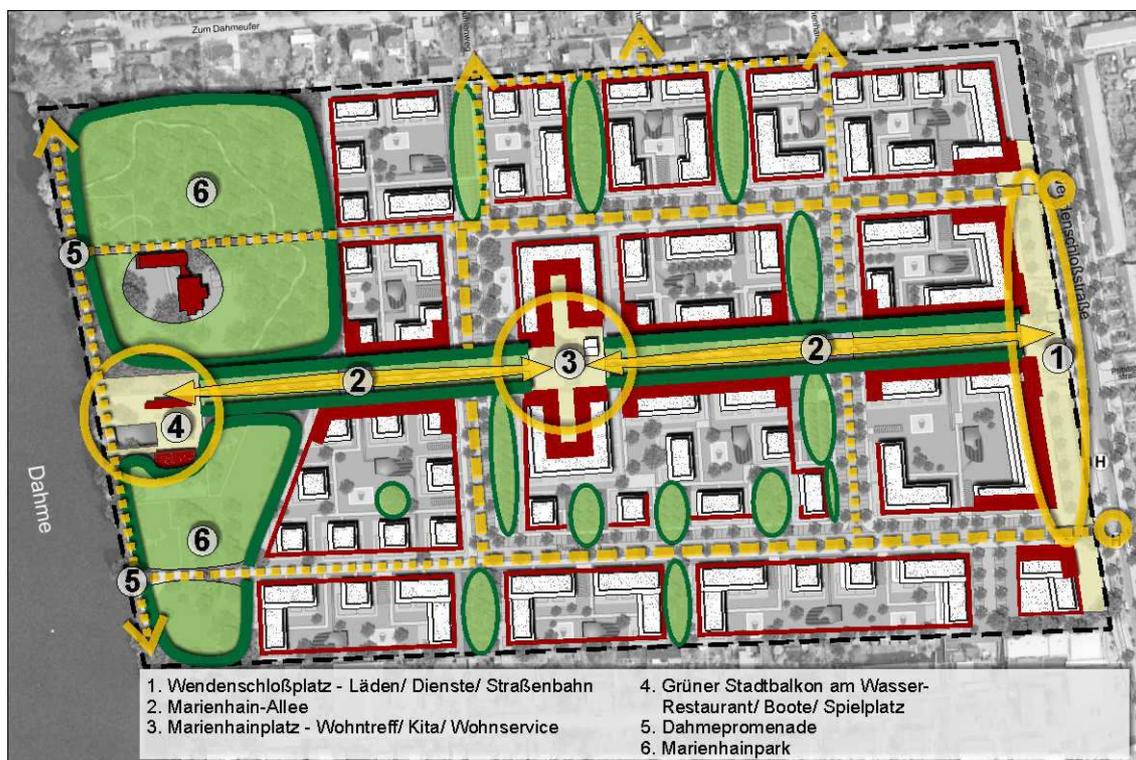
Das städtebauliche Konzept ist abgeleitet aus der örtlichen Situation, der vorhandenen wertvollen Grünsbstanz und den bestehenden Wirtschaftswegen. Grün gegliederte differenzierte Wohnhöfe garantieren eine hohe Wohnqualität. Die dem Denkmalschutz unterliegenden Bereiche Garten und Villa Bolle, Gutshofbereich und der zentrale Zugang mit Rahmenpflanzungen werden als Gestaltungselemente aufgewertet.

Die Bebauung an der Wendenschloßstraße ist etwas zurückgesetzt, um einen Vorplatz zu schaffen. Von hier aus verläuft die „Marienhainallee“ - eine „grüne Achse“ - bis zur Grünfläche und Uferpromenade an der Dahme. Die „Marienhainallee“ bildet eine zentrale, grüne Verbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Wendenschloßstraße bis zum Dahme-Ufer und wird durch folgende stadträumliche Abstufungen charakterisiert und geordnet:

- **Wendenschloßplatz** als städtisches Entree im Osten mit Optionen für Läden, Gastronomie und Dienstleistungen.
- **Marienhainhof** – in der Grundform des Gutshofes – als zentraler Platz im Wohngebiet. In einem neuen Gebäude auf dem alten Grundriss ist im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte integriert. Weitere soziale Einrichtungen sind hier möglich.
- Der **grüne Stadtbalkon** an der Dahme im Westen mit Villenpark, Uferpromenade, Spiel- und Erholungsflächen sowie Gastronomie.

Diese Bereiche sollen der Öffentlichkeit zugänglich sein, gesichert durch Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit.

Abbildung 8: Städtebauliches Grundgerüst/Öffentliche Bereiche



Die prägenden Grünstrukturen entlang des Dahme-Ufers und rund um die historische Villa Bolle werden erhalten. Das Ufer wird als Promenade für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Zahlreiche über das Gelände verteilte, vorhandene und für das Gebiet charakteristische Gehölzgruppen werden als Quartiersgrünflächen und Gliederungselemente erhalten.

Das städtische Rückgrat beidseits der zentralen Allee wird von der 4-geschossigen Baugruppe am Wendenschloßplatz im Osten bis zu den 3-geschossigen Einzelbaukörpern mit Villencharakter im Westen geprägt. Ein behutsamer, störungsfreier Übergang zu den im Norden und Süden angrenzenden Nachbarschaftsbebauungen wird durch 2-geschossige Baukörper im Randbereich des neuen Wohngebietes gewährleistet.

Das verkehrsberuhigte Erschließungssystem, als öffentliche Ringstraße mit zwei Zufahrten an der Wendenschloßstraße, berücksichtigt die vorhandenen Grünstrukturen.

Die erforderlichen Stellplätze sind zum großen Teil in Tiefgaragen mit oberirdischer Begrünung untergebracht. Damit können die Wohnhöfe zum größten Teil von großen Stellplatzanlagen frei gehalten werden. In die Höfe sind Spielplätze für Kleinkinder integriert. Als besondere Gestaltungselemente werden Wasserflächen in den Höfen geplant.

Der Projektplan sieht vielfältige Baukörperstrukturen (zwei- bis viergeschossige Baukörper mit einem zusätzlichen Geschoss) und Wohnformen vor. Unterschiedliche Prototypen sichern eine ausgeprägte Wohnmischung. Das zusätzliche Geschoss,

welches kein Vollgeschoss ist, wird benutzt, um städtebauliche Akzente an besonderen Punkten zu setzen.

2.3 Architektonisches Konzept

2.3.1 Architektur und Städtebau

Der Entwurf zum Wohngebiet Marienhain basiert auf der identitätsbildenden Qualität des Raumes, der in Köpenick Süd, Kietzer Feld/Wendenschloß als einer randstädtischen Lage Berlins landschaftlich geprägt ist.

Zwischen den punkt- und zeilenförmigen Bebauungen wird ein parkähnlich ausgeprägter Grünraum aufgespannt, in den unterschiedlich orientierte Solitärbauten eingestreut sind.

Durch die differenzierte Anordnung der Baukörper entstehen jeweils unterschiedliche Raumabfolgen zwischen den einzelnen Hausgruppen mit ihrerseits unterschiedlichen Räumen und stets wechselnden Sichtbezügen durch das Viertel.

Individualität definiert sich vor diesem Hintergrund in der Orientierung der Baukörper im Raum sowie verschiedener Bautypologien. Eine differenzierte, gebäudebezogene Freiraumgestaltung sowie eine reduzierte und sachlich-zurückhaltende Architektur betonen die Individualität des Viertels und stärken die Vielfalt in der Einheit.

Die bestehenden Gebäude wie die Villa Bolle, das ehemalige Weinhaus und das Pförtnerhaus werden zeitgemäß rekonstruiert. In der Villa Bolle wird im Erdgeschoss ein Restaurant vorgesehen.

Die Grundfläche des zerfallenen Gutshofes wird aufgegriffen. Zur räumlichen Fassung des Guthofes wird als Pendant ein U-förmiges Gebäude in gleicher Kubatur gegenübergestellt.

2.3.2 Energiesparendes Bauen

Das Vorhaben entspricht den gesetzlichen Anforderungen an energiesparendes Bauen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung).

3 Wesentlicher Planinhalt

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im gesamten Planungsgebiet werden ca. 900 – 1.100 Wohnungen entstehen.

Die Freiflächen entlang des Dahme-Ufers sowie der Park nördlich und östlich der historischen Villa Bolle werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Parkanlage, private naturnahe Parkanlage bzw. privater Kinderspielplatz ausgewiesen.

Für den Bereich der Villa Bolle mit Parkanlage und kleinen Hafen wird jeweils ein sonstiges Sondergebiet mit hohem Grünanteil „Ausfluglokal“ ausgewiesen – für Ausflugslokale, Bootsverleih sowie Café- und Biergarten.

Das Bebauungsplangebiet wird über eine U-förmig angelegte Straße mit zwei Anschlüssen an der Wendenschloßstraße erschlossen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der historische Pflasterweg soll eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Wendenschloßstraße mit dem Dahme-Ufer herstellen und wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

3.1 Baugebiete/Quartiere

Die orthogonale Baustruktur des Gebietes ist eine Weiterentwicklung der vorhandenen Gartenstruktur. Die Gebäude sind in Quartieren organisiert. Die Quartiere sind durch Grünstrukturen und Verkehrsflächen gegliedert.

Das Konzept sieht überwiegend 2-4-geschossige Wohngebäude vor. Die höheren Gebäude sind in der Gebietsmitte, also am Straßenringssystem sowie entlang der Wendenschloßstraße geplant. Zum Wasser und zu den sich nördlich und südlich des Plangebiets anschließenden Wohnquartieren sind niedrigere Gebäude vorgesehen.

Am Wendenschloßplatz wird die Wohnnutzung mit ergänzenden Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einkaufsangeboten im Erdgeschoss ergänzt. Im Zentrum des Gebietes, am Marienhainplatz, wird die Form des ehemaligen Gutshofes aufgenommen. Dort ist der Standort der Kindertagesstätte vorgesehen.

Der Bereich um die Villa Bolle und das Weinhaus mit Hafenbecken wird als sonstiges Sondergebiet mit hohem Grünanteil „Ausfluglokal“ ausgewiesen, um die spezifischen Nutzungen zu ermöglichen. Hier wird bis auf den Erhalt der Denkmale mit den Annexbauten eine Parklandschaft mit Großbäumen geplant. Im Garten der Villa Bolle und am Stadtbalkon sind gastronomische Einrichtungen vorgesehen.

Im Wohngebiet werden je nach Wohnungsmix 900 – 1.100 Wohnungen entstehen. Bei durchschnittlich 2 Einwohnern je Wohnung werden 1.800 – 2.200 Einwohner im Gebiet wohnen.

Der vorgesehene Wohnungsmix mit vielen größeren Wohnungen, insbesondere auch in Stadtvillen und kleinteiligen Baukörpergruppen, sieht für die dargestellten Prototypen (s.a. Anlage 3) Durchschnittswohnungsgrößen in Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 95 m²/120 m²/125 m² und 135 m² je Wohneinheiten (WE) vor. Dies berücksichtigt auch die Nachfrage nach größeren, familiengerechten Wohnungen am Standort „Wendenschloßstraße“.

In den allgemeinen Wohngebieten sind maximal 103.700 m² Geschossfläche festgesetzt. Die gesamte Geschossfläche in den allgemeinen Wohngebieten ist nicht nur für Wohnungen vorgesehen. Die ergänzenden Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einkaufsangebote am Wendenschloßplatz und der Kindergarten am Marienhainplatz werden auf ca. 5.500 m² Geschossfläche geschätzt.

Damit ist mit ca. 98.200 m² Bruttogeschossfläche für Wohnen zu rechnen. Bei 100 m² BGF pro WE gemäß SenStadtUm Berlin (Planungsannahme für durchschnittliche Wohnungsgröße in qm pro Wohneinheit (WE) v. 10.03.2014 entspricht dies rechnerisch ca. 982 WE im Projektgebiet. Bei 2 Einwohnern pro WE ergeben sich rechnerisch 1964 Einwohner.

Gemäß Wohnungsbauprojekt des Investors beträgt die durchschnittliche BGF 115 m² pro WE. Bei 2 Einwohnern pro WE entspricht dies ca. 57,5 m² BGF pro Einwohner. In der BGF sind neben der Wohnfläche auch Treppenhäuser etc. einbezogen. Die Wohnfläche beträgt im Normalfall ca. 75 – 80 % der BGF. Somit beträgt die Wohnfläche / WE ca. 86 – 92 m². Mit im Durchschnitt 2 Einwohnern / Wohneinheit beträgt die durchschnittliche Wohnfläche / Einwohner 43 - 46 m².

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens⁷ untersucht. Für eine gesicherte verkehrliche Erschließung wurden folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens (auf Grund der ermittelten Bewohner-, Besucher- und Beschäftigtenzahlen)
- Prüfung der Anbindung des künftigen Wohngebiets Marienhain an die Wendenschloßstraße
- Nachweis der Leistungsfähigkeit der neuentstehenden Einmündungen Nord und Süd
- Nachweis der Leistungsfähigkeit der bestehenden Einmündung Pritstabelstraße
- Leistungsfähigkeitsnachweis am Knotenpunkt (KP) Müggelheimer Straße Straße/ Wendenschloßstraße

Die verkehrliche Berechnung hat auf Basis der geplanten Nutzungsstruktur des Planungsgebiets Marienhain ergeben, dass das innere öffentliche Erschließungsnetz funktionstüchtig und leistungsfähig ist.

Die beiden Anbindungspunkte nördlich und südlich der Pritstabelstraße sind ohne Lichtsignalanlage leistungsfähig (Qualitätsstufe B). Die Abstände zwischen den Einmündungen und der Pritstabelstraße sind ausreichend, so dass ein ungestörter Verkehrsablauf erfolgt.

Gegenwärtig bestehen bereits Leitungsfähigkeitsgrenzen am lichtsignalisierten Knotenpunkt Wendenschloßstraße/Müggelheimer Straße in der Früh- und Spätspitze. Für den Knotenpunkt ist eine Umgestaltung/Umbau und Anpassung der Signalisierung durch die Verkehrslenkung Berlin in Vorbereitung. Der Umbau des Knotenpunktes

⁷ Verkehrsgutachten zum Bebauungsplanverfahren Wendenschloßstraße – Projekt „Marienhain“ in Berlin Treptow-Köpenick, GRI Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH, Berlin November 2012, Aktualisierung April 2013

priorisiert den Öffentlichen Personennahverkehr und schafft gleiche Voraussetzungen für den Individualverkehr, den Fußgänger und Radverkehr. Die Baumaßnahmen haben im November 2014 begonnen und wurden einschließlich des Umbaus der paarigen Anordnung der Haltestelle Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße zum Juni 2015 abgeschlossen.

Das durch das Bauvorhaben Marienhain und andere Vorhaben/Wohnungsbaupotentiale aus den avisierten B-Planverfahren und noch möglichen Siedlungsverdichtungen im südlichen Bereich Wendenschloß/Kietzer Feld zusätzliche Verkehrsaufkommen kann am lichtsignalisierten umgebauten Knotenpunkt Wendenschloßstraße/Müggelheimer Straße durch eine weitere erforderliche Optimierung der bisher geplanten Signalprogramme ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden, bei Priorisierung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV).

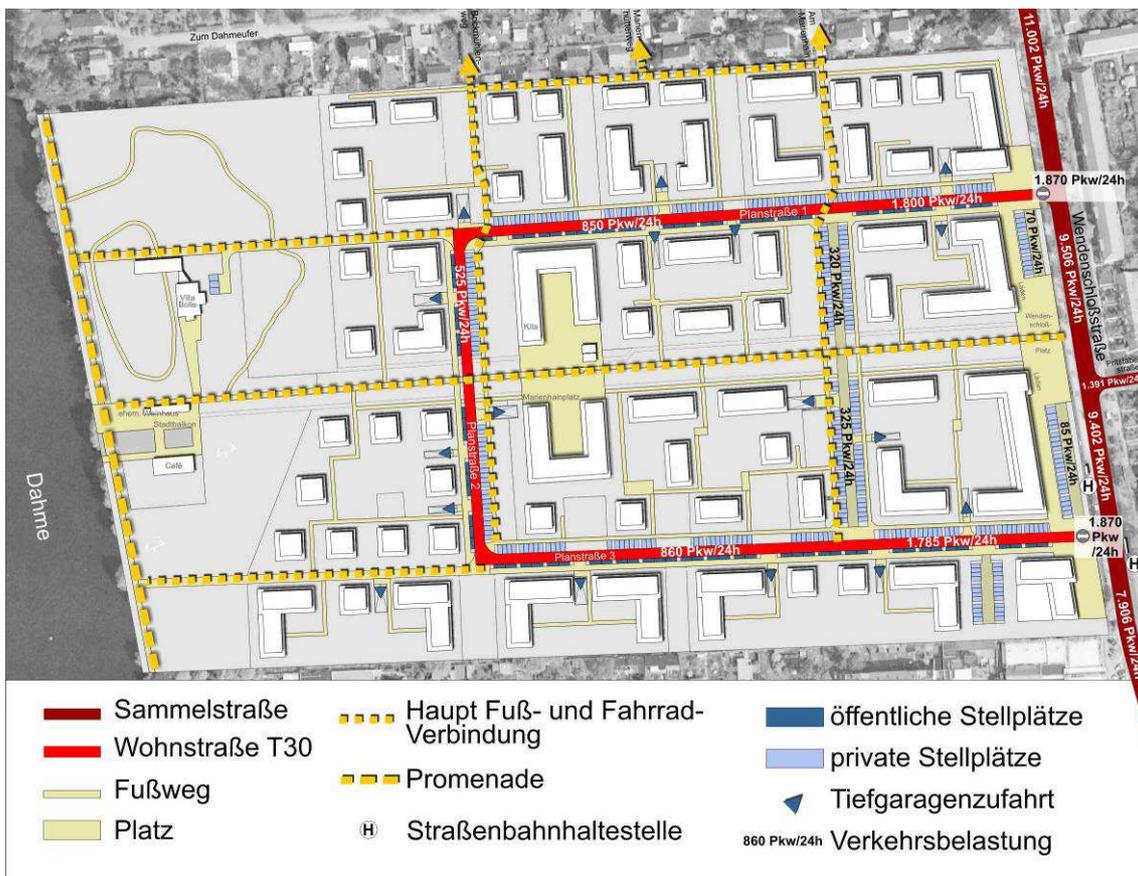
Im Verkehrsgutachten wird empfohlen, im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens in zwei Phasen ein verkehrliches Monitoring durchzuführen (Sicherung im Durchführungsvertrag). Die erste Phase, das erste Monitoring sollte durchgeführt werden, nachdem die ersten ca. 500 Wohnungen hergestellt sind. Das Monitoring beinhaltet eine aktuelle Erhebung der Verkehrsströme und ein auf die aktuellen Verkehrsströme ausgerichtetes Lichtsignalanlagenprogramm am Knotenpunkt Müggelheimer Straße /Wendenschloßstraße. Die zweite Phase beinhaltet ebenfalls eine Erhebung der Verkehrsströme und Anpassung des Lichtsignalanlagenprogramms nach Fertigstellung des Bauvorhabens.

Die Erschließung mit dem ÖPNV ist ausreichend gegeben, siehe Pkt. 2.2.3., eine Haltestelle für Straßenbahn und Nachtbus ist in der Wendenschloßstraße im unmittelbaren Bereich des Planvorhabens zwischen den beiden geplanten Einmündungen Nord und Süd bereits vorhanden.

3.2.1 Öffentliche und Private Straßenverkehrsflächen

Das Wohngebiet wird über die geplanten Erschließungsstraßen (Planstraße 1, 2 und 3) als geschlossenes öffentliches Straßenringssystem an die Wendenschloßstraße angeschlossen. Sticherschließungen und Wendehämmer werden vermieden.

Abbildung 9: Verkehrskonzept



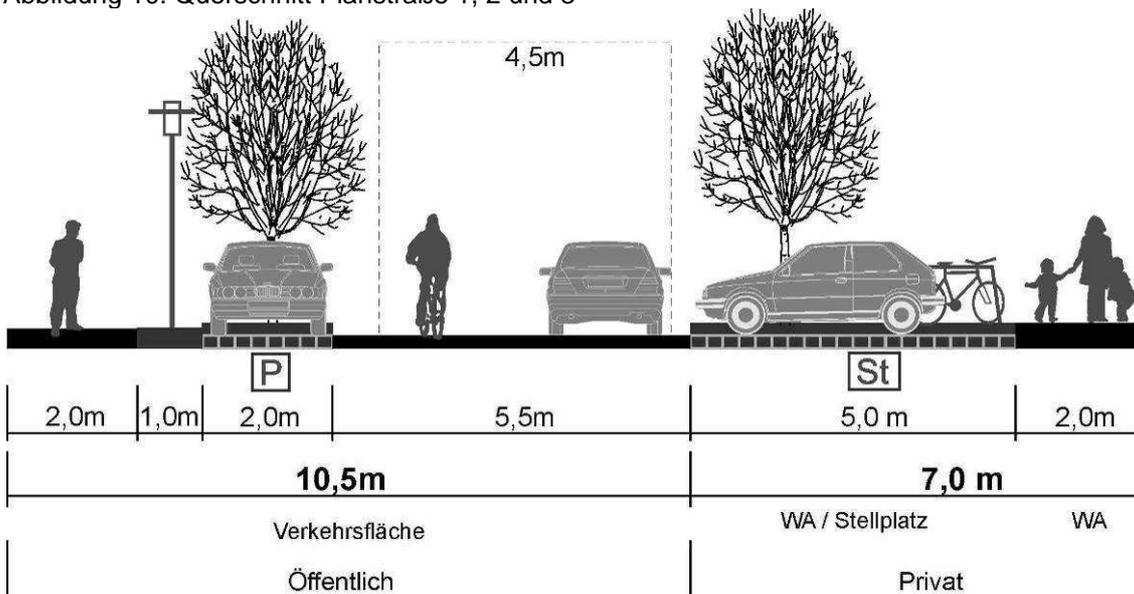
Diese Wohnsammelstraße wird als u-förmige Straße mit zwei Anschlüssen an der Wendenschloßstraße als verkehrsberuhigte Straße mit geminderter Verkehrsgeschwindigkeit/Tempo 30 ausgebaut.

Um die wesentlichen Grünstrukturen im Plangebiet zu erhalten, folgen die Erschließungsstraßen (Planstraße 1 und 3) Nord und Süd den ehemals vorhandenen Wirtschaftswegen (s.a. Abbildung 2 und Abbildung 6).

Der Direktanschluss an die Wendenschloßstraße erfolgt über 2 Gehwegüberfahrten.

Mit der gemeinsamen Führung motorisierter Individualverkehr (MIV) und Radverkehr vereinbart der Straßenquerschnitt eine möglichst geringe Versiegelung mit dem Ziel, ausreichende Flächen für alle Verkehrsteilnehmer, den ruhenden Verkehr und Straßenraumbegrünungen bereitzustellen.

Abbildung 10: Querschnitt Planstraße 1, 2 und 3

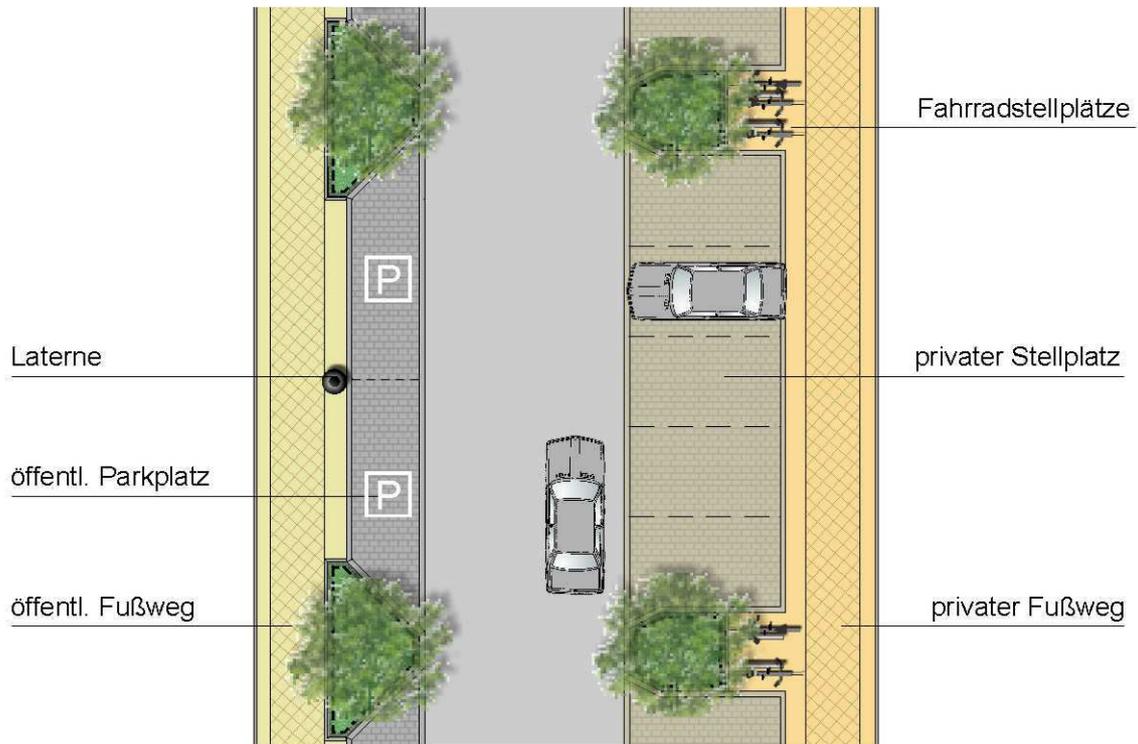


Für den öffentlichen Straßenbereich der Planstraßen 1, 2 und 3 wird eine Breite von 10,5 m vorgesehen. Die Fahrbahnbreite von 5,5 m ist bei den geplanten 30 km/h ausreichend für den Begegnungsfall LKW/LKW. Die Fahrbahnbreite von 5,5 m ermöglicht dazu das Ein- und Ausparken von einem Senkrechtparkplatz. Längsparkplätze für Besucher entlang der Fahrbahn werden mit Bäumen gegliedert. Ein Gehweg von 2,0 m sowie ein Beleuchtungsstreifen von 1 m laufen entlang der südlichen (Planstraße 1 und 3) bzw. westlichen (Planstraße 2) Seite der Straße. Damit sind Hauseingänge entlang der nördlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze direkt von dem öffentlichen Fußweg aus erreichbar.

Entlang der nördlichen bzw. östlichen Seite verläuft eine 7 m breite Zone auf privaten Flächen. Hier sind ein weiterer Fußweg und Mieterstellplätze vorgesehen. Somit kann eine ausreichende Anzahl der oberirdischen Stellplätze für das Wohngebiet entlang der Straße angelegt werden. Die Stellplätze sind durch Bäume gegliedert. Zusammen mit den Baumscheiben sind Stellplätze für Fahrräder vorgesehen.

Um den Charakter von einer geordneten Allee mit Straßenbäumen in direkter Gegenüberlage zu erreichen, sind soweit wie möglich, 2 öffentliche Längsparkplätze gegenüber von 4 privaten Senkrechtstellplätzen angeordnet. Die Trennung zwischen der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche und der privaten Fläche ist dabei durch eine klare bauliche und farbliche Abgrenzung gesichert.

Abbildung 11: Schema Planstraße 1, 2 und 3



Eine Nord-Südverbindung schließt als privater Stellplatzbereich an das öffentliche Ringstraßensystem an. Die Ausprägung des privaten Stellplatzbereichs erfolgt durch Senkrechtparkierung, Straßenbäume, Gehweg und Stellflächen für Fahrräder, E-Bikes.

Abbildung 12: Querschnitt Nord-Südverbindung/privater Stellplatz

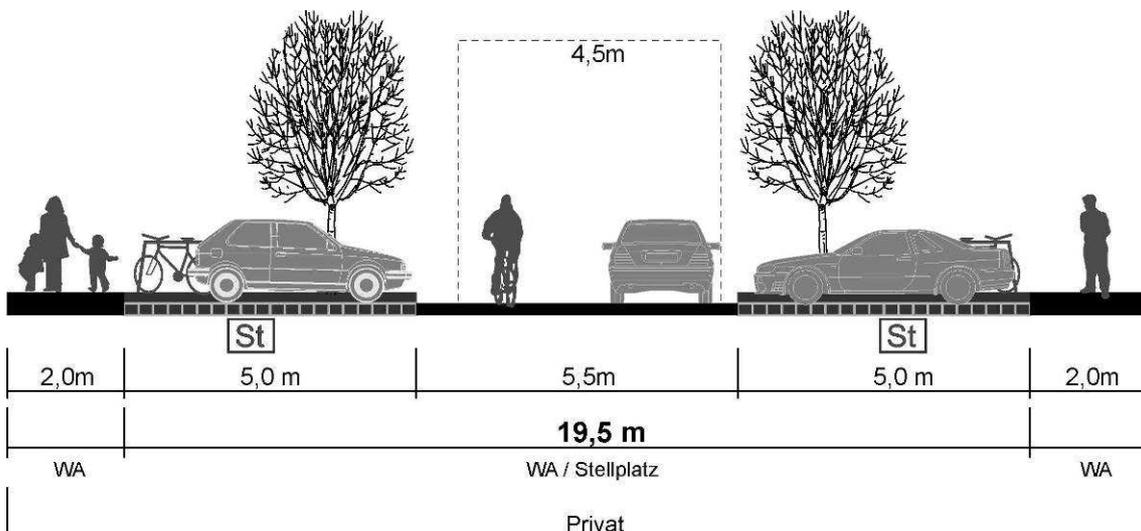
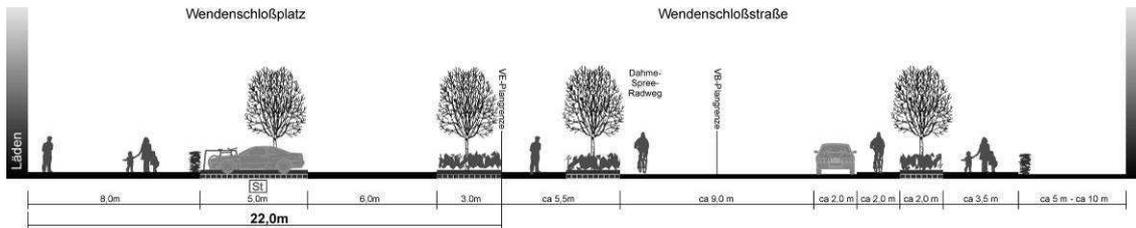


Abbildung 13: Querschnitt Wendenschloßplatz



Der Rücksprung an der Wendenschloßstraße, der eine Platzsituation ermöglicht, sichert eine Dienstleistung bzw. Handelsnutzung des Erdgeschosses. Läden bzw. ergänzende Nutzungsangebote zur Grundversorgung sind hier erwünscht. Neben Besucherstellplätzen ist eine großzügige Vorfläche von 8 m Tiefe mit Fahrradstellflächen vorgesehen. Alternativ könnte in der 8 m Zone ein Gehweg von 2 m und ein Vorgarten von 6 m geplant werden. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist über die angrenzenden öffentlichen Straßen 1 und 3 gegeben, eine Durchgängigkeit ist nicht geplant, so dass beide private Erschließungsbereiche als Sackgassen ausgebildet werden.

3.2.2 Geh- und Radwegeerschließung

Städtebauliches und verkehrliches Ziel ist es, neben der baulichen Entwicklung auch die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Wassers/Dahme-Ufers für die Allgemeinheit zu ermöglichen. Dies wird über die Festsetzungen von Geh- und Radfahrrechten erreicht.

Geplant ist hier für die Verkehrsarten Geh- und Radfahrrnutzung eine zentrale Haupteerschließungsachse über die denkmalgeschützte historische Pflasterstraße – sowie ergänzend in Verlängerung der Planstraßen 1 und 3 weitere entsprechende Anbindungen zur Erlebbarkeit des Dahme-Ufers.

Um das Plangebiet und das Dahme-Ufer mit der Umgebung besser zu vernetzen, sind Verbindungen für Fuß- und Radfahrer in Verlängerung der vorhandenen öffentlich gewidmeten Straßen Bockmühlenweg, Marienhütter Weg und Am Marienhain vorgesehen. Dabei wird die Mauer an 3 Stellen durchbrochen. Die Öffnungen sind nur so breit, dass nur eine Geh- und Radwegnutzung möglich wird. Die Verbindungen mit dem Bockmühlenweg und Am Marienhain sind direkt mit der Planstraße 1 verbunden. Die Verbindung mit dem Marienhütter Weg wird entlang der Mauer geführt und an die beiden anderen Verbindungen verteilt, um die Öffentlichkeit nicht durch die Mitte des dort geplanten Wohnquartiers zu führen.

Eine Durchwegung zwischen der südlichen Grundstücksgrenze und der Siegfried-Berger-Straße wurde nicht in die Planung aufgenommen. Hier sind keine öffentlichen Flächen vorhanden, so dass sich daraus ableitend keine Wegeverbindungen zw. dem B-Plangebiet und dem vorhandenen südlichen Wohngebiet entwickeln lassen, ohne zusätzliche Privatflächen in Anspruch nehmen zu müssen.

3.3 Ruhender Verkehr

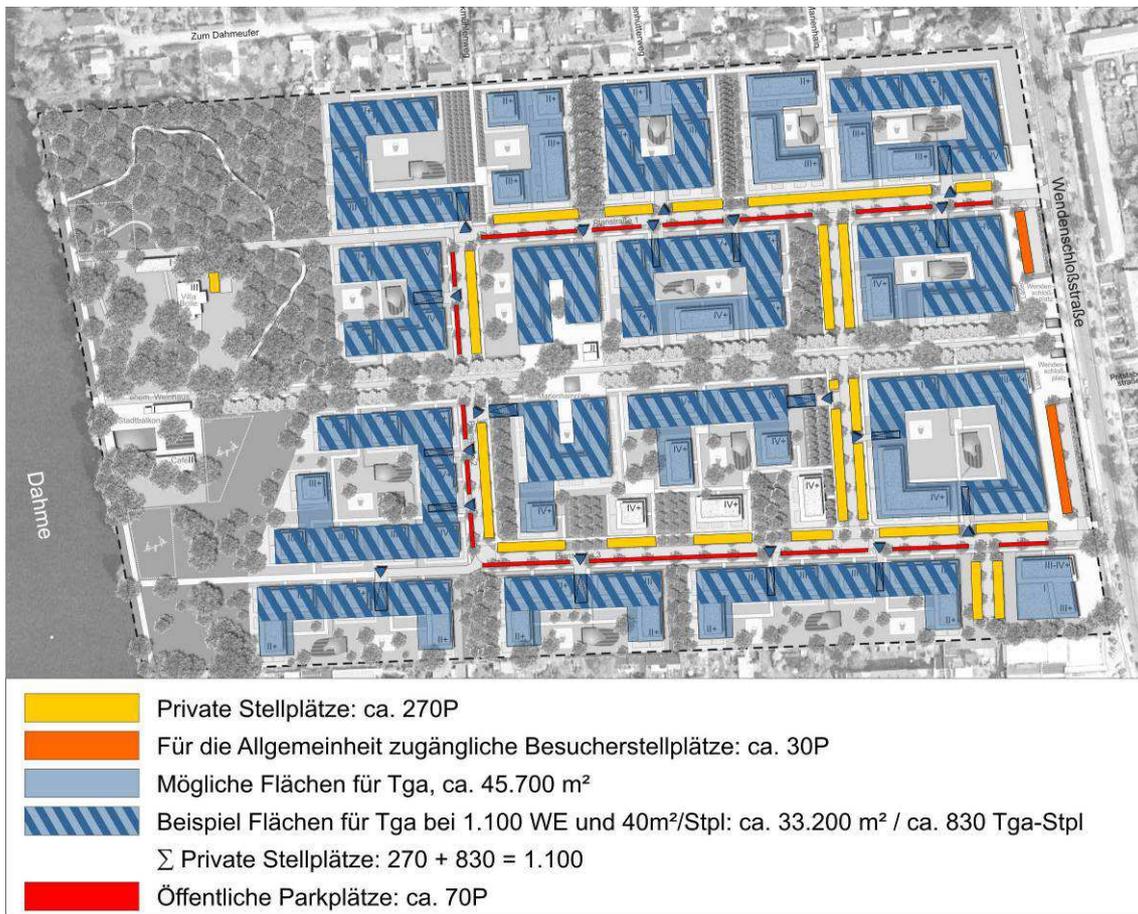
Der Vorhaben- und Erschließungsplan geht von einer dezentralen Anordnung der erforderlichen Park- und Stellplätze aus. Nur so können Störungen minimiert und direkte, attraktive Zuordnungen gesichert werden.

Für das geplante Wohngebiet wird bei ca. 900 – 1.100 Wohnungen von max. ca. 1.100 Kfz-Stellplätzen ausgegangen. Zusätzlich sind Parkplätze für Besucher vorgesehen.

Ebenerdig sind ca. 270 Mieterstellplätze auf privaten Flächen entlang der Planstraßen 1, 2 und 3 außerhalb der autofreien Wohnhöfe dargestellt. Die restlichen erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen innerhalb der Baugrundstücke hergestellt.

Für den Besucherverkehr sind ca. 70 Längsparkplätze innerhalb der öffentlichen Ringstraße geplant. Zusätzlich sind auf privaten Flächen ca. 30 für die Allgemeinheit zugängliche Besucherstellplätze auf dem Wendenschloßplatz vorgesehen.

Abbildung 14: Stellplatzkonzept



Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß §50 BauO Berlin die Herstellung von ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder nachzuweisen. Die dargestellten Straßenraumquerschnitte erlauben dezentrale Fahrradstellplatzanlagen (FSt) für ca. 250 Fahrräder im Bereich der Senkrechtparkplatzbereiche. Weitere FSt sind auf den

Baugrundstücken (z.B. im Hof oder im Keller) herzustellen. Durch entsprechende Gestaltung der Fahrradabstellflächen wird dem Ziel, ein fahrradfreundliches Wohngebiet zu schaffen, Rechnung getragen.

3.4 Grünflächen/Grünordnung

Die vorhandene Grünstruktur wird aufgenommen und in das Städtebauliche Konzept integriert. Mehrere über das Gelände verteilte, vorhandene Gehölzgruppen werden als Quartiersgrünflächen und Gliederungselemente erhalten.

Ziel ist es, bereits bestehende Strukturen in ihrem Charakter zu stärken. Vorhandene Gehölzflächen, meist aus verschiedenen Ziersträuchern zusammengesetzt, werden durch heimische und standortgerechte Straucharten zu kompakten, dichten Gehölzriegeln ergänzt. Baumreihen werden ebenfalls in ihrer Struktur erhalten. Lücken werden je nach vorhandener Baumart mit standortheimischen Arten aufgefüllt. Im Traufbereich der Kronen sind bodendeckende Gräser oder auch Rasenflächen vorgesehen. Das bereits heute gebietsprägende Gerüst an Bäumen und Sträuchern wird so dauerhaft erhalten und qualifiziert.

Die Wiesenflächen einschließlich Baumbestand entlang des Dahme-Ufers sowie der Park rund um die historische Villa Bolle werden erhalten und dienen als Erholungsraum. Das Ufer wird als Promenade für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Am ehemaligen Hafenbecken und dem ehemaligen wiederherzustellenden Weinhaus ist eine Aufweitung der Promenade geplant. Diese zentral an der Dahme gelegene Platzfläche ist für jedermann öffentlich zugänglich und stellt neben den Quartiersplätzen am Eingang Wendenschloßstraße sowie am ehemaligen Gutshof den dritten Treffpunkt im Wohnquartier Marienhain dar.

In den Grünflächen am Dahme-Ufer sind 3 Kinderspielplätze mit je min. 800 m² Größe und einem vielfältigen Angebot (Waldspielplatz, Wasserspiel u. m.) vorgesehen. Auch die südlich des Villenparks gelegenen Wiesenflächen stehen als Aufenthaltsbereiche für Anwohner und Besucher zur Verfügung.

Für die denkmalgeschützte ehemalige Parkanlage der Villa Bolle mit historischem Pflasterweg zur Wendenschloßstraße wurde ein detailliertes Parkpflegewerk erarbeitet. Der einschichtige Baumbestand um die zu restaurierende Villa Bolle wird in Form von größeren Baumgruppen und markanten Einzelbäumen erhalten. Um die denkmalgeschützten Bäume herum wird im Kronenbereich der Boden großzügig offen gelassen. Die Zwischenräume können intensiv gestaltet oder z.B. mit Kies bestreut in Form eines Biergartens genutzt werden. Hinzu kommen neu anzulegende Wege, die an die Uferpromenade sowie in den nördlichen und östlichen Parkteil führen.

Bezogen auf die Gesamtfläche des Plangebietes von ca. 15,7 ha werden geschützte Parkflächen und erhaltenswerte Grünstrukturen auf einer Fläche von ca. 4,8 ha bzw. ca. 30 % gesichert.

Nördlich der Villa Bolle war die Anlage bereits zur Entstehungszeit ein extensiv gestalteter Parkteil, eine Art „Kulturwald“ zum Flanieren. Aufgrund der historischen Zeugnisse, der vergleichbaren Baumarten und Altersstruktur ist davon auszugehen, dass sich die waldähnliche Gestalt der Parkanlage auf den östlich der Villa gelegenen Flächen fortgesetzt hat, auch wenn an dieser Stelle heute ein einschichtiger Baumbestand überwiegt. Das Parkpflegewerk sieht entsprechend eine Wiederherstellung des ehemaligen „Kulturwaldes“ in Anlehnung an die Vegetation eines mitteleuropäischen Stieleichen-Hainbuchenwaldes vor. Dabei werden in der

Baumschicht nicht standortgerechte Arten wie z.B. die Hybridpappeln bei Abgang durch standortgerechte Baumarten ersetzt. Für eine zweite Baumschicht werden Arten wie Hainbuche, Weißdorn und Vogelbeere vorgesehen. Hinzu kommen artenreiche Gehölzinseln aus heimischen Sträuchern wie Hasel, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen und Schneeball. In der Krautschicht wird Efeu punktuell durch heimische Gräser (z.B. Waldmarbel) und „Staudennester“ mit Goldnessel, Buschwindröschen, Waldmeister und Farne ergänzt. Ein Erhalt der Unterpflanzung mit *Scilla siberica* ist vorgesehen.

Der ost-westlich im Plangebiet gelegene Weg einschließlich begleitender Rahmenpflanzung wird aufgewertet und als Hauptgrünzug genutzt. Der historische Pflasterweg wird denkmalgerecht überarbeitet und beidseitig durch eine wasser-gebundene Wegedecke sowie Rahmen gebende Neupflanzungen von Obstgehölzen und Maulbeerbäumen ergänzt.

Die grünen Wohnhöfe werden autofrei gestaltet. Tiefgaragen, die nicht unter Gebäudeteilen oder Terrassen liegen, werden mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung versehen und durch Rasenansaat sowie kleineren Strauchgruppen begrünt. Auf einem Großteil der Dachflächen der Gebäude wird eine extensive Dachbegrünung errichtet.

Neben Gemeinschaftsgrünräumen mit Wasserflächen und Kleinkinderspielplätzen werden auch Wohngärten für die EG-Wohnungen angeboten. Ziel sind lichte und offene Innenhöfe mit vergleichsweise wenigen Großgehölzen. Vorhandener vitaler Baumbestand wird soweit möglich erhalten.

Durch großzügige Baumneuanpflanzungen, ca. 160 Straßenbäume und zahlreiche Baumpflanzungen in Grünbereichen, wird der Grüncharakter des Wohngebietes weiter verstärkt und das Kleinklima positiv beeinflusst.

Abbildung 15: Freiraumkonzept



3.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Für den Gemeinbedarf wurde keine gesonderte Fläche ausgewiesen. Die erforderlichen Einrichtungen werden baulich integriert (BauNVO § 4 Abs. 2 Nr. 3).

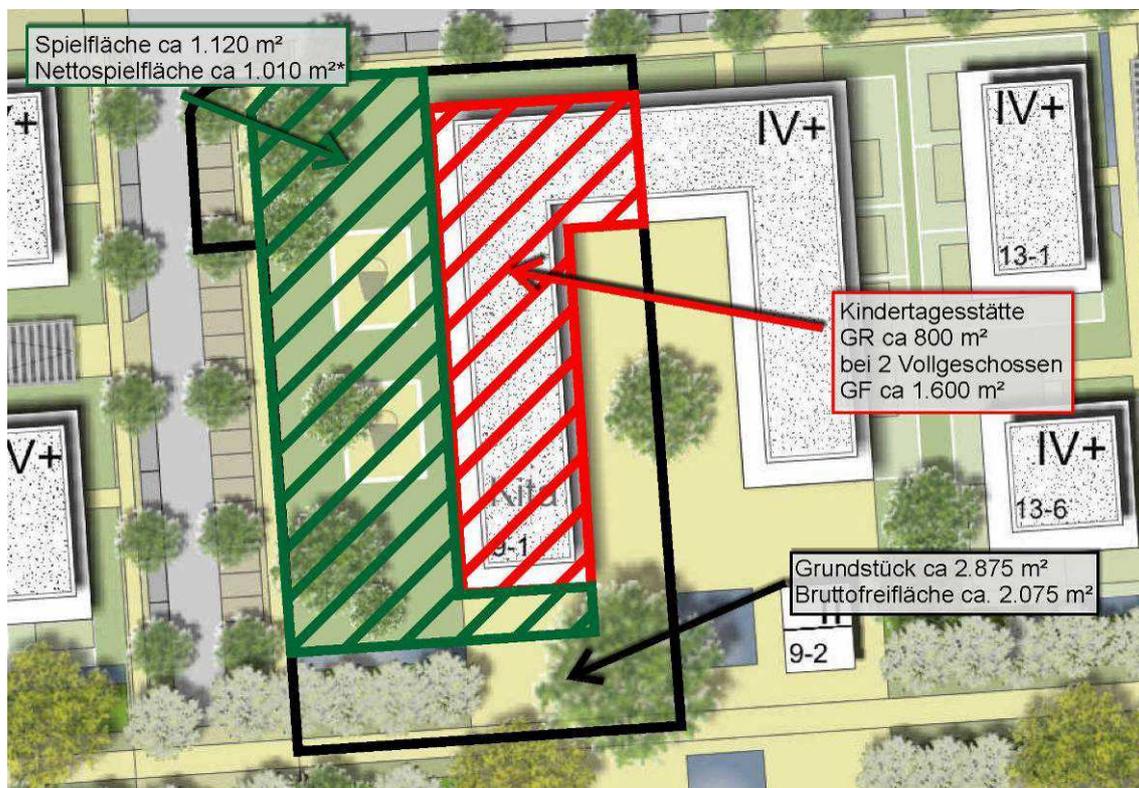
Ein zentrales städtebauliches Ziel ist die Schaffung einer Kette von 3 Plätzen entlang der Marienhainallee. Während der Wendenschloßplatz an der Wendenschloßstraße als städtischer Platz das Eingangsgebiet betonen soll und der grüne Stadtbalkon an der Dahme den Endpunkt der Allee am Wasser betont, soll der Marienhainplatz sich zu einer sozialen Mitte des Gebietes entwickeln. Integrierte, soziale Einrichtungen an dem Platz sind Teil dieses städtebaulichen Ziels.

Am Marienhainplatz ist der Standort für eine Kindertagesstätte mit ca. 100 Plätzen vorgesehen. Die Kindertagesstätte soll in den beiden unteren Geschossen des Gebäudes am Standort des ehemaligen Gutshofes integriert werden. Für die Freifläche, mindestens 10 m₂ Nettospielefläche/Kind, stehen im westlichen Bereich ca. 1.120 m₂ Bruttospielefläche zur Verfügung.

Neben der Kindertagesstätte sind am Marienhainplatz auch andere soziale Projekte integrierbar.

Um eine hohe Flexibilität zu erreichen, sind soziale Einrichtungen auch im sonstigen Sondergebiet mit hohem Grünanteil genehmigungsfähig.

Abbildung 16: Freiraum Kita



*Richtlinie Bau und Ausstattung von Kindertagesstätten (Neubau): mindestens 10 m² Nettospielefläche / Platz

3.6 Oberflächenwassermanagement

3.6.1 Regenwasserentsorgung – Private Flächen

Um dem Anspruch „Wohnpark am Wasser“ gerecht werden zu können, wird ein differenziertes Wasserflächenkonzept vorgeschlagen, das auf einem innovativen Oberflächenwassermanagement basiert. Das Entwässerungskonzept wird in einem wasserwirtschaftlichen Gutachten⁸ ausführlich beschrieben. Dem Konzept wurde am 24.07.2013 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VIII D 25 zugestimmt.

Das Regenwasser der privaten Flächen kann vollständig auf dem Grundstück bewirtschaftet werden. Eine Entwässerung der abflussaktiven Flächen zum ehemaligen Hafen ist in freiem Gefälle möglich. Für die Unterhaltung der geplanten Wasserflächen stehen genügend Niederschlagsabflüsse zur Verfügung. Die hydrologischen Randbedingungen gestatten, über die reine Unterhaltung des Gewässers hinaus, auch eine Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung und Trinkwassersubstitution.

Mit der Schaffung eines Retentionsraumes durch Zisternen können die Spitzenabflüsse bei Starkniederschlägen zwischengespeichert werden. Durch die Regenwasserbewirtschaftung kann die städtische Kanalisation einschließlich der folgenden Vorfluter wirksam entlastet werden.

Es kann ein Gewässersystem geschaffen werden, dass mit klarem Wasser einen wertvollen Beitrag zur Gestaltung des Wohngebietes leistet.

Durch die umfangreichen Verdunstungsverluste der Wasserfläche, der naturnah gestalteten Wasserläufe und der bepflanzten Bodenfilter wird ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet.

Die vorgesehene Planung folgt dem siedlungswasserwirtschaftlichen Konzept der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung, im Gegensatz zur großflächigen Regenwasserableitung, die zu einer immer häufiger werdenden Überlastung der Vorfluter führt. Eine Grundwasseranreicherung ist im Projektgebiet möglich, die Überschüsse dienen der Trinkwassersubstitution. Damit kann der vorgesehenen Regenwasserbewirtschaftung mit Wasserflächen ein positiver Modellcharakter für weitere Planungen in urbanen Gebieten zuerkannt werden.

3.6.2 Regenwasserentsorgung – öffentliche Straßen

Die Berliner Wasserbetriebe (BWB) haben dazu ein Regenwasserkonzept in Abstimmung und Zustimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VIID für die Regenwasserbehandlung auf den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße 1, 2 und 3) erarbeitet. Zur Ableitung des gesammelten Regenwassers ist innerhalb des öffentlich gewidmeten Straßenlandes/unterhalb der Kreuzung Marienhainallee/Planstraße 2 ein Schachtsandfang und an der Dahme ein Auslaufbauwerk erforderlich. Der VE -Plan berücksichtigt entsprechend die dafür

⁸ Wasserwirtschaftliches Gutachten – Privatflächen zur Regenwasserbewirtschaftung im Entwicklungsvorhaben „Wendenschloßstraße 254, Marienhain“ in Treptow – Köpenick, Berlin, Ingenieurbüro Kraft, Beratende Ingenieure für Wasserwirtschaft, Berlin September 2012

erforderliche Flächenfreihaltung sowie das Leitungs- und Fahrrecht für Unternehmensträger.

3.7 Ver- und Entsorgung/Medien

Die technische Erschließung des Bebauungsplangebietes „Marienhain“ Wendenschloßstraße 254 ist gesichert. Alle Versorgungsleitungen liegen in der Wendenschloßstraße. Die Anträge auf Anschluss an die Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Versorgung mit Strom, Gas, Fernwärme und Telefon und sonstige Kommunikationsmedien können gestellt werden.

Die schmutzwasserseitige Erschließung kann mit Freigefälleleitungen ohne Überpumpbetrieb innerhalb der Planstraßen mit Anschluss an die Wendenschloßstraße realisiert werden.

Sonstige technische Einrichtungen (z.B. Trafostation) können laut Versorgungsträger baulich integriert werden.

3.8 Durchführungsvertrag

Zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin wurde ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-57 VE geschlossen. Dieser stellt sicher, dass der Vorhabenträger das Vorhaben realisieren wird (*DV vom 2. Oktober 2014 sowie 1. Nachtrag vom 10. April 2015*).

3.8.1 Realisierung und Bauverpflichtung

Im Durchführungsvertrag übernimmt der Vorhabenträger die Bauverpflichtung, das gesamte Vorhaben durchzuführen. Die Nutzungen des Vorhabengrundstücks sind im Durchführungsvertrag konkretisiert. Das Gesamtvorhaben wird in sieben Bauabschnitten bis zum Jahr 2026 realisiert. Nach dem Realisierungsplan, der dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt wird, soll der Bauabschnitt 1 (Nord-Ost) im Fertigstellungszeitraum 2015 bis 2017, der Bauabschnitt 2 (Nord-Mitte) im Fertigstellungszeitraum 2017 bis 2018, der Bauabschnitt 3 (Nord-Parkseite) im Fertigstellungszeitraum 2019 bis 2021, der Bauabschnitt 4 (Süd-Parkseite) im Fertigstellungszeitraum 2022 bis 2023, der Bauabschnitt 5 (Süd-West) im Fertigstellungszeitraum 2023 bis 2024, der Bauabschnitt 6 (Süd-Mitte) im Fertigstellungszeitraum 2024 bis 2025 und der Bauabschnitt 7 (Süd-Ost) im Fertigstellungszeitraum 2025 bis 2026 realisiert werden. Änderungen an der Reihenfolge der Bauabschnitte und/oder den Bauabschnitten selbst und des Realisierungszeitraums sind nur mit Zustimmung Berlins möglich. Sollte es zu Drittwidersprüchen oder zu Klagen Dritter kommen, verlängern sich die Realisierungszeiten entsprechend um die Dauer dieser Verfahren.

Der Vorhabenträger ist im Durchführungsvertrag zudem verpflichtet, die Anforderungen der DIN 4109 einzuhalten. Zugleich wird der Vorhabenträger sicherstellen, dass nach dem dritten Bauabschnitt (Errichtung von ca. 500 Wohneinheiten) und nochmals nach Fertigstellung des Bauvorhabens im siebten Bauabschnitt (Errichtung der gesamten

ca. 1.100 Wohneinheiten) in beiden Richtungen eine ununterbrochene werktägliche 24-Stunden-Verkehrszählung in folgenden Bereichen stattfindet: Zum einen von der Wendenschloßstraße aus bis zum und im Kreuzungsbereich Wendenschloßstraße / Seegewaldweg und zum anderen weiterführend bis und im Kreuzungsbereich Müggelheimer Straße / Wendenschloßstraße. Über die Zählung, Betreuung, Einweisung und Auswertung hat der Vorhabenträger gutachterlich Nachweise an Berlin (FB Stapl) zu erbringen. Auf Grundlage dieser Zählergebnisse sind die Abstimmungen zur Anpassung der Signalisierung zum Knotenpunkt Müggelheimer Straße / Wendenschloßstraße mit dem Land Berlin / VLB vorzunehmen und Verkehrslärmgutachten zu aktualisieren.

3.8.2 Erschließungs- und Bauvorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger trägt nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrags alle im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-57 VE verbundenen Planungs-, Vermessungs-, Vorhaben- und Erschließungskosten. Er verpflichtet sich, die Bau- und Erschließungsmaßnahmen nach Inkrafttreten der Rechtsverordnung oder – sofern früher – nach Feststellung der Planreife und nach Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-57 VE und nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrags zu realisieren.

Nach den Regelungen des Vertrags übernimmt der Vorhabenträger alle Erschließungsmaßnahmen, ohne dass Berlin dafür Kosten entstehen. Er übernimmt auch die Verpflichtung, die gesamten Erschließungsanlagen sowie deren Anschluss an das öffentliche Straßennetz herzustellen. Die sogenannte Ringstraße (Planstraßen 1-3), die später öffentlich gewidmet werden soll, einschließlich den beiden Gehwegüberfahrten ist nach den Vorgaben Berlins herzustellen und nach Abschluss der Gesamtverwirklichung des Projekts unentgeltlich, kosten- und lastenfrei und frei von Rechten Dritter an Berlin zu übertragen. Auf den im Privateigentum verbleibenden Flächen werden die nach den Bestimmungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-57 VE vorzunehmenden Geh- und Radfahrrechte sowie Leitungsrechte durch Baulasten gesichert.

Der Vorhabenträger übernimmt nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrags auch alle für die Erschließung und Bebauung des Vertragsgebiets erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf eigene Kosten. Hierzu wird er auch die Kosten von bis zu zwei Anpassungen der Lichtsignalanlage am Straßenkreuzungspunkt Wendenschloßstraße/Müggelheimer Straße übernehmen.

Sofern weitere archäologische Untersuchungen des Gebietes oder Bodensanierungen erforderlich sein sollten, übernimmt der Vorhabenträger diese ebenfalls auf eigene Kosten. Gleiches gilt für etwaige Kampfmittelberäumungen.

3.8.3 Beteiligung an Kosten der sozialen Infrastruktur

Nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrags beteiligt sich der Vorhabenträger an den prognostizierten Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur, die durch das neue Wohnungsbauvorhaben im vorhabenbezogenen B-Plan 9-57 VE hervorgerufen werden.

Der Vorhabenträger sichert den Bedarf an Kindertagesplätzen ab. Hierzu wird er innerhalb des Vorhabengebiets eine integrierte Kindertagesstätte mit Freifläche errichten und dauerhaft betreiben bzw. durch einen geeigneten Träger betreiben lassen.

Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger, die durch das Bauvorhaben des Vorhabenträgers ausgelöste Bedarfsabsicherung von Grundschulplätzen durch Zahlung an Berlin abzusichern.

3.8.4 Denkmalschutzmaßnahmen

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Fassade und Außenansicht der Villa Bolle (unter Berücksichtigung heutiger Nutzungsansprüche), den Villengarten einschließlich Zufahrt von der Wendenschloßstraße und das Gewächshaus an der Dahme sowie das Wohnhaus (Gebäudeteil E des Gutshofs) (Wiederherstellung der Fassade und Außenansicht) denkmalschutzgerecht zu sanieren. Vor einer Antragstellung zum Abbruch/Rückbau des Denkmals Guthofs Gebäudeteile A bis D wird der Vorhabenträger zudem auf eigene Kosten eine umfassende Dokumentation der abzureißenden bzw. rückzubauenden Denkmale in Abstimmung mit Berlin erstellen und deren ordnungsgemäße Ausführung bestätigen lassen.

3.8.5 Grünordnung und Umweltschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Grünmaßnahmen einzuhalten und stets und dauerhaft umzusetzen. Er verpflichtet sich auch, die Versickerung des auf den privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet sicherzustellen.

Nach den Bestimmungen des Vertrags und in Abstimmung mit den Berliner Forsten als zuständige Fachbehörde wird der Vorhabenträger eine Waldumwandlungs-/Wald-erhaltungsabgabe zum Ausgleich der zur Realisierung der Planung erforderlichen Umwandlung von Wald an die Berliner Forsten zahlen.

Plan 1: Projektplan

Rückseite Projekt-Plan

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Die Umweltprüfung – als Regelverfahren für alle Bauleitpläne, die nicht nach § 13a BauGB aufgestellt werden – wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen.

Zur Abarbeitung der Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsbewertung wurde ein Fachgutachten (Langfassung) erarbeitet, wesentliche Inhalte dieses Fachgutachtens werden im folgenden Text in gekürzter Fassung wiedergegeben.

Das Plangebiet stellt mit 15,7 ha einen so genannten Außenbereich im Innenbereich dar, dessen städtebauliche Ordnung nur durch Aufstellung eines Bebauungsplans gewahrt werden kann.

Im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange ergaben sich Hinweise und Anregungen zu Umwelt, Natur und Landschaft bezüglich

- Bodenschutz
- Wald
- Artenschutz
- Lärm
- Denkmalschutz
- Wasserwirtschaft/Wasserrecht

In der nunmehr vorliegenden Begründung sind die Anregungen und Hinweise weitestgehend berücksichtigt. Zur Wasserwirtschaft (Grundwasserentnahme) werden die Prognosen im Rahmen der weiteren Genehmigungsverfahren fortgeschrieben.

Alle umweltrelevanten Fachgutachten lagen gemeinsam mit Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan 9-57VE öffentlich aus und wurden im Rahmen des Planverfahrens berücksichtigt.

4.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

4.1.1.1 Intention des Plans

Für das Grundstück gibt es einen Investor, der ein Wohngebiet mit 900 - 1.100 Wohnungen, ein Sondergebiet für Erholungszwecke (Ausflugslokal) und Parkanlagen mit Spielplätzen an der Dahme entwickeln möchte. Es wird in Abstimmung mit dem Bezirk Treptow-Köpenick ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan) gem. § 12 BauGB aufgestellt.

4.1.1.2 Angaben zum Vorhabenstandort

Das Grundstück „Marienhain“ in der Wendenschloßstraße 254 liegt an der Dahme in ca. 1,5 km Entfernung zur Altstadt Köpenick. Das ca. 15,7 ha große Gebiet liegt bereits seit etwa 10 Jahren brach. Vor Nutzungsaufgabe wurde das Grundstück als Versuchsanbaufläche der Humboldt Universität Berlin genutzt.

4.1.1.3 Art des geplanten Vorhabens - Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung und zum Lärmschutz (Festsetzungen zu lärminderenden Maßnahmen für Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen, Grundrissanordnung, Lüftungsmöglichkeiten) sowie Regelungen zur Grün- und Freiflächenentwicklung und Denkmalschutz fest (vgl. Kap. II/0).

4.1.1.4 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Das Grundstück/VE-Plangebiet mit 156.757 m² liegt in der Gemarkung Köpenick von Berlin, Flur 9, Flurstück 148/1 und befindet sich in Privatbesitz.

Plangebiet	156.757 m²	100 %
Sonstiges Sondergebiet mit hohem Grünanteil „Ausfluglokal“ (und ergänzende Dienstleistungen für Freizeitangebote)	10.445 m ²	6,7 %
(davon Flächen für Geh- und Radfahrrechte)	(868 m ²)	
(davon Flächen mit Pflanzbindungen zum Anpflanzen)	(425 m ²)	
Allgemeine Wohngebiete	113.619 m ²	72,5 %
(davon Flächen für Geh- und Radfahrrechte)	(2.009 m ²)	
(davon Flächen mit Pflanzbindungen zum Erhalt)	(7.782 m ²)	
(davon Flächen mit Pflanzbindungen zum Anpflanzen)	(4.288 m ²)	
Öffentliche Verkehrsfläche	8.487 m ²	5,4 %
Private Verkehrsfläche	1.502 m ²	1,0 %
Private Grünflächen	22.349 m ²	14,2 %
(davon Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)	(2.796 m ²)	
Private Wasserfläche	355 m ²	0,2 %

4.1.1.5 Freiraumkonzept

Für die Entwicklung des Umweltzustands (Prognose) sind die geplanten und im VB-Plan festgesetzten sowie im Durchführungsvertrag beschriebenen Maßnahmen maßgeblich (vgl. Kapitel 2.5). Allen Maßnahmen liegt ein Freiflächenkonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde, welches aus dem Bestand sowie den daraus abgeleiteten Planungszielen entwickelt wurde.

Grundlage ist das städtebauliche Konzept, welches die wichtigen Grünstrukturen integriert. Zahlreiche über das Gelände verteilte, vorhandene Gehölzgruppen werden als Quartiersgrünflächen und Gliederungselemente erhalten.

Ziel des Freiraumkonzeptes ist es, bereits bestehende Strukturen in ihrem Charakter zu stärken. Vorhandene Gehölzflächen, meist aus verschiedenen Ziersträuchern zusammengesetzt, werden durch heimische Straucharten zu kompakten dichten Gehölzriegeln ergänzt. Baumreihen werden ebenfalls in ihrer Struktur erhalten, Lücken

werden je nach vorhandener Baumart mit standortheimischen Arten aufgefüllt. Im Traufbereich der Kronen sind Boden deckende Gräser oder auch Rasenflächen vorgesehen. Das gebietsprägende Gerüst an Bäumen und Sträuchern wird so dauerhaft erhalten und aufgewertet.

Die Wiesenflächen einschließlich des Baumbestandes entlang des Dahme-Ufers sowie der Park rund um die historische Villa Bolle werden erhalten und dienen der Erholung. Das Ufer wird als Promenade für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. In den Grünflächen am Dahme-Ufer sind 3 Kinderspielplätze mit öffentlicher Nutzung mit je mindestens 800 m² Flächengröße und einem vielfältigen Angebot vorgesehen. Auch die südlich des Villenparks gelegenen Wiesenflächen stehen als Aufenthaltsbereiche für Anwohner und Besucher zur Verfügung.

Die Wohnhöfe werden autofrei gestaltet. Tiefgaragen, die nicht unter Gebäudeteilen oder Terrassen liegen, werden mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung versehen und durch Rasenansaat sowie kleineren Strauchgruppen begrünt. Ziel sind lichte und offene Innenhöfe mit vergleichsweise wenigen Großgehölzen. Vorhandener Baumbestand wird soweit vital und möglich erhalten. Ein Großteil der Dachflächen wird extensiv begrünt.

Durch großzügige Baumneuanpflanzungen, ca. 160 Straßenbäume und zahlreiche Baumpflanzungen in den Wohnhöfen, wird der Grüncharakter des Wohngebietes weiter verstärkt.

Bezogen auf die Gesamtfläche des Grundstücks von ca. 15,7 ha werden geschützte Parkflächen und erhaltenswerte Grünstrukturen auf einer Fläche von ca. 4,7 ha bzw. rund 30 % gesichert.

4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden

4.1.2.1 Fachgesetze

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im VB-Plan Marienhain
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Den Belangen der FFH-Richtlinie (europäisches Netz Natura 2000) sowie des Artenschutzes sind Rechnung zu tragen.	Auch nach Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft. Diese können jedoch innerhalb der Schutzgutkomplexe Abiotik, Biotik und Landschaftsbild/Erholung weitestgehend ausgeglichen werden. Es liegt ein faunistisches Gutachten vor. Die vorkommenden Arten können im Fall von Abriss oder Umbau durch funktionserhaltende Maßnahmen am Standort gehalten werden.
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Boden-	Sicherung und Wiederherstellung	Es sind keine sanierungsbedürftigen Altlasten

veränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) in der Fassung vom 17.03.1998	der Funktionen des Bodens. Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.	bekannt. Der Versiegelungsanteil wird sich auch bei Umsetzung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erhöhen.
Berliner Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung vom 2.6.2011	Nach § 38a besteht Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung.	Aufgrund einer Versiegelung von rund 60% der Fläche, wobei der vollversiegelte Flächenanteil bei < 35% liegt, ist die Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich. Für das Plangebiet liegt ein Wassermanagementkonzept vor, das ein vollständiges Sammeln, Wiederverwerten und abschließendes Versickern des Niederschlagswassers der privaten Grundstücke zum Ziel hat.
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004, zuletzt geändert am 15.7.2014	Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Insbesondere ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, die Vermeidung und der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen sind in die Abwägung einzustellen. Dazu bildet der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung einen gesonderten Teil der Begründung.	Die Nutzung einer erschlossenen innerstädtischen Fläche entspricht den Zielen der Innenentwicklung. Die damit verbundene Flächenversiegelung wird auf das für Geschosswohnungsbau notwendige Maß begrenzt. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wird durch zahlreiche Kompensationsmaßnahmen in weiten Teilen gesichert. Da eine Vollkompensation (s. Waldumwandlung) auf dem Grundstück nicht möglich ist, werden Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle vertraglich vereinbart. Für die Umweltprüfung wurden zahlreiche Gutachten erstellt, deren Ergebnis in einem Umweltbericht (gemäß Anlage 1 zum BauGB) zur Begründung des VE-Plans dargestellt werden.
Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (DSchGBln) in der Fassung vom 24.4.1995, zuletzt geändert am 7.8.2013	Die Belange des Denkmalschutzes sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen.	Die im Plangebiet vorhandenen Denkmale (Baudenkmale, Gartendenkmal, Ensemble) sowie die archäologische Verdachtsfläche wurden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten wurden abgewogen und sind Bestandteil von Begründung des VE-Plans sowie zugehörigem Umweltbericht.
DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 Schallschutz im	Die Einhaltung der schalltechnischen	Für Aufenthaltsräume die der Wendenschloßstraße (Neubau)

<p>Städtebau ; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, in der Fassung von 05/1987</p>	<p>Orientierungswerte ist anzustreben. In vorbelasteten Gebieten kann eine Überschreitung unvermeidbar sein.</p>	<p>zugewandt sind, sind schallgedämmte Dauerlüftungsmöglichkeiten vorgesehen. Weiterhin sind die Grundrisse gemäß Vorgaben des Lärmgutachtens auszurichten.</p>
<p>Bundesimmissions- schutzgesetz (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)</p>	<p>Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete.</p> <p>Verträgliche Anordnung der geplanten Nutzungen zueinander gem. § 50 BlmSchG.</p>	<p>In ein von Wohnen geprägtes Umfeld wird das neue Wohngebiet integriert. Die Verträglichkeit der baulichen Nutzungen zueinander wird so gewährleistet.</p> <p>Dem Nutzungskonflikt zur stark verkehrslärmbelasteten Wendenschloßstraße wird durch die Planung einer lärmrobusten Bauweise (Geschlossene Bauweise, mindestens 3 Geschosse) begegnet.</p>
<p>Berücksichtigung der Ergebnisse der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutz gesetz (TA Lärm) in der zur Zeit geltenden Fassung</p>	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelt- Einwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge ausgehend von Gewerbelärm.</p>	<p>Der notwendige Abstand zu südlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen in einer städtebaulichen Gemengelage wird gewahrt und durch die Planung gewährleistet.</p>
<p>Gesetz zur Erhaltung und Pflege des Waldes (Landeswaldgesetz – LWaldG) des Landes Berlin vom 16.09.2004, zuletzt geändert durch Art. IX des Gesetzes vom 11. Juli 2006</p>	<p>Waldflächen sind zur erhalten und bei Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart zu ersetzen.</p>	<p>Durch die Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Waldflächen in einem Umfang von rd. 2,4 ha überplant. Ersatzpflanzungen können im Plangebiet nicht untergebracht werden. Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden im VB-Plan quantifiziert und die Ersatzzahlung über den städtebaulichen Vertrag vereinbart.</p>
<p>Baumschutzverordnung Land Berlin vom 11.01.82, zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 05.10.2007</p>	<p>Geschützte Bäume sind zu erhalten und vor Gefährdungen zu bewahren; Ersatzpflanzungen für entfernte geschützte Bäume</p>	<p>Durch die Festsetzungen im VB- Plan werden geschützte Bäume in geringem Umfang überplant. Ersatzpflanzungen können im Plangebiet untergebracht werden. Ebenso wird ein Baumerhalt im großen Umfang durch die Festsetzungen gesichert.</p>

4.1.2.2 Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm Berlin

Das Landschaftsprogramm Berlin setzt gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan stadt- und umweltverträgliche Entwicklungsziele fest.

Neue Wohn- und Arbeitsgebiete sollen allgemein qualitativ hochwertig sowie umwelt- und naturverträglich konzipiert sowie regionale landschaftliche Besonderheiten aufgegriffen und gestalterisch berücksichtigt weiterentwickelt werden, um so vor allem neuen Siedlungsgebieten den besonderen landschaftlichen Charakter sowie ihre Identität sichtbar zu machen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Marienhain“ berücksichtigt alle Entwicklungsziele des Programmplans Naturhaushalt/Umweltschutz. Klimatisch relevante Gehölzstrukturen werden in das städtebauliche Konzept integriert, der für den Kaltlufttransport wichtige Uferbereich wird von Bebauung frei gehalten. Zur Sicherung und Verbesserung des Luftaustauschs wird eine offene Bauweise (Ausnahme direkt an der Wendenschloßstraße) festgesetzt. Die Flächenversiegelung wird über eine differenzierte erweiterte Baukörperausweisung sowie eine Baufeld abhängige zulässige Höchst-GRZ minimiert und über die Begrünung von Tiefgaragen und Dachflächen soweit möglich ausgeglichen. Zusätzlich werden Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Eine dezentrale Regenwasserversickerung ist über ein Wassermanagement quartiersweise gegeben.

Auch die Entwicklungsziele des Biotop- und Artenschutzes werden mit den Planungen zum VB-Plan „Marienhain“ umgesetzt. Der Uferbereich der Dahme wird als Parkanlage (Wiese mit vorhandenem Baumbestand), sonstiges Sondergebiet mit hohem Grünanteil „Ausfluglokal“ und Einzelbaumfestsetzungen sowie einer naturnahen Waldparkfläche festgesetzt. Ein differenziertes örtliches Biotopverbundsystem innerhalb der Wohnquartiere wird über Alleen, Gärten und Gemeinschaftsgrün sowie Dachbegrünung gewährleistet.

Die Planung erhält die prägenden und gliedernden Freiflächen an der Dahme als charakteristische Grünstruktur; die sonstige bisherige Versuchsanbaufläche, die weniger stadtbildprägend ist, kann dagegen nicht erhalten werden. Alle charakteristischen Eigenarten des Plangebiets (Parkanlage an der Dahme, orthogonales Raster der ehemaligen Landnutzung, visuell wirksame Grünstrukturen) werden aufgenommen und mit neuen prägenden Freiflächen, begrünten Straßenräumen und Stadtplätzen ergänzt.

Das Dahme-Ufer einschließlich der ehemaligen Parkanlage der Villa Bolle ist im Landschaftsprogramm als Grünfläche/Parkanlage dargestellt, für welche die Entwicklung bzw. Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, die Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität als Planungsziele benannt werden.

Auch diese Ziele des Programmplans „Erholung und Freiraumnutzung“ werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Marienhain“ umgesetzt. Aus einem Privatgarten an der Dahme werden zugängliche Parkanlagen mit öffentlichen Promenaden, Kinderspielplätzen sowie einer für die Freizeitnutzung geeigneten Infrastruktur. Innerhalb der Wohnquartiere werden vielfältige Freiflächen zur Erholung angeboten. Fußläufige Verbindungen in das nördlich angrenzende Wohngebiet sind gegeben, ebenso die nördliche und südliche Anbindung an einen Ufergrünzug, sollte dieser später auch außerhalb des Plangebiets entlang der Dahme realisiert werden.

4.1.2.3 Lärminderungsplanung Berlin

Vgl. Kapitel 2.3.11

4.1.2.4 Luftreinhalteplan 2011-2017

Vgl. Kapitel 2.3.12

4.1.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Die im Plangebiet vorkommenden Trockenrasenflächen sind gemäß § 26a Berliner Naturschutzgesetz als geschützte Biotope einzustufen.

Alle Bäume, die Spechtlöcher aufweisen (sog. Höhlenbäume) sind nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten geschützt. Die Höhlenbäume wurden im Rahmen der Baumkartierung erfasst und sind im Bestandsplan sowie in der Baumtabelle gekennzeichnet (vgl. Parkpflegewerk LA.BAR 2012).

Im Plangebiet sind gemäß Denkmalkarte Berlin folgende Einzeldenkmale und Denkmalbereiche eingetragen:

- Gesamtanlage Wendenschloßstraße 254
- Gebäude des Gutshofs Bolle sowie Villa Bolle mit Weinhaus
- Villengarten Bolle, gepflasterter Gutshof und gepflasterte Zufahrt mit Rahmenpflanzungen.

Weiterhin liegt im nördlichen Teilbereich eine Bodendenkmalverdachtsfläche.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik

Der Untersuchungsraum für die abiotischen (Boden, Wasser, Klima) und die biotischen Schutzgüter (Flora, Fauna) bezieht sich auf den Geltungsbereich selbst. Für die Schutzgüter Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen einschließlich Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie das Landschaftsbild wird ein erweiterter Untersuchungsraum einschließlich der unmittelbaren Umgebung (Wohnbebauung) vorgesehen.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden in der Umweltprüfung verbal-argumentativ ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Betrachtung des Schallschutzes erfolgt entsprechend den Abgrenzungen des Schallschutzgutachtens.

4.2.2 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

4.2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Erholung)

Untersuchungsschwerpunkt zum Schutzgut Mensch sind die Lärmemissionen des zu erwartenden Verkehrs aus dem geplanten Wohngebiet sowie die Auswirkungen der Planung auf die Erholungssituation.

Gemäß Berliner Umweltatlas ist die Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünflächen sowie mit öffentlichen Spielplätzen in dem zu betrachtenden Teilbereich um die Wendenschloßstraße unterversorgt. Aufgrund des hohen privaten Grünanteils gilt der Bereich an der Wendenschloßstraße jedoch insgesamt als versorgt.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm lediglich unmittelbar an der Wendenschloßstraße vorbelastet. Es bestehen Vorbelastungen durch die Straßenbahn sowie den motorisierten Verkehr. Auf Grundlage einer Verkehrszählung in 2012 durch die Fachgutachter wurde folgende Verkehrsbelastung in der Wendenschloßstraße ermittelt: im Süden/Höhe Marienhain südlich der Pritstabelstraße 7.576 Kfz/24h, nördlich der Pritstabelstraße 7.724 Kfz/24h und im Norden/Einmündung Muggelheimer Straße 9.993 Kfz/24 h (vgl. Verkehrsgutachten April 2013).

Im südlichen Randbereich an der Wendenschloßstraße wird das Plangebiet durch Gewerbelärm ausgehend von Kraftfahrzeuggewerbe/Autohaus berührt.

Die Auswirkungen von bestehendem Verkehrslärm auf das geplante Wohngebiet, den zu erwartenden Verkehrslärm aus dem Plangebiet selbst sowie dessen Auswirkungen auf die künftigen Bewohner von Marienhain werden in der Schalltechnischen Untersuchung anhand der Daten des Verkehrsgutachtens untersucht (vgl. Schalltechnisches Gutachten zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan 9-75 VE „Marienhain“ im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin 2. Ergänzung, Stand 22.02.2013).

Immissionen aus Luftverkehrslärm sind nur von geringer Bedeutung. Das Gebiet liegt außerhalb der Fluglärmschutz-/ Planungszone Siedlungsbeschränkung entsprechend des Flächennutzungsplans Berlin.

Von Westen her, jenseits der Dahme, wird Schienenverkehrslärm in das Plangebiet immittiert. Die Immissionen sind wegen der Entfernung zum Plangebiet so gering, dass sie im Schallgutachten zur Planung nicht weiter betrachtet werden müssen.

4.2.2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet (FFH-Gebiet, NSG, LSG etc.). Untersuchungsgegenstand sind daher die Biotopstruktur (Kartierung und Bewertung der Biotoptypen gemäß Berliner Biotopschlüssel), die faunistische Erhebung sowie der nach BaumSchVO geschützte Baumbestand.

Derzeit wird die Fläche von ca. 20 Schafen und Ziegen extensiv beweidet. Es überwiegen die gärtner- bzw. -baumschulähnlichen Strukturen in Form von klar abgrenzbaren Anbauflächen der vorangegangenen Instituts-/Versuchsnutzung. Prägend sind „Gehölzquartiere“ mit baumschultypischen Arten wie Flieder, nicht heimische Ziersträucher, Pappel, Ahorn und Linde sowie einigen wenigen Rosen und Kletterpflanzen. Auf großflächig abgeräumten Flächen haben sich Grasfluren entwickelt, die durch die Beweidung abgefressen und entsprechend als Weide

einzustufen sind. Auf stark gestörten Bodenflächen dominieren Landreitgrasfluren. Die Flächen sind je nach Arten und Ausprägung von geringer bis mittlerer Wertigkeit. In ehemaligen Versuchsanbauquartieren mit nährstoffarmen Sandböden sind Silbergras-Pionierfluren vorhanden. Im Süden des Geländes hat sich auf magerem, basenreichem Sandboden ein Trockenrasen erhalten. Silbergrasfluren und Trockenrasen sind nach § 20a NatSchG Berlin geschützt.

Die ehemalige Parkanlage der Villa Bolle an der Dahme setzt sich aus alten Parkbäumen zusammen. Die Bestände sind aufgrund ihres Alters und ihrer Struktur wertvoll und schützenswert. Seitens der Berliner Forsten liegt eine Einstufung als Wald/Fläche mit Waldeigenschaft vor (vgl. Kapitel 4.2.6. Waldumwandlung).

Das Plangebiet ist von verschiedenen Vogelarten in geringer Dichte besiedelt. Insgesamt wurden 27 Vogelarten (tlw. überfliegend) erfasst. Zu untersuchen war auch das Vorkommen von Reptilien und Fledermäusen: Zauneidechsen wurden auf den Begehungen nicht festgestellt. Es wurden 3 Fledermausarten nachgewiesen, die das Gelände als Nahrungsareal nutzen. Entsprechend besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust an Lebensraum bzw. gegenüber Veränderungen auf der Fläche. Nähere Angaben finden sich im Kapitel 2.7 Artenschutz sowie in der Artenschutzuntersuchung (vgl. Marienhain, Wendenschloßstraße 254 in Berlin Köpenick, Artenschutzuntersuchung von Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen, S. Salinger 7/2012).

Die biologische Vielfalt ist bezogen auf die Flächengröße, das Brachestadium sowie die geringe Nutzungsintensität vergleichsweise gering. Hintergrund hierfür ist die einheitliche Zusammensetzung der Vegetation auf den Anbauflächen, die einheitlichen Bedingungen im Offenland sowie die Beweidung.

4.2.2.3 Schutzgut Boden

Gemäß Altlastenerkundung werden die Bodenverhältnisse bis zu einer Aufschlusstiefe von ca. 5 m durch nicht bindige, eng gestuften mittel- bis feinkörnige Sande bestimmt. Überlagert werden diese Sande von Oberboden, die im Wesentlichen den unterliegenden Sanden entsprechen, jedoch schwach humos bis humos ausgebildet sind.

Der Anteil an vollversiegelten bzw. überbauten Flächen beträgt rund 9 % und ist damit gering. Der Grad der menschlichen Überprägung im Plangebiet sieht auf Grundlage der Untersuchungen und Kartierungen wie folgt aus: 18 % der Fläche sind durch die vorangegangene Nutzung stark überprägt und überbaut bzw. versiegelt (Bereich Gutshof/Gärtnerei), 63% (Versuchsanbauflächen) unterliegen einer mittleren Beeinflussung und 19 % sind wenig beeinflusst (verwilderte Parkanlage an der Dahme).

Da das Plangebiet bisher landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzt wurde, besteht gegenüber Versiegelung und Überbauung auf bislang unversiegelten Flächen eine vergleichsweise hohe Empfindlichkeit. Eine gewisse Empfindlichkeit besteht auch gegenüber Verdichtung und der damit verbundenen Veränderung des Bodenwasserhaushalts.

4.2.2.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser ist insbesondere der Wasserhaushalt untersuchungsrelevant: das Rückhaltevermögen von Niederschlägen, der Oberflächenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate.

Gemäß Umweltatlas handelt es sich bei der untersuchten Fläche um ein Gebiet mit geringem Oberflächenabfluss aus Niederschlägen in angrenzende Gewässer bzw. in die Kanalisation. Die Grundwasseroberfläche liegt bei 1,90 m bis 2,50 m unter Geländeoberkante. In den analysierten Bodenproben der Grundwassermesspegel wurden geringfügige Verunreinigungen festgestellt. Konzentrationen, die zur Überschreitungen von Prüf-/Beurteilungswerten gemäß Bundesbodenschutzverordnung bzw. Berliner Liste führen, liegen nicht vor. Für sensible Nutzungen bestehen keine Einschränkungen.

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Aufgrund des rund 2 m unter Geländeoberfläche anstehenden Grundwassers sowie eines geringen Versiegelungsgrades (9%) besteht eine vergleichsweise hohe Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen sowie Neuversiegelung und der damit verbundenen Veränderung des lokalen Wasserhaushalts (Grundwasserneubildung).

4.2.2.5 Schutzgut Luft/Klima (Luftschadstoffe)

Untersuchungsgegenstand sind sowohl die lokalklimatische Situation als auch die großräumigen Zusammenhänge (Dahme als Frischluftkorridor). Gleichfalls zu betrachten sind die möglichen Emissionen bzw. Immissionen (Luftschadstoffe) die vom Plangebiet ausgehen können.

Gemäß Umweltatlas Land Berlin zählt die Dahme zu den großräumigen Luftleit- und Ventilationsbahnen im Berliner Stadtgebiet, ein Luftaustausch im Bereich der Flussniederung ist begünstigt. Infolgedessen sollte die Übergangszone zum Gewässer offen gehalten werden.

Das Plangebiet selbst hat eine hohe bis mittlere stadtklimatische Bedeutung, da es sich um ein Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu Siedlungsräumen mit sehr günstigem Kleinklima handelt. Planerisch stehen eine Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, die Reduzierung von Emissionen sowie die Vernetzung mit benachbarten Freiflächen im Vordergrund.

Die verkehrsbedingte Luftbelastung mit Feinstaub und Stickoxiden ist gemäß Fachkarte (Stand 2009) mit einem Indexwert von < 1,50 in der Wendenschloßstraße gering.

An der Wendenschloßstraße im Bereich des Plangebietes beträgt die verkehrsbedingte Luftbelastung 21,76 µg/m³ für Feinstaub PM₁₀ für das Prognosejahr 2020 (Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: „Entwicklung der Luftqualität PM₁₀-Emissionen Hausbrand 2009“ und „Verkehrsbedingte Luftbelastung 2009“).

Des Weiteren begrenzt die 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) die Staubemissionen von neu errichteten Feuerungsanlagen (1. BImSchV – Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010). Nach dem 31.12.2014 errichtete kleine und mittlere Feuerungsanlagen dürfen nur noch sehr geringe Anteile an Staub im Abgas emittieren.

4.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Kulturgeschichtlich ist das Plangebiet als „Insel“ im Stadtraum zu bezeichnen. Das Ortsbild leitet sich weniger aus der umgebenden Bebauung ab als vielmehr aus der solitären (Nutzung)Gestalt der Fläche in ihrer Geschichte. Wahrnehmbar ist das örtliche Landschaftsbild innerhalb der durch die Mauer vorgegebenen Grenzen mit seinen Landschaftsbild prägenden Elementen. Aktuell bestehen visuelle Vorbelastungen durch die zahlreichen Baracken und Ruinen im Plangebiet. Alle Gebäude befinden sich unabhängig von ihrem Entstehungsdatum infolge von Vandalismus in einem desolaten Zustand.

Im Großteil des Plangebiets prägen die regelmäßigen ehemaligen Gartenbauquartiere mit Ziergehölzen und zum Teil hohen Baumreihen das Landschaftsbild und erlauben nur kleinteilige Blickbeziehungen. An der Dahme bestehen Sichtbeziehungen zwischen den sich gegenüberliegenden Uferseiten, aufgrund des dichten Baumbestands jedoch nicht in das Plangebiet hinein.

Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes besteht in der Überprägung einer über Jahrzehnte gewachsenen orthogonalen Quartiersstruktur mit visuell wirksamen Gehölzstrukturen. Vom Wasser aus gesehen besteht eine deutlich höhere Empfindlichkeit gegenüber einer Überprägung des Landschaftsbildes: charakteristisch für den Ort ist eine durch Vegetation bestimmte, jedoch städtisch geprägte bzw. eingefasste Uferkante mit einer im Hintergrund wahrnehmbaren sparsamen Bebauung.

4.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Denkmalliste Berlins führt das Grundstück Wendenschloßstraße 254 als Gesamtanlage (Gutshof Bolle und Villa Bolle mit Weinhaus, um 1875 von Carl Bolle) sowie als Gartendenkmal (Villengarten Bolle, Gutshof und gepflasterte Zufahrt mit Rahmenpflanzung, um 1880).

Alle historisch relevanten Gebäude befinden sich in einem ruinösen Zustand. Die Parkanlage um die Villa Bolle ist verwildert, jedoch ist die Grundstruktur noch in Form des Altbaumbestands ablesbar. Einzelne Elemente wie Reste des Weinhauses, die das Grundstück umgebende Mauer sowie eine Steinbank als „Ausstattungsgegenstand“ sind noch erhalten. Erhalten ist auch ein kleines Hafenbecken direkt an der Dahme.

Die wirtschaftlich genutzten Flächen von Marienhain – der Gutshof mit den zugehörigen Nebengebäuden und Freiflächen – sind vollständig überprägt. Lediglich eine gewisse Grundstruktur – die Einteilung in symmetrische (rechteckige) Quartiere ist heute noch ablesbar. Von der ursprünglichen Bepflanzung aus Bolle-Zeiten sind entlang der zentralen Erschließungsachse noch einige wenige alte Obstbäume erhalten.

Die denkmalgeschützten Gebäude sowie der Bereich des Gartendenkmals sind trotz des schlechten Erhaltungszustands empfindlich gegenüber angrenzenden neuen Nutzungen. Die Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust an Anbauflächen (eh. Nutzflächen des Gutshofs) ist hingegen gering, da es sich weder um (garten)historisch bedeutende Flächen noch um hochwertige landwirtschaftliche Flächen handelt.

4.2.2.8 Wechselwirkungen

Aus der anthropogen geprägten Flächennutzung ergeben sich infolge eines intensiven Nutzungsgrades (Gartenbau) entsprechende Vorbelastungen auf den

Versuchsanbauflächen für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und damit auch in geringem Maße Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die zu untersuchenden Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Vegetationsbewachsene Flächen, haben z.B. eine hohes Rückhaltevermögen von Niederschlägen, sind durch die Verdunstungsleistung der Pflanzen für das Lokalklima bedeutsam und haben auch meist positive Wirkungen auf das Landschaftsbild. Eine Beeinträchtigung der Vegetation wird Beeinträchtigungen für andere Schutzgüter zur Folge haben, welche zu bewerten und auszugleichen sind.

4.2.2.9 Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustands

Der Umweltzustand im Plangebiet wird wesentlich durch den geringen menschlichen Nutzungsgrad geprägt. Brach gefallene Bereiche, ehemals als Versuchsanbauflächen genutzt, haben sich in Abhängigkeit ihres Sukzessionsstadiums und ihrer Unzugänglichkeit zu mehr oder weniger wertvollen Standorten für die heimische Pflanzen- und Tierwelt entwickelt.

Die Vorbelastungen auf der Fläche sind durch die bestehende Überbauung bzw. Versiegelung, den Vandalismus sowie die ehemalige Nutzung als Versuchsanbauflächen ebenso prägend.

Vorbelastungen bestehen auch durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Wendenschloßstraße. Infolgedessen werden sowohl für die bestehende Bebauung als auch für die Neubauten des VE-Plangebiets Untersuchungen zu den künftigen Verkehrslärmimmissionen und deren Auswirkungen erforderlich.

4.2.3 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sind die anlagebedingten Wirkfaktoren

- Verlust an offenen Bodenflächen
- Veränderung des Standortklimas
- Veränderung des Niederschlagsabflusses
- Veränderung der Biotop- und Artenstruktur

die baubedingten Wirkfaktoren wie

- Bodenentnahme, Abgrabungen, Aufschüttungen
- Wasserhaltung, Abfälle, Abwässer
- Lärm, Luftverunreinigung

sowie die betriebsbedingten Wirkfaktoren

- Lärm, Luftverunreinigung
- Nutzungsintensität, Bewegungsunruhe, Lichtverhältnisse

zu betrachten.

4.2.3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Erholung)

4.2.3.1.1 Straßenverkehrslärm

Als mögliche Umweltauswirkungen sind baubedingte Beeinträchtigungen durch LKW- und PKW-Verkehr über einen längeren Zeitraum zu benennen.

Betriebsbedingt wird es in der Verkehrsprognose zu Auswirkungen auf die Umgebung infolge des zusätzlichen Individualverkehrs von ca. 3700 Fahrzeugen am Tag kommen (vgl. Verkehrsgutachten zum VEP Marienhain). Diese Auswirkungen werden jedoch auch bei einer vergleichsweise hohen Vorbelastung auf der Wendenschloßstraße von 7.820 bis 7.980 Fahrzeugen am Tag im Bereich des Plangebietes als nicht erheblich eingeschätzt (vgl. Schalltechnisches Gutachten zum VEP Marienhain mit 1. und 2. Ergänzung). Zum Schutz der im Plangebiet künftig Wohnenden und Beschäftigten werden an der Wendenschloßstraße straßenseitig schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in den Aufenthaltsräumen vorgesehen. Weiterhin werden in der ersten Baureihe zur Wendenschloßstraße hin eine lärmrobuste Bauweise durch geschlossene Bauweise und eine Mindestgeschossigkeit von drei Geschossen festgesetzt, um auf der Schall abgewandten Seite der geplanten Wohnbebauung Schall beruhigte Wohnbereiche zu schaffen, welche Pegel im Bereich der Richtwerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete aufweisen. Weiterhin werden dort Festsetzungen zur Ausrichtung von Wohnräumen zur Schall abgewandten Seite hin getroffen. Die verkehrliche Lärmbelastung für die bestehende Wohnbebauung an der Wendenschloßstraße wird sich vor allem nördlich des Plangebietes verstärken, wegen des überwiegend nach Norden orientierten zusätzlichen Verkehrs aus dem Plangebiet und da die Erschließung der Ortsteillagen Wendenschloß/Kietzer Feld über die Haupteinfahrt/Wendenschloßstraße und den Knotenpunkt Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße erfolgt. Die Zusatzbelastung wird auf Grund dieser Verkehrszunahme bei ca. 1 dB(A) gegenüber der Bestandsverkehrslärmbelastung liegen. Im Prognoseplanfall wird die Gesamtverkehrslärmbelastung den kritischen Wert von 60 dB(A) nachts (durch die Rechtsprechung bestimmter Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung) vor den in der Wendenschloßstraße im Abschnitt vom Plangebiet bis zum Segewaldweg vorhandenen Wohnnutzungen an 22 der insgesamt 28 untersuchten Immissionsorte unterschreiten. An sechs Immissionsorten wird im Prognoseplanfall der o. g. Schwellenwert von 60 dB(A) nachts zwar erreicht, jedoch nicht überschritten.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Ziele der Lärmaktionsplanung Berlin werden in Kapitel I.2.3.11 dargestellt.

Aufgrund der Erhöhung der bereits vorhandenen Verkehrslärmbelastung durch die hinzukommende Bebauung wird ein zweistufiges Monitoring vorgesehen (vgl. Kap. 4.3.2).

4.2.3.1.2 Flugverkehrslärm:

Der Geltungsbereich 9-57 VE liegt außerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des gemeinsamen Landesentwicklungsplans Flughafenstandortentwicklung LEP FS und des Flächennutzungsplans FNP. Die Auswirkungen der Emissionen aus den Flughafenplanungen und des Luftverkehrs in dem Bereich wurden bereits auf der Ebene der übergeordneten Planung Berlins erwogen. Diese Erwägung hat zu keinem Erfordernis einer Siedlungsbeschränkung für räumliche Planungen im Bereich des Geltungsbereichs 9-57 VE geführt.

Die strategischen Lärmkarten Berlins 2012 stellen für den Geltungsbereich LDEN Werte kleiner gleich 55 dB (A) und LN Werte kleiner gleich 50 dB(A) dar. Die Immissionswerte sind so gering, dass sie am unteren Ende der Skalierung der strategischen Lärmkarte liegen.

4.2.3.1.3 Schienenverkehrslärm

Die strategische Lärmkarte Berlins 2007 für den Eisenbahn / S-Bahnverkehr stellen für das Plangebiet LDEN Werte kleiner gleich 55 dB(A) und LN Werte kleiner gleich 50 dB(A) dar. Die Belastung kommt von den genannten Eisenbahnanlagen westlich der Dahme. Die Immissionswerte sind so gering, dass sie am unteren Ende der Skalierung der strategischen Lärmkarte liegen.

Die strategische Lärmkarte Gesamtlärm Summe Verkehr 2012 stellt für die Gesamtverkehrsbelastung im westlichen Geltungsbereich LDEN Werte von 55-60 dB(A) und LN Werte von 45-55 dB(A) dar. Die Werte liegen damit unterhalb der Lärminderungsstufen I und II des Lärmaktionsplans Berlin, welche die Zielwerte für gesunde Wohnverhältnisse in der Planung Berlins eingrenzen, aber wahrscheinlich über den Immissionsrichtwerten der DIN 18005 für die Wohnnutzungen im Plangebiet.

Diesen Bestandslärm, vor allem aus Eisenbahnlärm, im westlichen Geltungsbereich können die geplanten Gebäude im westlichen Geltungsbereich aufgrund ihrer baulichen Ausdehnung und Masse nach ihrer Fertigstellung weiter abschirmen. Die Bestandsbäume haben dagegen nur geringen Einfluss auf die Minderung der Schallausbreitung im westlichen Plangebiet.

4.2.3.1.4 Gewerbelärm

Anlage- bzw. betriebsbedingt sind keine erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten, da mit der Wohnnutzung bei Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben keine gewerblichen Einrichtungen in Größenordnungen zu erwarten sind, die als Emissionsquellen zu berücksichtigen wären.

4.2.3.1.5 Luftschadstoffbelastung

Durch die Verkehrszunahme des Vorhabens ist keine relevante Zunahme der verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastung zu erwarten. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Ziele des Luftreinhalteplans Berlin werden in Kapitel 2.3.12 dargestellt.

4.2.3.1.6 Erholung

Positiv wird sich die mit der städtebaulichen Entwicklung verbundene Öffnung des Gebiets auf das Erholungsangebot im Bereich Wendenschloßstraße auswirken. Eine frei zugängliche Uferzone an der Dahme mit Grünflächen und Kinderspielplätzen stehen künftig der Allgemeinheit zur Verfügung. Die mit der Wiederherstellung des Gartendenkmals einhergehende Umwandlung einer in den Waldstatus hineingewachsenen verwilderten Parkanlage zugunsten einer für die Allgemeinheit nutzbaren naturnahen Parkanlage führt zu keinem Verlust an Erholungsflächen. Vielmehr wird die ehemalige Parkanlage der Villa Bolle künftig über ein Wegenetz für die ortsnahe Bevölkerung erschlossen und als Erholungsfläche nutzbar gemacht. Mit Umsetzung der Planungen zum Wohnquartier „Marienhain“ sind daher keine anlage-

oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen für die mit dem Schutzgut Mensch verbundene Erholungsnutzung zu erwarten. Baubedingt kann es zu Störungen für die unmittelbare Nachbarschaft kommen. Bedingt durch Baulärm kann die Nutzbarkeit in den Privatgärten temporär beeinträchtigt werden.

4.2.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt

Zu erwartende Umweltauswirkungen sind die Veränderung der Vegetationsstrukturen und Lebensräumen infolge der Nutzungsänderung im gesamten Plangebiet. Zusätzlich kann es bereits vor diesen anlagebedingten Beeinträchtigungen über einen längeren Zeitraum zu erheblichen Auswirkungen auf die Tierwelt durch Störungen und Beunruhigungen aus dem Baubetrieb (baubedingte Auswirkungen) kommen.

Diesen Auswirkungen stehen neben Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. Schutz der Brutvögel durch Erhalt des Gehölzbestandes bzw. Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit) Ausgleichsmaßnahmen gegenüber, die eine vergleichbare Biotopstruktur im Plangebiet zum Ziel haben.

Im sonstigen Sondergebiet mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ werden alle historisch relevanten Bäume als Einzelbäume zum dauerhaften Erhalt an ihrem Standort festgesetzt. Der Baumbestand in den privaten Parkanlagen kann - soweit vital - vollständig erhalten werden. Wertvolle Gehölzstrukturen und Altbäume werden in die Wohnquartiere integriert, weniger wertvolle Zierstrauchquartiere oder Pappelreihen können mittelfristig durch standortheimische Arten ergänzt bzw. ersetzt werden. Für den bau- und anlagenbedingten Verlust an Grünland und Rasengesellschaften sind die Neuanlage von Rasenflächen sowie eine anteilige Dachbegrünung festgesetzt. Zusätzlich werden Flächen mit Wasser/Röhricht angelegt, die neuen, bislang nicht vorhandenen Lebensraum für Wasser gebundene Arten bieten.

Für die Entwicklung von Flora und Fauna gehen mit der Waldumwandlung in eine naturnahe private Parkanlage nur wenige Veränderungen einher. Im Wesentlichen werden sich Auswirkungen aus den erforderlichen Sicherungsmaßnahmen am Altbaumbestand ergeben (Pflegemaßnahmen, z.B. Entfernen von Totholz). Positiv werden sich die o.g. geplanten Entwicklungsmaßnahmen zur Strukturanreicherung sowie die Besucherlenkung auswirken.

Insgesamt steht auch nach Wiederaufnahme der Pflege bzw. Neuanlage von Grünflächen ein vergleichsweise hoher Anteil an Flächen für Flora und Fauna zur Verfügung, so dass es nur zu vergleichsweise geringen Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren sowie der biologischen Vielfalt kommen wird.

4.2.3.3 Schutzgut Boden

Die wesentlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden gehen von der zu erwartenden anlagebedingten Flächenversiegelung in den Allgemeinen Wohngebieten und den Sondergebieten (festgesetzte GR zzgl. zulässiger Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sowie den öffentlichen Straßen aus.

Die Baugebiete erreichen eine durchschnittliche GRZ von 0,31, kommen die zulässigen Überschreitungen für Nebenanlagen hinzu, wird im Durchschnitt eine erweiterter GRZ-Wert von 0,57 erreicht. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von 57% bezogen auf die Gesamtfläche aller Baugebiete. Hinzu kommt der Anteil an versiegelten Flächen im öffentlichen Straßenland. Insgesamt wird eine Gesamtversiegelung von ca. 62 % erreicht.

Hinzu kommen baubedingte Eingriffe durch Auf- und Abtrag sowie Verdichtung von Boden in den Innenhöfen. Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind hingegen nicht zu erwarten.

Auch nach möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bau- und anlagenbedingt erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten, die mittels Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen weitgehend, jedoch nicht vollständig kompensiert werden können. Dennoch kann die wesentliche Zielvorgabe aus dem Bodenschutz, keinen Nettoverlust bezogen auf die Regelungsfunktion der Flächen für den Wasserhaushalt zuzulassen, umgesetzt werden. Allen aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird Rechnung getragen.

Die zweite Zielvorgabe aus dem Bodenschutz, im südlichen Teilbereich des Dahmeufers einschließlich der Fläche um den Hafen keinen Nettoverlust an Landwirtschaftsflächen mit hoch bewerteter Ertragsfunktion zuzulassen, wird aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls nicht umgesetzt. Hier steht das Interesse an einer Nutzbarkeit durch die Öffentlichkeit im Vordergrund, welches neben den privaten Grünflächen auch zur Festsetzung von Sondergebieten mit hohem Grünanteil für Freizeitnutzungen führt. Aber auch in den Sondergebieten werden die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt.

4.2.3.4 Schutzgut Wasser

Infolge der geplanten Wohnbebauung kommt es anlagebedingt zu einem erheblichen Anstieg an versiegelten Flächen, die zu einer höheren Abflussbildung und einer Minderung der Grundwasseranreicherung führen können.

Bereits in der Vorplanung, mit der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts, wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von anlagebedingter Versiegelung berücksichtigt. Der Anteil an versiegelten Flächen in den Wohnquartieren sowie den Sondergebieten liegt durchschnittlich bei ca. 57 % (erweiterter GRZ gem. § 19 (4) BauNVO), wobei der Anteil an überbauten Flächen (festgesetzte GR) ca. 31% etwas mehr als die Hälfte der geplanten Versiegelung ausmacht. Hinzu kommen die Anteile an versiegelten und teilversiegelten Flächen im öffentlichen Straßenland.

Baubedingt kann es aufgrund der Grundwassernähe zu Maßnahmen der Wasserhaltung kommen. Bei einer abschnittweisen Umsetzung einzelner Wohnquartiere besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit des Grundwassermanagements. Eine Entnahmemenge von mehr als 10 Mio m³, aus der eine grundsätzliche UVP-Pflicht resultiert, wird mit einer Umsetzung in mehreren Bauphasen und temporärer Entnahme nach ersten gutachterlichen Berechnungen auf Grundlage des Projektplans nicht erreicht. Vorhaben mit einer Entnahme von 100.000 m³ bis weniger als 10 Mio m³ bedingen eine allgemeine Vorprüfung, Vorhaben mit 5.000 bis weniger als 100.000 m³ eine Standort bezogene Vorprüfung, wenn durch die Menge der Grundwasserbenutzung erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Grundwasser abhängige Ökosysteme zu erwarten sind.

Die Anforderungen einer standortbezogenen Vorprüfung der Umweltverträglichkeit des Landes Berlin wurden, soweit im Planverfahren möglich, anhand der vorhandenen Unterlagen (Projektplan, maximale Absenkrichter auf Grundlage der Grundannahmen zur Lage der Gebäude und Tiefgaragen sowie der aktuellen Geländehöhen geprüft und abgearbeitet. Detaillierte Anforderungen, die sich auf die technischen Bedingungen der Erstellung der Baugruben oder die für die Gebäudefundamente verwendeten Materialien beziehen, können erst zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung erfolgen.

Aufgrund eines detaillierten Wassermanagementkonzepts können betriebsbedingte und anlagebedingte negative Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser ausgeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser der Bauflächen wird rückgehalten, gesammelt und nach Vorreinigung im Plangebiet entweder als Brauchwasser wieder verwendet oder direkt über die belebte Bodenschicht versickert. Das Regenwasser kann vollständig auf dem Grundstück innerhalb der Baugebiete bewirtschaftet werden. Nur das im Bereich der öffentlichen Straße anfallende Niederschlagswasser wird über eine Leitung mit Anschluss an einen Sandfang in die Dahme abgeleitet. Infolge des geplanten Wassermanagements im Plangebiet verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser.

4.2.3.5 Schutzgut Luft/Klima (Luftschadstoffe)

Die Dahme als Kaltluftleitbahn wird durch die Planung anlagebedingt nicht beeinträchtigt. In diesem Einflussbereich sind Grünflächen sowie ein Sondergebiet mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ vorgesehen. Baukörper werden auf einige wenige kleinere Servicegebäude sowie die denkmalgeschützten Bauten begrenzt. Der Anteil an Erschließungsflächen ist vergleichsweise gering und wird in Wasser und Luft durchlässigen Belägen ausgeführt, welche sich wenig aufheizen und schnell abkühlen. Durch den Erhalt und die Ergänzung des Gehölzbestands kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Uferbereich.

Die weiter von der Dahme entfernt liegenden neuen Wohngebiete sind weniger relevant für den Kaltluftabfluss, weisen aber einen vergleichsweise hohen Anteil an Grünflächen auf: rund 40 % der Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten werden begrünt. Hinzu kommen die in das städtebauliche Konzept integrierten Gehölzbestände. Dennoch kommt es anlagebedingt und betriebsbedingt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima durch die Zunahme an versiegelten Flächen anstelle von Vegetationsflächen.

Als Umweltauswirkung ist daher auch mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung die Veränderung einer lokalklimatischen Entlastungsfunktion des Standorts durch die zusätzliche Versiegelung zu benennen. Entsprechend sind weitergehende Kompensationsmaßnahmen in Form von Dachbegrünung, intensiver Begrünung von Tiefgaragen sowie Baumpflanzungen an Straßen und Stellplätzen festgesetzt, um ein dem Bestand vergleichbares Biovolumen zu erreichen.

An der Wendenschloßstraße im Bereich des Plangebietes beträgt die verkehrsbedingte Luftbelastung 21,76 µg/m³ für Feinstaub PM₁₀ für das Prognosejahr 2020 (Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: „Entwicklung der Luftqualität PM₁₀-Emissionen Hausbrand 2009“ und „Verkehrsbedingte Luftbelastung 2009“). Damit kann angenommen werden, dass der Immissionsgrenzwert der 39. BImSchV für Feinstaub PM₁₀ auch unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung eingehalten wird. Der Hausbrand spielt für die Gesamtbelastung eine untergeordnete Rolle und ist außerdem in der den Berechnungen von SenStadtUm zugrundeliegenden Hintergrundbelastung enthalten. Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beträgt der Anteil des Hausbrandes an der PM₁₀-Gesamtemission im Plangebiet weniger als 25 %. Zudem befindet sich das Untersuchungsgebiet in der Nähe des Stadtrandes, wo die PM₁₀ Emissionen im Vergleich zum Stadtzentrum relativ gering sind.

Des Weiteren begrenzt die 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) die Staubemissionen von neu errichteten Feuerungsanlagen (1. BImSchV – Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar

2010). Nach dem 31.12.2014 errichtete kleine und mittlere Feuerungsanlagen dürfen nur noch sehr geringen Anteile an Staub im Abgas emittieren. Sollten im Plangebiet kleine oder mittlere Feuerungsanlagen errichtet werden, sind deren Staubemissionen somit so streng zu begrenzen, dass eine signifikante Zunahme der durch Hausbrand bedingten Staubemissionen im Plangebiet und in dessen Umfeld nicht zu erwarten ist. Auf eine Festsetzung zur Verwendung von Brennstoffen kann daher verzichtet werden.

4.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Zu erwarten ist die anlagebedingte Veränderung des Gebietscharakters von einer vegetationsgeprägten zu einer baukörpergeprägten Fläche.

Stadtträumlich ist das Plangebiet nach wie vor als „Insel“ im Stadtraum zu erkennen. Dabei fügen sich die Baukörper und das Erschließungsnetz in die alte Grundstruktur der geometrischen Anbauflächen ein. Eine vergleichsweise hohe Homogenität in der Fläche, gebildet aus einem Miteinander von bestehenden Gehölzstrukturen und in „Quartiere“ gegliederte Baufelder übersetzen die alte gärtnerische Nutzung in eine moderne Stadtstruktur.

Kennzeichnende Freiräume sind die quartierseigenen Gartenflächen sowie die quartiersübergreifenden Gehölzriegel. Ebenso kennzeichnend ist die im freiraumplanerischen Konzept vorgesehene Anpflanzung von Obstgehölzen und Blütenhecken. Eine besondere Aufwertung erfährt das Landschaftsbild durch die Wiederherstellung der historischen Sichtbeziehung. Die Hauptachse des Pflasterweges mit seiner Rahmenpflanzung wird wieder sichtbar und führt bis an das Dahme-Ufer heran. Durch die geplanten Erschließungsstraßen und in Fortführung die Fuß- und Radwege, werden zwei weitere Sichtbeziehungen bis an die Dahme geschaffen. Zu den grünen Freiraumstrukturen treten städtische Elemente wie Promenade und Stadtplätze hinzu, die das Ortsbild positiv prägen werden.

Die historische Parkanlage, das zweite stadträumlich prägende Element in der Fläche, wird durch eine behutsame – auf die Gesamtfläche der historischen Anlage entlang des Dahme-Ufers bezogene – Gestaltung ebenfalls in das Konzept eines grünen Wohnstandorts am Wasser integriert. Mit der Wiederherstellung der naturnahen Parkanlage sowie der Sanierung der Villa Bolle einschließlich der noch vorhandenen Nebengebäude erfolgt ein wesentlicher Schritt zur Identifizierung des Marienhains als Ort, auch über den Ortsteil Wendenschloß hinaus. Eine weitere Aufwertung des Plangebietes erfolgt durch die Schaffung weiterer Parkanlagen.

4.2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Negative Umweltauswirkungen auf die denkmalgeschützten Kulturgüter können vermieden werden indem für die historisch wertvollen Gebäude Bauköperausweisungen und für die Vegetation Einzelbaumfestsetzungen bzw. flächige Festsetzungen verbunden mit Bindungen zum Erhalt und zum Anpflanzen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Die Aufnahme der über ein Jahrhundert erhaltenen orthogonalen Grundstruktur (gartenbauliche Anbaufelder) in den städtebaulichen Entwurf minimiert die Folgen der Umnutzung und lässt ein Ablesen der kulturell vorangegangenen Nutzung bzw. Geschichte zu.

Die Planung schafft die rechtliche Grundlage, bestehende Gebäude wie die Villa Bolle, das ehemalige Weinhaus und das Pfortnerhaus zeitgemäß zu rekonstruieren. In der Villa Bolle kann im Erdgeschoss z.B. ein Restaurant vorgesehen werden.

Der zerfallene Gutshof wird in seiner Grundstruktur neu interpretiert. Bereits mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein Raumbuch für die abzureißenden Gebäude erstellt, um eine sachgerechte Dokumentation sicherzustellen.

Für das Gartendenkmal wurde parallel zum VB-Plan ein Parkpflegewerk erstellt, welches in die freiraumplanerische Konzeption eingeflossen ist und eine hohe Verbindlichkeit für die sachgerechte Berücksichtigung der historisch wertbestimmenden Oberflächenbeläge und Vegetationsstrukturen absichert.

Auf der Bodendenkmalverdachtsfläche fand im Sommer 2013 eine Voruntersuchung statt. Im Ergebnis der Dokumentation wurde festgestellt, dass der Boden in allen 3 untersuchten Schnitten vollständig durch moderne Bodeneingriffe, ausgehend von der Gartenbaunutzung, gestört waren. Es konnten keine archäologischen Funde dokumentiert werden. Als weiteres Indiz muss das vollständige Ausbleiben von Fundmaterial gelten. Bei einer Aufarbeitung durch die modernen maschinellen Eingriffe wäre diese sicher vor Ort verblieben und hätte als Fundplatzanzeiger gelten können. Auch eine Flächenbegehung erbrachte kein Lesefundmaterial. Die Fachgutachter der Voruntersuchung kommen daher zum Ergebnis, dass sich keinerlei Belege für eine ur- und frühgeschichtliche Nutzung des Areals erbringen ließen (vgl. Grabungsbericht 07/2013).

Anlagebedingt kommt es daher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für die schützenswerten Kultur- und Sachgüter. Vielmehr werden nach einem längeren Zeitraum des Verfalls bzw. Verlustes von Kulturgütern auf dem Grundstück des Marienhains die verbliebenen Zeugnisse einer für Berlin bedeutsamen Persönlichkeit wiedererrichtet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Baubedingt kann es durch Maßnahmen der Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) und damit verbundenen, über die jeweilige Baugrube hinaus gehende Absenktrichtern zu Auswirkungen bis in die benachbarten Baugebiete kommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Grundwasserabsenkungen innerhalb des natürlichen jahreszeitlichen Grundwasserschwankungsbereichs in der Regel unschädlich für vorhandene Nachbarbebauung (Wohngebäude, etc.) sind, da diese den natürlichen jahreszeitlichen Grundwasserschwankungsbereichs entsprechen und der Baugrund sowie die darauf errichtete Bebauung diesen Schwankungen bereits mehrfach, d.h. quasi jährlich erfahren haben. Dies betrifft i.d.R. sämtliche Bauungen außerhalb der -0,30 m Absenkungslinie (Isolinie). In einigen Stadtgebieten von Berlin gilt die -0,50 m Absenkungslinie (Isolinie) als unschädlich. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen können mit der Erteilung der erforderlichen Baugenehmigungen und der erforderlichen wasserbehördlichen Erlaubnisse durch die zuständigen Fachbehörden entsprechende Auflagen erteilt werden.

4.2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen unter den Schutzgütern liegt in der deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades bzw. der Umnutzung der gartenbaulich genutzten Fläche in ein städtisches Wohnquartier. Infolgedessen werden wichtige Boden- und Wasserhaushalts- sowie Klimafunktionen beeinträchtigt. Es kommt durch die Umnutzung zu Abriss sowie Ver- und auch Entsiegelungen, die zum Verlust von Lebensraum für Biotope und Arten führen. Diese Verluste und Beeinträchtigungen

werden mittelfristig durch die Neuanlage von Grünflächen und oberirdischen Wasserflächen, der intensiven Begrünung von Tiefgaragen sowie extensive Dachbegrünung als Sekundärbiotope dauerhaft kompensiert.

4.2.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde bis auf weiteres die bisherige „Nutzung“ fortgesetzt. Infolgedessen würde das Gelände weiter der Sukzession unterliegen, die lediglich durch die Beweidung der Schafe und Ziegen begrenzt wird. Vor allem der im gesamten Gelände vorkommende Aufwuchs von Spitzahorn würde sich weiter verstärken bzw. ausweiten. Weiterhin ist von einem weiteren Ausfall/Rückgang der Pflege bedürftigen Ziersträucher sowie einer Ruderalisierung der Trockenrasen (weiteres Einwandern von Landreitgras) auszugehen.

Für die bestehenden Gebäude ist ein fortschreitender Verfall absehbar. Auch wenn die Villa Bolle nach dem Brand gegen weiteren Vandalismus durch Zumauern der Tür- und Fensteröffnungen sowie einem Notdach geschützt wurde, unterliegt das Gebäude den Einflüssen der Witterung. Insbesondere die Nebengebäude wie das ehemalige Weinhaus oder auch das Wohnhaus am Gutshof werden weiter durch Vandalismus zerstört. Betroffen von Veränderungen ist auch die das Grundstück umgebende Einfriedungsmauer. Während in den 1990er Jahren das Eingangsportale an der Wendenschloßstraße sowie weitere Mauerreste abgerissen wurden, unterliegt die im Norden und Süden verbliebene Klinkermauer fortlaufenden Veränderungen durch Abtrag und Teilabriss seitens der Anwohner oder stürzt durch zu dicht stehenden Altbaumbestand partiell ein.

Zu befürchten ist auch der zunehmende Verlust an Altbäumen in der ehemaligen Parkanlage der Villa Bolle, da insbesondere im landschaftlichen Parkteil an zahlreichen Bäumen Efeu infolge fehlender Pflege bis in die Baumkronen vordringen konnte (vgl. Einzelbaumkartierung im Parkpflegewerk). Hier ist ein zunehmender Verlust an Vitalität zu verzeichnen, der auf längere Sicht zum Absterben der Bäume führt.

4.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

4.2.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

V1) Festsetzung von schallgedämmten Dauerlüftungen für Aufenthaltsräume an der Wendenschloßstraße

V2) Festsetzung zur Grundrissgestaltung an der Wendenschloßstraße

Zum Schutz der künftig im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 in der ersten Baureihe an der Wendenschloßstraße straßenabgewandte Aufenthaltsräume festgesetzt. Ist eine solche Grundrissanordnung nicht möglich, werden schallgedämmte Dauerlüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume vorgesehen (vgl. TF Nr. 12).

V3) Erhalt des vorhandenen flächigen Baum- und Gehölzbestandes

V4) Erhalt der historischen Vegetationsstrukturen

Der Ortsbild und das Landschaftsbild prägende Baumbestand der Parkanlage im Bereich des Gartendenkmals ist in seinem Bestand zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Vermeidungsmaßnahmen werden durch die Festsetzung einer Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ sowie die textlichen Festsetzungen Nr. 16, 17 und 19 abgesichert. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 mit hohem Grünanteil werden die historisch relevanten Bäume gemäß Parkpflegewerk als Einzelbäume festgesetzt und sind bei Abgang gemäß der TF Nr. 21 nachzupflanzen. Weitere prägende Gehölzbestände werden in Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Wohnbauflächen WA1.1 bis WA2.4 erhalten sowie über die TF Nr. 29 und Nr. 30 entwickelt.

V5) Freihalten der Uferzone von Bebauung

Um den Kaltluftstrom der Dahme nicht zu behindern und das von Vegetation geprägte Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, wird ein 50m tiefer Uferstreifen von Bebauung freigehalten. Hier werden Private Grünflächen sowie zwei Sondergebiete mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal“ festgesetzt. Gleichzeitig werden mit dem Freihalten der Uferzone die wertvollen Böden im Plangebiet geschützt.

4.2.5.2 Minimierungsmaßnahmen

M1) Festlegung von Teilversiegelung für PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und die Erschließungswege zu den Gebäuden

Zur Minimierung der aus einem hohen Versiegelungsanteil resultierenden Beeinträchtigungen werden Stellplätze für PKW, deren Erschließung sowie Fußwege als teilversiegelte Flächen (TF Nr. 13) festgesetzt.

M2) Anlage von Tiefgaragen unter den Gebäuden zur Reduzierung von oberirdischen Stellplätzen

Zur weiteren Minimierung von Versiegelung werden Tiefgaragen unter den Gebäuden vorgesehen, um die Zahl der oberirdischen Stellplätze gering (TF Nr. 10) bzw. die wohnungsnahen Grünflächen frei zu halten.

Die für den Klimaschutz geltenden Anforderungen an den Wohnungsbau werden mit folgender Maßnahme umgesetzt. Die Maßnahmen werden über den Projektplan sowie den Durchführungsvertrag abgesichert.

M3) Minderung der negativen Auswirkungen auf den lokalen Luftaustausch durch die geschickte Anordnung von Gebäuden

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden die Gebäudehöhen im Plangebiet zониert sowie die Baukörper verortet. Die Maßnahmen werden über die zeichnerischen Darstellungen im VB-Plan abgesichert.

M4) Minderung der negativen Auswirkungen von Neubauten durch Höhenzonierung

M5) Minderung der negativen Auswirkungen durch Baufenster- bzw. erweiterte Baukörperausweisung.

Nach Vermeidung und Minimierung der erheblichen zu erwartenden Beeinträchtigungen gegenüber der Bestandssituation verbleiben unvermeidbare Mehrbeeinträchtigungen für alle abiotischen und biotischen Schutzgüter durch die vorgesehene zusätzliche Versiegelung im Plangebiet.

4.2.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in den Baugebieten sowie in privaten Grünflächen als Sammelausgleich am Ufer.

A1) Anlage von vollständig zu begrünenden privaten Grünflächen

Ziel ist es, die historische Parkanlage am Ufer in ihrem Zusammenhang wiederherzustellen und mit modernen Elementen zu ergänzen. Dazu gehört auch die Wiederherstellung der denkmalgeschützten Villa Bolle und der Wiederaufbau des Weinhauses. Ergänzende Anbauten oder zusätzliche kleine Einzelgebäude, die zu einer Parknutzung passen, sind möglich (vgl. zeichnerische Darstellung im VB-Plan sowie TF Nr. 16, Nr. 17, Nr. 19 und Nr. 20).

A2) Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen bzw. dichten Gebüschflächen heimischer Arten in den Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In den privaten Grünflächen der Wohnquartiere wird wertvoller Gehölzbestand erhalten und durch standortheimische Gehölze ergänzt. Ziel ist es, den Wert prägenden Gehölzbestand mit hohem Biovolumen zu erhalten und Lücken durch standortheimische Arten zu ergänzen. Bei Abgang von nichtheimischen Arten werden die Gehölze durch heimische Arten ersetzt (vgl. TF Nr. 29, Nr. 30, Nr. 31 und Nr. 32).

A3) Quantitative und qualitative flächige Mindestbepflanzung in den Baugebieten

Als Kompensationsmaßnahme mit positiven Auswirkungen auf alle Schutzgüter werden die bestehenden Gehölzflächen um flächige Neuanpflanzungen ergänzt. Bei Lücken in vorhandenen Gehölzriegel und Baumreihen oder bei Abgang festgesetzter Einzelbäume sind standortgerechte heimische Arten zu ergänzen (vgl. zeichnerische Darstellung im VB-Plan sowie Nr. 21, Nr. 22, Nr. 23, Nr. 24 und Nr. 25). Die Kompensationswirkung liegt insbesondere in der Wiederherstellung von Lebensraum für die Avifauna in Form von Trittsteinbiotopen sowie der Schaffung von Grünflächen in den Neubaugebieten.

A4) Anpflanzung von Laubbäumen zur Gliederung von großflächigen Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen von mehr als fünf PKW-Stellplätzen bilden in der Regel größere versiegelte Flächen, die sich negativ auf das Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt auswirken. Mit standortheimischen Baumpflanzungen, die die Stellplatzanlage gliedern, wird die Beeinträchtigung ausgeglichen (vgl. TF Nr. 28). Zusätzlich wirken sich die Bepflanzungen positiv auf das Mikroklima aus.

A5) Intensivbegrünung der Tiefgaragen (mindestens 60 cm Aufbaustärke)

A6) Anlage von extensiver Dachbegrünung (ca. 50% der Dachflächen)

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die abiotischen Schutzgüter auszugleichen, ist eine intensive Begrünung der Tiefgaragenflächen die zwischen den Gebäuden liegen (vgl. TF Nr. 26) sowie eine extensive Begrünung der Dachflächen (vgl. TF Nr. 27) vorgesehen. Sie bieten einen Ausgleich für den Verlust an Gras- und Staudenfluren mit Oberbodenanschluss.

A7) Niederschlagswasser-Management

Ergänzend zu den o.g. Begründungen, die eine gewisse Rückhaltung des Niederschlags und eine klimatisch wirksame Verdunstungsleitung aufweisen, wird als weitere Ausgleichsmaßnahme ein Wassermanagement für das gesamte Plangebiet vorgesehen. Die Maßnahme wird über die Darstellung im Projektplan sowie den Durchführungsvertrag abgesichert.

A8) Wiederaufbau von Denkmalschutzobjekten (Gebäude, Gartendenkmal)

A9) Anlage von Erholungsflächen (private Parkanlage, private naturnahe Parkanlage private Kinderspielflächen, öffentliches Wegerecht am Dahme-Ufer (Promenade))

Unter Einbeziehung des Parkpflegewerks als Fachgutachten werden die Villa Bolle sowie die zugehörige denkmalgeschützte Parkanlage mit ihren als Ruinen erhaltenen Nebengebäuden unter Berücksichtigung aktueller Nutzungsanforderungen wiederhergestellt. Hieraus entsteht eine maßgebliche Aufwertung für das Landschaftsbild im Uferbereich sowie über den Feldsteinweg mit Rahmenpflanzung bis an die Wendenschloßstraße. Im Zusammenhang mit der südlich gelegenen Privaten Grünfläche mit Wiese und Baumgruppen bilden die Erholungsflächen an der Dahme dem Schutzgut übergreifenden Ausgleich im Plangebiet. Die Maßnahmen werden über die Darstellung im Projektplan, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Durchführungsvertrag abgesichert.

4.2.6 Waldumwandlung

4.2.6.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

In der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde durch die Berliner Forsten auf das Vorkommen von Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG innerhalb des Geltungsbereiches hingewiesen. Hierzu fand eine Ortsbegehung am 4.4.2012 statt. Es handelt sich bei der verwilderten Parkanlage der ehemaligen Villa Bolle sowie dem infolge der Nutzungsauffassung entstandenen Pappelbestand unmittelbar an der Ostseite der Anlage um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Die Bestimmungen für die Erhaltung von Wald sowie die verfahrensrechtlichen und materiellen Anforderungen im Falle einer Umwandlung durch Nutzungsänderung im Rahmen der Bauleitplanung sind in § 6 des Landeswaldgesetzes festgelegt. Danach steht das Bebauungsplanverfahren einer gesonderten walddrechtlichen Genehmigung gleich, sofern die erforderliche naturschutz- und forstrechtliche Kompensation zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt wird. Nach § 6 Abs. 2 LWaldG sollen bei Eingriffen in Natur und Landschaft die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu Gunsten der Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes erfolgen.

4.2.6.2 Erfordernis der Waldumwandlung

Im Rahmen der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Marienhain“ wurden sowohl die Entwicklung der Fläche als auch die künftige Nutzung eingehend geprüft. Ein Erhalt bzw. eine Sicherung der rund 2,5 ha großen Fläche als Wald ist aufgrund der Lage und der künftigen Nutzung im unmittelbaren Wohnumfeld aus städtebaulicher Sicht sowie aufgrund der Anforderungen der Denkmalpflege nicht geplant.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des VB-Plans „Marienhain“, Wendenschloßstraße 254 für ein Wohngebiet mit privaten Parkanlagen ist somit forstrechtlich die Umwandlung von

Wald in eine andere Nutzungsart verbunden. Eine tatsächliche Änderung der Waldverhältnisse tritt durch die Rechtsverbindlichkeit allerdings nicht ein. Diese erfolgt erst durch Umsetzung der Planung. Die Waldfläche ist davon erst im 3. Bauabschnitt betroffen. Während der Realisierung des 1. und 2. Bauabschnitts bleiben die tatsächlichen Verhältnisse in dieser Fläche im Wesentlichen unverändert.

4.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Die zur Waldumwandlung vorgesehene Fläche hat einen Umfang von rund 24.651 m². Sie setzt sich wie folgt zusammen:

- Fläche A: einschichtiger Baumbestand um die Villa Bolle (9.512 m²)
- Fläche B: zweischichtiger Baumbestand im Norden der Villa (11.969 m²)
- Fläche C: Pappelbestand (3.170 m²)

Für den einschichtigen und den zweischichtigen Altbaumbestand wird gemäß Leitfaden zur Waldumwandlung und Waldausgleich im Land Berlin ein Kompensationsfaktor von 4 erreicht, für den Pappelbestand ein Faktor von 3.

Die Überlagerung der Bestandsflächen mit der Planung des VEP ergibt folgende Flächenabgrenzungen:

Abbildung 17: Flächen A, B und C mit Waldstatus

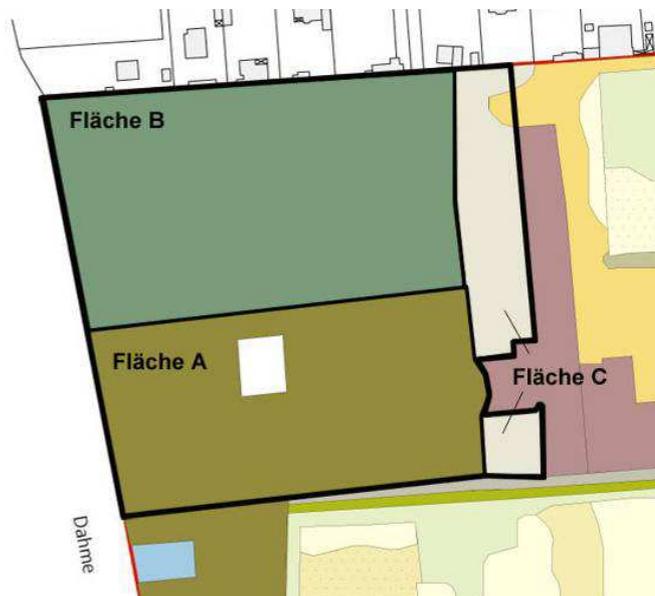


Abbildung 18: Flächenüberlagerung Wald/VB-Plan



- Sonstiges Sondergebiet mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ auf einschichtigem und zweischichtigem Baumbestand in einem Umfang von 5.978 m_l
- Allgemeines Wohngebiet auf Pappelsaum in einem Umfang von 3.170 m_l
- Private Grünfläche (Naturnahe Parkanlage) auf ein- und zweischichtigem Baumbestand in einem Umfang von 15.503 m_l

Damit berechnet sich der Kompensationsumfang bezogen auf die künftigen Flächennutzungen wie folgt:

Umwandlung in	Gebietsgröße	Kompensationsfaktor	Kompensationsumfang
SO Sondergebiet mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“	5.978 m ²	4	23.912 m ²
WA allg. Wohngebiet	3.170 m ²	3	9.510 m ²
Private Grünfläche „Private naturnahe Parkanlage“	15.503 m ²	4	62.012 m ²

Qualitativ unterscheiden sich die 3 Teilgebiete in ihren Entwicklungszielen sowie in ihrer künftigen Vegetationsstruktur wesentlich.

Als Besonderheit ist die Entwicklung und Wiederherstellung eines Gartendenkmals anstelle der Waldfläche zu berücksichtigen. Der hundertprozentige forstrechtliche Kompensationsumfang bleibt allerdings bestehen. Unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange der Gartendenkmalpflege und nur bei einer Umsetzung des Parkpflegewerkes kann in Abstimmung mit den Berliner Forsten zum derzeitigen Zeitpunkt das Kompensationserfordernis für Teilflächen reduziert werden.

Umwandlungsfläche	Gebietsgröße	Kompensationsfaktor	Kompensationsumfang	Kompensationserfordernis	Ersatzaufforstung
WA allg. Wohngebiet	3.170 m ²	3	9.510 m ²	100%	9.510 m ²
SO Sondergebiet mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“	5.978 m ²	4	23.912 m ²	90%	21.521 m ²
Private Grünfläche „Private naturnahe Parkanlage“	15.503 m ²	4	62.012 m ²	50%	31.006 m ²

Damit ergibt sich ein Gesamterfordernis von 62.037 m² Ersatzaufforstung für die forstrechtlich umzuwandelnden Waldflächen.

Da der Investor über keine eigenen geeigneten Flächen für die o. g. Ersatzaufforstung verfügt und auf Nachfrage bei den Berliner Forsten keine entsprechende Fläche für eine Neuaufforstung zur Verfügung steht, verbleibt nur als Möglichkeit die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe (vgl. § 6 Abs. 2 Landeswaldgesetz). Die im Einvernehmen mit den Berliner Forsten festgelegte Höhe der Walderhaltungsabgabe von 167.500,00 € ist Bestandteil des Durchführungsvertrages. Die vertraglich festgesetzte Höhe der Waldumwandlungsabgabe setzt sich aus einem Flächenbereitstellungsentgelt von 0,20€/m² und einer Walderhaltungspauschale von 2,50€/m² zusammen und sichert die erforderliche forstrechtliche Kompensation gemäß dem Modell zur Bewertung des Waldbestandes der Berliner Forsten. Die Waldumwandlungsgenehmigung gilt mit Festsetzung des Bebauungsplans als erteilt.

4.2.7 Artenschutz

Grundsätzlich gilt, dass auf der Planebene abschließend zu klären ist, ob der B-Plan auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Verbote trifft. Diese Fragestellung ist unabhängig von der Genehmigungsfähigkeit zu klären.

In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wurde das Plangebiet auf das Vorkommen bestimmter Tiergruppen – Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen – sowie ihrer Nist- und Lebensstätten in einem Zeitraum von August 2011 bis August 2012 untersucht (vgl. Artenschutzuntersuchung von Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen). Im Folgenden wird die aktuelle Situation im Plangebiet auf Grundlage des Fachgutachtens (vgl. Salinger 2012) dargestellt.

Es konnten in den beiden Jahren 27 Vogelarten erfasst werden, davon 14 Arten als Brutvögel, 6 Arten mit Brutverdacht, 6 Arten als Nahrungsgäste und 1 Art als Schlafgäste. 6 Arten sind auf der Vorwarnliste der Roten Liste Berlins (Dorngrasmücke, Feldsperling, Gartengrasmücke, Girlitz, Grünspecht und Rauchschwalbe). Eine Art der Vorwarnliste, der Feldsperling, ist Brutvogel, bei weiteren drei Arten besteht Brutverdacht, zwei Arten sind Nahrungsgäste. Damit hat das Gebiet, welches mit seinem Waldanteil, den Gebäuden und den in Reihen gepflanzten Bäumen und Gebüsch unterschiedlichen Alters und den dazwischen liegenden Brachflächen bzw. Weiden vielfältig strukturiert ist, eine vergleichsweise geringe Dichte an Vogelarten. Die Schwarmvögel zeigen jedoch, dass das Plangebiet einen wichtigen Nahrungsraum für Vögel darstellt.

Aufgrund der überwiegenden Integration der Gehölzflächen und Altbaumbestände sowie der Ausweisung einer naturnahen Waldparkanlage im Bereich der Bolle-Villa können die für die Brutvögel wichtigen Gehölzbestände erhalten werden. Alle Brutreviere bzw. Nester auf Bäumen und in Gebüschern können erhalten bleiben. Die für den Nahrungsraum wichtigen Grasfluren werden durch Gärten ersetzt, die den meisten anzutreffenden Arten ebenso als Nahrungsraum dienen können. Auch die geplante Dachbegrünung bietet sich als Ersatzfläche an. Entsprechend wird es auch nach Umsetzung der Planungen zu keinem Revierverlust kommen.

Um einen Konflikt mit den Verboten des § 44 BNatschG zu vermeiden, müssen die Niststätten der Gebäudebrüter bei Abriss (außerhalb der Brutzeit) der Gebäude in Form von künstlichen Nisthöhlen an der Neubebauung ersetzt werden. Damit entfällt der Verbotstatbestand der Vernichtung der Lebensstätten. Falls Höhlenbäume gefällt werden, ist ebenfalls Ersatz in Form von Nistkästen zu schaffen, der an Bäumen oder Gebäuden befestigt werden kann. Rodungen, Kronenschnitt und Fällung von Bäumen dürfen nur außerhalb der Vegetationsperiode erfolgen. Andernfalls ist eine Begutachtung durch einen Fachornithologen notwendig.

Für die Fledermäuse ist das Plangebiet ein Nahrungsareal, wobei auch hier nur wenige Arten (Breitflügelfledermäuse, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus) und vergleichsweise wenige Beobachtungen nachzuweisen waren. Insgesamt hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse. Einen Hinweis auf ein Winterquartier gibt es nicht.

Da bei intensiver Nachsuche an geeignet erscheinenden Stellen keine Nachweise von Eidechsen gelangen und das gesamte Gelände in einer Zone dichter Bebauung mit Einfamilienhäusern liegt und keine direkte Verbindung zu anderen möglichen Zauneidechsenbiotopen besteht, ist davon auszugehen, dass keine lebensfähige Population von Zauneidechsen auf dem Gelände besteht.

Zusammengefasst ist anhand der Untersuchungen festzustellen:

- 1.) Die Tötung von Einzelexemplaren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist durch eine zeitliche Steuerung der Abbruchmaßnahmen und Rodungen (außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und 15. April) zu vermeiden.
- 2.) Eine Störung (§ 42 Abs. 1 Nr.21 BNatSchG) kann aufgrund der Größe des Bauvorhabens nicht durch eine entsprechende Bauzeitenregelung vermieden werden. Jedoch wird die Entwicklung des Wohnquartiers nicht in einem Zug, sondern in Bauabschnitten erfolgen, so dass bei Realisierung eines Bauabschnitts mittels geeigneter CEF-Maßnahmen in die angrenzenden Gehölzflächen ausgewichen und somit eine Störung innerhalb des betroffenen Bauabschnitts vermieden werden kann.
- 3.) Ein Revierverlust ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet aktuell vergleichsweise gering besiedelt ist und bei Umsetzung der Baumaßnahmen in Abschnitten die Brutpaare auf angrenzende Flächen ausweichen können. Mittelfristig werden Biotopverluste (hier Grasfluren) durch gärtnerisch gestaltete Freiflächen ersetzt.
- 4.) Verluste von Höhlen für die Avifauna sowie Sommerquartiere für Fledermäuse in Altbäumen oder an Gebäuden können mittels vorgezogener funktionserhaltender Maßnahmen (CEF-Maßnahmen wie z.B. dem Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter und Fledermäuse) überwunden werden.

In der Gesamtbetrachtung stehen der Realisierung des Bebauungsplans grundsätzlich keine erheblichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen. Im Rahmen

der Umsetzung der Baumaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Die Konkretisierung der Einzelmaßnahmen erfolgt im ordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren.

4.2.8 Biotopschutz (20a-Biotope)

In Bereichen mit nährstoffarmen Sandböden sind Silbergras-Pionierfluren (Biototyp Nr. 0512110 §) vorhanden. Die Vegetation ist hier sehr lückig ausgebildet. Silbergrasfluren sind ab einer Größe von 250 m_l nach dem BerlNatschG geschützt.

Die Trockenrasen werden durch Gebäude und Freiflächen überplant. Ein Erhalt ist auch bei Nichtüberbauung aufgrund der künftigen intensiven Flächennutzung (individuelle und gemeinschaftliche Gartengestaltung) nicht möglich. Als Ersatz für die überplanten Trockenrasen sind vergleichbare Ansaaten auf den Dächern (extensive Dachbegrünungen mit entsprechender Zusammensetzung von Gräsern und Stauden) vorgesehen. Für die rund 5.340 m_l Trockenrasen entstehen rund 15.000 m_l extensive Dachbegrünung. Dies entspricht einem Ersatz von 1:3. Die Umsetzung der Maßnahme wird über die textliche Festsetzung Nr. 27 in Verbindung mit der Aufnahme von Trockenrasenarten in die Pflanzliste gesichert. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 26a (1) 6. Satz wurde durch den Vorhabenträger bei der Unteren Naturschutzbehörde des Bezirks Treptow-Köpenick gestellt und die Ausnahmegenehmigung antragsgemäß erteilt..

4.2.9 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

4.2.9.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Mit dem VB-Plan „Marienhain“ werden Veränderungen der Gestalt sowie der Nutzung von Grundflächen der belebten Bodenschicht vorbereitet, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen können (vgl. § 18 BNatSchG, § 14 NatSchGBIn).

4.2.9.2 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Das Plangebiet ist als Außenbereich im Innenbereich zu bewerten. Damit bildet § 35 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 die Beurteilungsgrundlage.

4.2.9.3 Eingriffsbilanzierung

Untersuchungsraum und Datenerhebung

Die für die Schutzgüter der Eingriffsbilanzierung gewählten Untersuchungsräume sowie die Datenerhebung entsprechen der Abgrenzung der Untersuchungsräume und aufgeführten Daten im Umweltbericht (vgl. Kap. 2.1).

Bezugsgröße ist das Grundstück Wendenschloßstraße 254 bzw. der VE-Plan als Eingriffsort infolge der geplanten baulichen Entwicklung. Der für den VB-Plan hinzu kommende Abschnitt der Wendenschloßstraße stellt eine Bestandssituation dar und wird daher in der Eingriffsbilanz nicht behandelt. Sollten einzelne Bäume der an der Wendenschloßstraße bestehenden Lindenreihe von der Planung des Vorhabens betroffen sein (Gehwegüberfahrten), wird deren Ersatz durch die zuständige Fachbehörde des Bezirks nach der Methode KOCH ermittelt.

Für die Prognose des Zustands nach dem Eingriff werden die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen zeichnerischen und textlichen Grünfestsetzungen berücksichtigt. Eine mögliche beispielhafte Umsetzung dieser Festsetzungen wird im Projektplan (vgl. Kap. 1.1.5) sowie im Freiraumkonzept (vgl. Kap. 1.1.6) dargestellt. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind ebenso Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Maßnahmen werden schutzgutbezogen dargestellt, bevor eine Einstufung der Wohnquartiere und der Parkanlagen in die jeweiligen Wertträger erfolgt. Das Plangebiet wird in Abhängigkeit von der künftigen Nutzungsintensität in der Regel in Teilflächen untergliedert: die Grünflächen und das Sondergebiet im Uferbereich sowie die allgemeinen Wohngebiete.

Bewertung des Zustands vor Durchführung des Eingriffs

Wertträger	Ordinale Werteinstufung	Begründung
Abiotische Komponenten des Naturhaushalts		
Anthropogener Einfluss auf den Boden	<p>sehr hoch: Gutshof/Glashäuser/Baracken</p> <p>Mittel bis hoch: Versuchsanbauflächen</p> <p>mittel: eh. Parkanlage mit Villa</p>	<p>Durch die baulichen Anlagen, die versiegelten Erschließungsflächen unterirdische Leitungs- und Rohrsysteme sowie Aufschüttungen zwischen den Gebäuden ist der anthropogene Einfluss auf den Boden um den historischen Gutshof sehr hoch.</p> <p>Die ehemaligen Versuchsanbauflächen sind durch intensive Bodenbearbeitung (Auftrag/Abtrag/Umbruch) und Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln erheblich vorbelastet.</p> <p>Der alte Parkbaumbestand, ein schütterer Bodenbewuchs und kartografische Hinweise auf ehemalige Wege und Plätze weisen auf einen mäßigen anthropogenen Einfluss auf den Boden hin. Hinzu kommen Aufschüttungen im unmittelbaren Uferbereich.</p> <p>Die Archivfunktion wird gemäß Umweltatlas als gering eingestuft und hat damit keinen Einfluss auf die Bewertung.</p>
Abflussbildung und Wasserhaushalt	<p>Mittel (naturfern): Gutshof/Glashäuser/Baracken</p>	<p>Es liegen keine genauen Daten zu Verdunstung, Oberflächenabfluss und Versickerung vor, da keine eigene Berechnung nach dem ABIMO-Modell erfolgte. Es werden drei Teilbereiche unterschieden.</p> <p>Der Anteil an versiegelten Flächen im zentralen Gutshofbereich liegt bei rund 65%. Der Wasserhaushalt ist für diesen Teilbereich als naturfern zu</p>

	Sehr hoch (naturnah): Versuchsanbauflächen, Parkanlage mit Villa	bezeichnen. Sowohl die Versuchsanbauflächen als auch die verwilderte Parkanlage sind weitestgehend unversiegelt und weisen einen hohen Vegetationsanteil auf. Infolgedessen ist der Wasserhaushalt bei beiden Flächen als naturnah zu bezeichnen.
Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luftaustausch	vorhanden: Uferbereich und Übergangszone bis in eine Tiefe von rund 50 m Kaum vorhanden: Versuchsanbauflächen	Die Dahme wird in der Umweltatlaskarte „Planungshinweise Stadtklima“ als großräumige Luftleit- und Ventilationsbahn dargestellt, die den Luftaustausch bei stärkeren übergeordneten Wetterlagen begünstigt. Das Ufer mit einer Übergangszone wird daher als Fläche mittlerer Bedeutung für den Luftaustausch eingestellt. Es besteht ein geringfügiger Kaltluftabfluss aus dem Plangebiet in die umliegenden Wohngebiete, die jedoch klimatisch als nicht belastet eingestuft sind.
Stadtklimatische Funktion	Mittel bis schlecht: Gutshof/Glashäuser/Baracken Gut: Versuchsanbauflächen/Parkanlage mit Villa	Die stärker versiegelten Flächen zählen zu den Siedlungsflächen mit geringer bioklimatischer Belastung, während die Versuchsanbauflächen und die Parkanlage Grün- und Freiflächen mit hoher bis mittlerer stadtklimatischer Bedeutung eingeordnet werden.
Biotische Komponenten des Naturhaushalts		
Biotoptypen	Die wertvollsten Bereiche sind der alte Parkbaumbestand sowie die Trockenrasenflächen auf ehemaligen Versuchsanbauflächen. Den überwiegenden Teil nehmen die mit Gehölzen unterschiedlicher Art bestandenen Versuchsanbauquartiere bzw. die bereits abgeräumten Quartiere ein, auf denen sich überwiegend ruderale Landreitgrasfluren bzw. infolge von Beweidung Frischweiden verarmter Ausprägung ausgebildet haben.	Für das Plangebiet wurde eine kleinteilige Biotoptypenkartierung gemäß Berliner Kartierschlüssel im Maßstab 1:1.000 sowie eine Einzelbaumkartierung durchgeführt. Als Wertpunkte pro 1.000 m ² wurden die Biotopwertpunkte (Grund- und Risikowert) des jeweiligen Biotoptyps der Liste 2004 angesetzt. Ausgenommen davon sind die Flächen mit Basiphilen Trockenrasen der aus einer Ansaat stammt. Dieser wurde aufgrund von in Berlin nicht vorkommenden Arten gesondert nach dem Situationswert sowie reduzierter Punktzahl für die Dauer der Wiederherstellung der Lebensgemeinschaft und die Wiederherstellbarkeit der

		abiotischen Standortbedingungen bewertet. Weiterhin wurden im Bereich der ehemaligen Versuchsanbauflächen tlw. mit Aufschlägen zugunsten des Brachestadiums gearbeitet.
Biotopverbund	Mittel: der Uferbereich Gering: das Plangebiet mit Ausnahme des Uferbereichs	Das Plangebiet weist als ungestörte Fläche eine geringe Wertigkeit für den Biotopverbund auf. Von mittlerer Bedeutung ist das Dahme-Ufer aufgrund seiner übergeordneten Verbindungsfunktion.
Landschaftsbild/Erholung		
Erkennbarkeit des Stadt- und/oder Naturraums	hoch: das gesamte Plangebiet	Der Niederungsbereich der Dahme ist als Naturraum durch die waldartige Parkstruktur sowie die Wiesenfläche ablesbar. Kulturgeschichtlich bzw. stadträumlich ist das Plangebiet als „Insel“ des ehemaligen Gutshofs als landwirtschaftliche Fläche ablesbar.
Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt	Mittel bis hoch: das gesamte Plangebiet	Der Flächenanteil bzw. Anteil gestalterisch wertvoller Elemente bezieht sich auf die Parkanlage mit einzelnen Bauwerken wie z.B. das Weinhaus sowie den Pflasterweg mit beidseitiger Rahmenpflanzung. Hinzu kommen die gestalterisch ablesbaren Gehölzriegel wie z.B. die Fliederhecken sowie die Weideflächen.
Kleinräumige identitätsstiftende Sichtbeziehungen	Nicht vorhanden: eh. Versuchsanbauflächen Vorhanden: Gartendenkmal	Das Gartendenkmal verfügt grundsätzlich über eine Identität stiftende Sichtbeziehung: den zentralen Pflasterweg. Den verbleibenden ehemaligen Versuchsanbauflächen sowie dem südlichen Uferbereich fehlen identitätsstiftende Sichtbeziehungen. Daher wird diese Fläche auf „Null“ gesetzt.
Freiflächenversorgung	Gering: das gesamte Plangebiet	Der Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ des Landschaftsprogramms stellt im Umfeld des Plangebiets Siedlungsflächen der Kategorie IV dar. Entscheidend für diese Einstufung ist der hohe Anteil an privatem Grün. Der Anteil an öffentlichen Grünflächen ist sehr gering. Entsprechend der nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit werden 0 Punkte je 1.000 m ² angesetzt.

Innere und äußere Erschließung	Gering: das gesamte Plangebiet	Da sich das gesamte Plangebiet in Privateigentum befindet und der Öffentlichkeit nicht zugänglich ist wird die Fläche auf „Null“ gesetzt. Sie hat aktuell aufgrund fehlender Zugängigkeit keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge.
Großräumige visuelle Ungestörtheit	Nicht betroffen	
Freiheit von akustischen oder geruchlichen Beeinträchtigungen	Nicht betroffen	
Verbindungsfunktion	Nicht betroffen	

Prognose des Zustands nach dem Eingriff

Tabellarische Zusammenfassung der Prognose

Wertträger	Ordinale Werteinstufung	Begründung
Abiotische Komponenten des Naturhaushalts		
Anthropogener Einfluss auf den Boden	<p>sehr hoch –extrem hoch: WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2, Straßen, private Verkehrsfläche</p> <p>Sehr hoch: Wohnbauflächen WA1.1, WA 1.3, WA 1.4, WA 2.3, WA 2.4 sowie Sondergebiet SO 2</p> <p>Mittel-hoch: Sondergebiet SO 1</p> <p>mittel: Private Grünflächen, Wasserbecken</p>	Die geplante Bebauung durch ein Wohngebiet mit rd. 1.100 WE bereitet einen Eingriff in das Schutzgut Boden vor. Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen und die zulässigen Überschreitungen für Anlagen wird ein Versiegelungsanteil von 60% erreicht. Hinzu kommt die Versiegelung im öffentlichen Straßenland. Für die Private Parkanlage einschließlich Wasserbecken, Kinderspielplätzen, künftiger Wegeflächen und Promenade am Wasser bleibt es insgesamt bei einem mittleren anthropogenen Einfluss.
Abflussbildung und Wasserhaushalt	<p>Gering: Straßen,</p> <p>Sehr hoch: Wohnbauflächen und sonstige Sondergebiete mit privater Verkehrsfläche (hist. Pflasterweg)</p> <p>sehr hoch: Grünflächen</p>	<p>Der Anteil an versiegelten Flächen in den Wohn- und Sondergebieten liegt gemäß festgesetzten Grundflächenzahlen und die zulässigen Überschreitungen für Nebenanlagen bei 57%, der Anteil an überbauten Flächen bei durchschnittlich 31%.</p> <p>Durch das Wassermanagementsystem werden für die Kriterien Verdunstung, Oberflächenabfluss und Versickerung Werte erreicht, die denen von naturnahen Flächen gleichen. Daher werden sowohl für die Wohngebiete einschließlich des historischen Pflasterweges als auch die sonstigen Sondergebiete und die Privaten Grünflächen 10 Punkte</p>

		je 1.000 m ² erreicht.
Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luftaustausch	Mittel: Uferbereich und Übergangszone bis in eine Tiefe von rund 50 m Vorhanden, jedoch nicht in belastete Siedlungsräume	Der Uferbereich der Dahme mit einer Übergangszone bleibt als Fläche mittlerer Bedeutung für den Luftaustausch erhalten. Die stark durchgrünten Wohnquartiere mit einer offenen Bauweise und Durchlüftungssachsen weisen eine geringfügige Kaltluftabflussfunktion auf.
Stadtklimatische Funktion	Gut bis mittel: Wohngebiete sowie Sondergebiet 2 mit privater Verkehrsfläche und Straßennetz gut: Private Grünflächen sowie das sonstige Sondergebiet 1 mit hohem Grünanteil „Ausfluglokal“ und das Wasserbecken	Das geplante Wohngebiet einschließlich des historischen Pflasterweges weist einen hohen Anteil an Grünflächen und weiteren bioklimatisch günstigen ökologischen Standards wie Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung und einer hohen Anzahl an Laubbaumpflanzungen auf. Der Uferbereich – bestehend aus Grünanlagen und Villa mit Garten – zählt aufgrund von geringem Versiegelungsgrad und hohem Biovolumen zu den Grün- und Freiflächen mit guter bis mittlerer stadtklimatischer Funktion.
Biotische Komponenten des Naturhaushalts		
Biotoptypenbewertung	Die Biotope der Versuchsanbauflächen ohne Gehölze werden weitestgehend zerstört. Erhalten werden Wert bestimmende Gehölzriegel/Hecken/Baumreihen. Erhalten bzw. entwickelt wird die historische Parkanlage am Wasser als besonders wertvolle Biotopfläche.	Durch die Planung kommt es vor allem zu einem Verlust an Grasfluren bzw. brach gefallenen Gartenanbauflächen mit Ziergehölzen. Wertvolle Altbaumbestände (Parkanlage im Uferbereich) sowie Baumreihen und Gehölzriegel wurden in die Planung integriert. Die neu angelegten Gartenflächen der Wohngebiete werden als Grundwert des jeweiligen Biotoptyps angesetzt.
Biotopverbund	Mittel: Private Grünflächen und sonstiges Sondergebiet mit hohem Grünanteil „Ausfluglokal“ im 50m Uferbereich Nicht vorhanden: allgemeine Wohngebiete mit Verkehrsflächen	Im Uferbereich der Dahme bleibt die Fläche auch mit Umnutzung in private Grünanlagen bzw. ein sonstiges Sondergebiet für Erholungsnutzung für den Biotopverbund von mittlerer Bedeutung.
Landschaftsbild/Erholung		
Erkennbarkeit des Stadt- und/oder Naturraums	hoch: Private Grünflächen und sonstiges Sondergebiet mit hohem Grünanteil „Ausfluglokal“ hoch: gesamtes Plangebiet als Stadtraum	Die Überformung der Dahme-Niederung bleibt bestehen. Mit der Rekonstruktion und der Neuordnung der am Ufer gelegenen Parkteile erhöht sich der Anteil an quartierstypischen Strukturen. Kulturgeschichtlich bzw. stadträumlich bleibt der Raum als

		„Insel“ ablesbar. Das neue Wohngebiet fügt sich in das vorhandene „Muster“ der geometrischen Anbauflächen.
Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt	hoch: gesamtes Plangebiet	Mit der Rekonstruktion der historischen Parkanlage sowie der Neuanlage von prägenden Freiraum- und Bebauungsstrukturen steigen sowohl der Anteil an gestalterisch wertvollen Elementen als auch die Nutzungs- und Strukturvielfalt.
Kleinräumige identitätsstiftende Sichtbeziehungen	Bedeutend bis sehr bedeutend: Gartendenkmal (einschließlich historischer Pflasterweg)	Der zentrale Pflasterweg mit Rahmenpflanzungen wird rekonstruiert und damit wieder erlebbar. Ebenso die Sichtbeziehungen im Park zur Dahme.
Freiflächenversorgung	Mittel: Privaten Grünflächen sowie Sondergebiet für Erholungszwecke, öffentlich zugängliche Grünzüge und Plätze mit der privaten Verkehrsfläche und ihrer Rahmenpflanzung Gering-mittel:, Kleinkinderspielplätze und Gemeinschaftsgärten in den Wohngebieten	Auch wenn kein Freiraumdefizit im Umfeld vorliegt (Kategorie IV), mangelt es im gesamten Wendenschloßquartier an öffentlich zugängigen Grün- und Freiflächen. Entsprechend haben alle Freiflächen, die der Allgemeinheit zugänglich sind, eine mittlere Bedeutung. In den Wohngebieten werden die öffentlichen Plätze sowie die gemeinschaftlich nutzbaren Kinderspielplätze und Gemeinschaftsgärten für die Freiflächenversorgung angerechnet.
Innere und äußere Erschließung	Sehr hoch: die privaten Grünflächen einschließlich Sondergebiete mit hohem Grünanteil „Ausfluglokal“ sowie privater Verkehrsfläche (hist. Pflasterweg mit Rahmenpflanzung als Teil des Gartendenkmals)	Mit der Umnutzung in ein Wohngebiet werden die historische Parkanlage einschließlich ihrer Zuwegung und Rahmenpflanzung sowie der Uferbereich für die Allgemeinheit geöffnet und der Zugang mit einer adäquaten Erschließung gesichert. Die äußere Anbindung ist gut.
Großräumige visuelle Ungestörtheit	Nicht betroffen	
Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen	Nicht betroffen	
Verbindungsfunktion	Nicht betroffen (es liegen keine Anschlüsse für einen Uferwanderweg in den angrenzenden Gebieten vor)	

Ergebnis der Eingriffsbilanzierung

Die geplante Bebauung durch ein Wohngebiet mit 900 bis 1.100 WE bereitet umfassende und nachhaltige Eingriffe im Plangebiet „Marienhain“ vor. Diese erfolgen in erster Linie durch die zu erwartenden Versiegelungen durch Gebäude und Infrastruktur.

Es kommt infolge Planung zu Beeinträchtigungen der abiotischen und biotischen Schutzgüter. Für die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima kommt es auch mit Durchführung der vorgesehenen ökologisch wirksamen Maßnahmen zu einem Defizit an Wertpunkten nach ausführlichem Verfahren zur Bilanzierung von Eingriffen.

Infolge der Umnutzung wird es einen hohen Verlust an Gras- und Staudenfluren (auch Trockenrasen) geben, jedoch wird mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen auch ein hoher Anteil an Biotopflächen bewahrt und neu entwickelt: die wertvollen Bestände bleiben erhalten, für die Gras- und Staudenfluren sowie die Verluste an Ziergehölzen der ehemaligen Versuchsanbauflächen werden Neuansaat bzw. Neupflanzungen angelegt. Neue Biotopflächen entstehen auch auf den Dächern der Gebäude. Für den Biotopverbund besonders positiv wirkt sich das Oberflächenwassermanagementsystem aus: es wird ein Verbund an kleinen Oberflächengewässern geschaffen, der bis an die Dahme heranreicht. Die biotischen Schutzgüter entwickeln sich dennoch insgesamt defizitär.

Eine deutliche Verbesserung gegenüber der Bestandssituation wird durch die Öffnung des Plangebiets für die Allgemeinheit sowie Rekonstruktion und die Neuanlage von Freiflächen entstehen. Für den Schutzgutkomplex Landschaftsbild und Erholung wirken sich die Neugestaltung der Freiflächen und die Erschließung des Plangebiets positiv aus. Hier verbessert sich die Bilanz im Schutzgut Landschaftsbild/Erholung wesentlich.

Die Gesamtbilanz liegt aufgrund der Verluste von abiotischen und biotischen Schutzgutfunktionen geringfügig im Minus, welches einem Wertverlust von rund 3% bezogen auf die Fläche des Marienhains entspricht. Dem ermittelten Wertverlust ist der zusätzlich aus der Waldumwandlung entstehende Kompensationsumfang außerhalb des Plangebiets gegenüberzustellen. Durch eine Ersatzaufforstung mit jungen Laubholzaufforstungen mit 62.037 m² wird das ermittelte Defizit ausgeglichen.

Insgesamt ist bezogen auf die Schutzgüter der Eingriffsregelung festzustellen, dass durch die im VB-Plan aufgenommenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen der durch die geplante Bebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft zum Teil vermieden bzw. soweit ausgeglichen wird, dass keine erheblichen, nachhaltigen Auswirkungen verbleiben und das Landschaftsbild neu gestaltet wird.

Bezüglich weiterer Schutzgüter der Umweltprüfung wird für das Schutzgut Mensch sowie das Schutzgut Kultur- und Sachgüter mit der Wiederherstellung der gartendenkmalgeschützten Parkanlage sowie deren Öffnung und Erschließung für die Allgemeinheit ein positives Ergebnis erreicht. In einem mit öffentlichen Grünflächen und Spielplatzflächen unterversorgten Teil von Köpenick wird ein attraktives Angebot geschaffen, welches den Bewohnern des neuen Quartiers sowie der benachbarten und auch über die Bezirksgrenzen hinaus gehenden interessierten Öffentlichkeit zugute kommt.

4.2.10 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans

Abgesehen von der im Kapitel II/4.2.4 beschriebenen Nullvariante gibt es aktuell keine Nutzungsalternativen. In Konkretisierung des „Planwerk Südostraum Berlin“ aus dem Jahr 1999 liegt seit 2001 eine Vertiefung und Überprüfung der planerischen Zielaussagen für vier ausgewählte Teilbereiche des Spree-Dahme-Raums vor. In

dieser Untersuchung wird die Landschaft als prägendes Gerüst für die Entwicklung der städtebaulichen Räume herausgearbeitet und der Leitgedanke, dieses wieder erlebbar zu machen, prägt die Entwicklungsideen.

Das Planungsgrundstück ist als einer von vier Vertiefungsräumen speziell untersucht worden. Ziel ist eine differenzierte Baustruktur mit heterogenen Eigentumsformen in überwiegend offener Bauweise mit der Ausbildung einer Raumkante entlang der Wendenschloßstraße sowie einer Achse zum Wasser in Höhe der Pritstabelstraße. Wesentlich ist der Erhalt eines großzügigen Grünareals am Ufer unter Einbeziehung der Garten- und Baudenkmale am Ufer zur Ausbildung eines öffentlichen Uferweges bzw. einer Promenade. Die Schaffung von erlebbaren Verbindungen aus der Tiefe heraus zum Wasser und die Vernetzung des Grundstücks mit der Umgebung in Nord-Süd-Richtung sind wesentliche Vorgaben für die Entwicklung. Der Uferweg und die Achse auf der denkmalgeschützten zentralen Zuwegung sind als Handlungserfordernis mit sehr hoher Bedeutung und Schlüsselfunktion charakterisiert.

Die Fortschreibung des Planwerks Südostraum aus dem Jahr 1999 fand mit Beschlussfassung der 10 Leitlinien durch den Senat am 28.04.2009 ihren Abschluss. Ein Schwerpunktbereich ist die Flächenentwicklung im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens Schönefeld. Zudem wurden teilräumliche Leitbilder und Entwicklungsstrategien dargestellt.

Das Plangebiet ist als Planung mit teilräumlicher Bedeutung dargestellt. Die Baustruktur entspricht den bisherigen Zielsetzungen, d.h. Erhalt der großen Grün-/Freifläche am Ufer und einer heterogenen Baustruktur in überwiegend offener Bauweise mit der Achse zum Wasser analog Konzept Planwerk/Vertiefung Spree-Dahme-Raum. Weiterhin soll die Wasserlage auch für die benachbarten Stadtquartiere erlebbar gemacht werden, d.h. eine Vernetzung der Stadtquartiere erfolgen und die Erreichbarkeit der Landschaftsräume verbessert werden.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Für das Plangebiet liegen zahlreiche Informationen z.B. aus dem Umweltatlas Berlin sowie Gutachten für das Plangebiet selbst vor, die in Hinblick auf die Schutzgüter ausgewertet wurden.

Lediglich für das Schutzgut Luft und Klima (Luftschadstoffe) fehlen vertiefende Informationen. Hier wurde ausschließlich auf die Daten des Umweltatlas zurückgegriffen.

4.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem dann einsetzen, wenn es durch eine vorgeschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige

Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind. Dies gilt besonders in Hinblick auf unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen.

Aufgrund der Erhöhung der bereits vorhandenen Verkehrslärmbelastung durch die hinzukommende Bebauung wird ein zweistufiges Monitoring durchgeführt mit den Zeitpunkten: Verkehr nach hergestellten 500 WE im Plangebiet und Verkehr nach vollständiger baulicher Herstellung im Plangebiet.

Monitoring zum

- Knotenpunkt Müggelheimer Straße/ Wendenschloßstraße
- 24 Verkehrszählung im Bereich der Wendenschloßstraße von der Müggelheimer Straße bis zum Segewaldweg.

Für das Monitoring werden jeweils 24-Stunden Verkehrserhebungen im Verkehrsbereich Wendenschloßstraße/ Müggelheimer Straße bis Segewaldweg durchgeführt. Mit den im Ergebnis der Verkehrserhebungen ermittelten Verkehrsstärken werden mit Hilfe des vorliegenden Berechnungsmodells für die in der schalltechnischen Untersuchung vom 22.02.2013 berücksichtigten Immissionsorte die Beurteilungspegel berechnet und mit den Ergebnissen des Schallgutachtens verglichen.

In Hinblick auf die bekannten Höhlen brütenden Vogelarten gibt es auf den betroffenen Flächen das Erfordernis der Überwachung. Bislang sind keine Baumfällungen von potenziellen Altbäumen vorgesehen. Dennoch sind im weiteren Verfahren sowie auf der Genehmigungsebene Fällanträge in Hinblick auf Bruthöhlen zu untersuchen. Diese ist mittels anerkannter Prüfmethode von Fachkräften im Vorfeld des Eingriffs durchzuführen, und müssen ggf. auch baubegleitend erfolgen.

Zur Kontrolle des Erfolgs der umweltrelevanten Festsetzungen zu Vermeidung, Minimierung und dem vorgesehenen Ausgleich der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen werden die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Zuge des Zulassungsverfahrens von Seiten der aufsichtführenden Behörde und dem Bezirk Treptow-Köpenick überwacht. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen nach Bauabnahme der jeweiligen Baumaßnahme(n) in Hinblick auf ihr Entwicklungsziel beurteilt werden. Die Abnahme Fertigstellungspflege erfolgt nach 1 Jahr, die der Entwicklungspflege nach 2 Jahren. Eine weitere Erfolgskontrolle soll nach weiteren 3 Jahren erfolgen.

Es wird ein Monitoring zu der Prognose der Verkehrsschallentwicklung durchgeführt. Das Monitoring wird im Durchführungsvertrag geregelt.

4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die geplante Bebauung durch ein Wohngebiet mit 900 bis 1.100 Wohneinheiten bereitet umfassende und nachhaltige Veränderungen im Plangebiet „Marienhain“ vor.

Auf der Wendenschloßstraße besteht bereits im Bestand eine hohe Vorbelastung durch Verkehrslärm infolge des vorhandenen hohen Kfz-Verkehrsaufkommens und der Straßenbahn. Durch die bauliche Entwicklung im Plangebiet wird zwar ein Anstieg des Verkehrslärms in Teilen der Wendenschloßstraße prognostiziert, die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden jedoch auch im Prognoseplanfall tags und nachts nicht überschritten.

Während die Versiegelung durch die Gebäude innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und Sondergebiete infolge der angestrebten Geschossigkeit für ein städtisches Wohngebiet mitdurchschnittlich 31% vergleichsweise niedrig liegt, kommt es durch die

zulässige Überschreitung für Anlagen insgesamt dennoch auf eine durchschnittliche Gesamtversiegelung von 62 % bezogen auf die Gesamtfläche der Baugebiete. Positiv ist dabei, dass es sich bei der Versiegelung durch zulässige Überschreitung überwiegend um teilversiegelte Flächen handelt.

Ebenfalls positiv zu bewerten ist es, dass Eingriffe in die wertbestimmenden Strukturen (deren Wiederherstellbarkeit nur über einen sehr langen Zeitraum möglich wäre) vermieden werden.

Dennoch kommt es infolge der Planung zu Beeinträchtigungen der abiotischen und biotischen Schutzgüter. Für die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima wird auch mit Durchführung der vorgesehenen ökologisch wirksamen Maßnahmen ein erhebliches Defizit gemäß ausführlichem Verfahren zur Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin erreicht, so dass weitere plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich wären.

Es wird einen vergleichsweise hohen Verlust an Gras- und Staudenfluren (auch Trockenrasen) geben, jedoch ist mit den vorgesehenen Maßnahmen ein hoher Anteil an Biotopflächen zu erwarten: die wertvollen Bestände bleiben erhalten, für die Gras- und Staudenfluren sowie die Verluste an Ziergehölzen der ehemaligen Versuchsanbauflächen werden Neuansaat bzw. Neupflanzungen angelegt. Neue Biotopflächen entstehen auch auf den Dächern der Gebäude. Für den Biotopverbund positiv wirkt zusätzlich sich das Oberflächenwassermanagementsystem aus: es wird ein Verbund an kleinen Oberflächengewässern geschaffen, der bis an die Dahme heranreicht. Die biotischen Schutzgüter entwickeln sich infolge des anlagebedingten Flächenverlusts dennoch insgesamt defizitär.

Der größte Vorteil gegenüber der Bestandssituation wird durch die Rekonstruktion und die Neuanlage von gestalterisch wertvollen Freiflächen entstehen. Für das Landschaftsbild und die Erholung wirken sich die Wiederherstellung und Neugestaltung der Freiflächen und die Öffnung des Plangebiets positiv aus. Hier verbessert sich die Bilanz im Schutzgutkomplex Landschaftsbild/Erholung.

Die Gesamtbilanz führt aufgrund der Verluste von abiotischen und biotischen Schutzgutfunktionen zu einer Verschlechterung des Ausgangszustandes, was einen Wertverlust von 2,7% entspricht.

Dem Verlust an Wertpunkten bzw. die damit verbundenen abiotischen und biotischen Funktionen ist der zusätzlich aus der Waldumwandlung entstehende Kompensationsumfang außerhalb des Plangebiets gegenüberzustellen.

Durch eine Ersatzaufforstung (mit jungen Laubholzaufforstungen) für die Waldumwandlung im VEP Marienhain in einer Größenordnung von 62.037 m² kann das oben genannten Defizit ausgeglichen werden.

Für das Schutzgut Mensch sowie das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird mit der Wiederherstellung der gartendenkmalgeschützten Parkanlage sowie deren Öffnung und Erschließung für die Allgemeinheit ein positives Ergebnis erreicht. In einem mit öffentlichen Grünflächen und Spielplatzflächen unterversorgtem Teil von Köpenick wird ein attraktives Angebot geschaffen, welches den Bewohnern des neuen Quartiers sowie der benachbarten und auch über die Bezirksgrenzen hinaus gehenden interessierten Öffentlichkeit zugute kommt. Im Gegensatz zu den angrenzenden Einfamilienhausquartieren ist das Wohnquartier „Marienhain“ künftig von einem öffentlich nutzbaren Wegenetz durchzogen und weist eine frei zugängliche Uferzone mit Aufenthaltsqualität an der Dahme sowie durch die Öffentlichkeit nutzbare Kinderspielplätze auf. Die mit der Wiederherstellung des Gartendenkmals einher gehende Umwandlung einer in den Waldstatus hineingewachsenen verwilderten

Parkanlage zugunsten einer naturnahen Parkanlage führt zu keinem Verlust an Erholungsflächen. Vielmehr wird die ehemalige Parkanlage der Villa Bolle für die ortsnahe Bevölkerung erschlossen und als Erholungsfläche nutzbar gemacht.

5 Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen

5.1 Entwickelbarkeit aus dem FNP

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 23. Juni 2015 (Abl. S. 1449), wird das Plangebiet entlang der Wendenschloßstraße als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) und entlang der Dahme als Grünfläche mit integriertem übergeordneten Ufergrünzug dargestellt.

Bei der Entwickelbarkeit aus dem FNP werden die Wohngebiete aus der Wohnbaufläche W3 entwickelt, die Grünfläche und die Sondergebiete aus der im FNP dargestellten Grünfläche.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) bzw. bei der Baukörperausweisung für die Baudenkmäler, die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, und Geschossfläche (GF) in Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse definiert. Im Bebauungsplan wird eine maximale Geschossfläche von 105.155 m_κ festgesetzt. Die rechnerische GFZ ist entsprechend differenziert. Die den Baufenstern zugewiesenen Geschossflächen entsprechen folgendem Nutzungsmaß:

WA 1.1: Baufeld: 11.362 m_κ mit GF 10.690 m_κ = GFZ 0,94

WA 1.2: Baufeld: 3.233 m_κ mit GF 2.600 m_κ = GFZ 0,80

WA 1.3: Baufeld: 21.155 m_κ mit GF 17.155 m_κ = GFZ 0,81

WA 1.4: Baufeld: 25.859 m_κ mit GF 21.955 m_κ = GFZ 0,84

WA 2.1: Baufeld: 8.334 m_κ mit GF 8.800 m_κ = GFZ 1,05

WA 2.2: Baufeld: 12.933 m_κ mit GF 12.000 m_κ = GFZ 0,92

WA 2.3: Baufeld: 12.528 m_κ mit GF 14.250 m_κ = GFZ 1,13

WA 2.4: Baufeld: 17.418 m_κ mit GF 16.250 m_κ = GFZ 0,93

Damit entspricht die durchschnittliche GFZ für die 8 Wohngebiete 0,92

SO 1 „Ausflugslokal“: Baufeld: 6.583 m_κ mit GF 950 m_κ = GFZ 0,14

SO 2 „Ausflugslokal“: Baufeld: 2.998 m_κ mit GF 505 m_κ = GFZ 0,16

Die W3-GFZ-Obergrenze im FNP von 0,8 wird damit überschritten.

Für das gesamte Baugebiet ergeben sich eine rechnerische GRZ von 0,31 und eine entsprechende GFZ von 0,85, ohne Einberechnung der belasteten Flächen für Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit, die die Uferpromenade und deren Verbindung mit Planstraße 1 und 3 sichern.

Entsprechend dem Grundsatz Nr. 3 für die Entwicklung von Bauleitplänen aus dem FNP ist „...Eine Überschreitung der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen größer 3 ha ...zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.“

Das städtebauliche Konzept differenziert die Geschossigkeit und die Dichte stark im Gebiet um unterschiedliche Bautypologien zu ermöglichen. Ziel ist ein durchgrüntes aber urbanes Stadtquartier, das jedoch auf die im Umfeld vorhandenen Strukturen Bezug nimmt. Der baulich-räumliche Schwerpunkt liegt entlang der Wendenschloßstraße und innerhalb bzw. entlang der Ringstraße. So sind 4-geschossige, städtische Strukturen in geschlossener Bauweise entlang der Wendenschloßstraße bzw. der neu anzulegenden „Platzsituation“ vorgesehen. Hier ist ein eher urbaner Charakter geplant. Die geschlossene Bauweise dient auch dem Schallschutz für das geplante neue Stadtquartier.

Entlang des historischen Pflasterweges, der als zentrale Freiraum und Wegeachse für das Gebiet dient, ist hingegen eine 4-geschossige Bebauung in offener Bauweise geplant. In Randlage der Siedlungsbereiche und zum Freiraum wird ein maßstäblicher Übergang angestrebt. So sind an den privaten Grünflächen am Dahme-Ufer 3-geschossige Stadtvillen vorgesehen.

An den Übergängen zur Umgebung, entlang der nördlichen und südlichen Gebietsgrenze, sind 2-geschossige Gebäude in offener Bauweise geplant.

Die Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) Pkt. 2.4.1 stellt fest, dass die Konkretisierung der Planungsziele über begründete städtebauliche Konzepte eine Abweichung von der dargestellten GFZ nach oben ermöglicht. Eine besondere Darlegung der Ziele und Erfordernisse wird erwartet.

Zielsetzung des VB-Plans ist u.a. eine nachhaltige, der Wertigkeit des Ortes angemessene Entwicklung der Fläche als attraktives Wohngebiet am Wasser.

Das allgemeine Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, gerade für städtische Standorte, erfordert eine bauliche Verwertung. So kann die Zahl der Verkehrsbewegungen minimiert und eine Zersiedlung an der Peripherie vermieden werden.

Eine Brachfläche dieser Größenordnung in dieser Lage ist für den Bezirk Veranlassung, eine Entwicklung entsprechend den stadtentwicklungsplanerischen Zielvorstellungen einzuleiten.

Gleichzeitig soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan mithelfen, das aktuelle Ziel der Stadt Berlin zu erreichen, den Mietwohnungsbau neu zu beleben und das Angebot an Wohnungen durch Schaffung neuer Wohngebiete zu erhöhen. Die wohnungspolitische Entwicklung der vergangenen Jahre in Berlin ist durch stark ansteigende Mietpreise und zunehmende Verknappung von Wohnraum geprägt. Aufgrund des wachsenden Wohnflächenbedarfs und der zunehmenden Qualitätsanforderungen der Bewohner strebt der Bezirk an geeigneten Stellen eine verträgliche Verdichtung in den Siedlungsgebieten an.

Es ist zu erwarten, dass der Druck auf die Wohnungssituation insbesondere im Berliner Südosten in den kommenden Jahren deutlich zunehmen wird – und sich insbesondere überproportional zu den anderen Berliner Bezirken entwickeln wird. Durch die erwartete Eröffnung des Großflughafens BER „Willy Brandt“ wird der Bedarf nach flughafennahen Wohnungen deutlich zunehmen. Im Umfeld des neuen Flughafens sollen mehrere 10.000 Arbeitsplätze neu entstehen oder dorthin verlegt werden. Dies

hat naturgemäß Auswirkungen auf die Lokalisierung der Wohnraum-Nachfrage innerhalb Berlins.

Das Plangebiet weist Charakteristika auf, die es als besonders gut geeignet für eine dichte, urbane Wohnsituation erscheinen lassen: Die räumliche Nähe zum historischen Kern von Köpenick, die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV (Straßenbahn-, Nachtbushaltestelle direkt am Plangebiet sowie Anschluss zur Fährverbindung F 12 mit Verkehr im 10/20 Min. Rhythmus), vorhandene Bildungs-, Kultur und Sporteinrichtungen im Ortsteil sowie die herausragende Wohnqualität. Zugunsten des unmittelbar in Wassernähe beibehaltenen großen Grünanteils mit der erweiterten Promenade und damit einer erhöhten Nutzbarkeit und der erstmaligen Zugänglichkeit des Ufers auch für die Bewohner des Ortsteils, erscheint eine Verdichtung am Standort sinnvoll und geboten.

Durch die Promenade entlang des Dahme-Ufers und die Rekonstruktion des Parks entlang der Dahme wird eine Grünqualität geschaffen, die an anderer Stelle nicht erreichbar ist bzw. bisher so auch nicht zugänglich war. Das Plangebiet weist auch eine besondere Erlebnisqualität auf: Die historische Villa Bolle, das zu rekonstruierende Wohnhaus Dreiseitenhof, das wieder aufzubauende Weinhaus sowie der zu rekonstruierende Pflasterweg inmitten des Plangebiets stellen ebenfalls besondere Merkmale dar, die durch das Vorhaben für viele Bewohner im Umfeld erlebbar werden sollen. Es entspricht den Zielen modernen Städtebaus, möglichst breite Schichten der Bevölkerung an solchen Qualitäten teilhaben zu lassen.

Die innere Erschließung des Plangebiets sieht vor, KFZ-Stellplätze vorwiegend in Tiefgaragen „zu verbannen“. Dadurch werden große Teile des Plangebiets frei, die in anderen Wohngebieten üblicherweise durch parkende Autos und Verkehrsflächen genutzt werden. Bereits dies führt zu einer wesentlichen Entdichtung des Plangebiets, die eine höhere GFZ-Ausnutzung des Geländes rechtfertigt. Trotz der höheren GFZ wird das Plangebiet weniger dicht genutzt erscheinen als andere Gebiete mit etwas geringeren GFZ, jedoch keinen Tiefgaragen.

Die Bereiche entlang der Nachbargrundstücke sehen eine maßvolle Abstufung vor (2 Vollgeschosse). Dies rechtfertigt es insbesondere, den zentralen Bereich des Plangebiets eher dichter zu bebauen (3-4 Vollgeschosse) als die Randbereiche. Die maßvollen Geschosshöhen sichern eine hohe Wohnqualität und wirtschaftliche Wohnungsstrukturen. Große, attraktive Erholungsflächen an der Dahme und Grünflächen mit offenen Wasserflächen in den Wohnhöfen kompensieren die GFZ-Erhöhungen.

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes wird durch folgenden Umstände und Maßnahmen ausgeglichen:

- die Öffnung einer bisher für die Öffentlichkeit nicht zugänglichen Grünfläche,
- die Umstrukturierung dieser Fläche zu einem qualitativ hochwertigen Wohn- und Sondergebiet mit hohem Grün- und Freiflächenanteil, einem öffentlich zugänglichen Park
- die Schaffung eines in diesem Bereich ansonsten nicht gegebenen Zugangs für die Allgemeinheit zum Dahme-Ufer,
- die Festsetzung von privaten Parkanlagen und die Sicherung von Vegetationsflächen auf den Grundstücksfreiflächen, gewährleisten mikroklimatische Effekte (Luftbefeuchtung, Kaltluftbildung) sowie Staubbindung.

Die festgesetzten GF- und GR-Zahlen verletzen nicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung/Belüftung/Besonnung). Insbesondere wird

die Obergrenze im WA von GRZ 0,4 und GFZ 1,2 (§ 17 Abs. 1 BauNVO) nicht überschritten. Die Baufensterausweisung sowie die „erweiterten Baukörperausweisungen“ sichern grüne Wohnhöfe und tragen damit zu gesunden Wohnverhältnissen bei. Die festgesetzte 3- bis 4-geschossige geschlossene Bebauung an der Wendenschloßstraße mindert Verkehrsimmissionen im Wohnquartier. Im Übergangsbereich zu dem Nachbargebiet nördlich und südlich hin, werden 2 Vollgeschosse ausgewiesen. Damit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO nicht beeinträchtigt.

Durch die Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen durch Pflanz- und Maßnahmeflächen, die festgesetzte Dachbegrünung und der nur durch die erhöhte Dichte ermöglichte hohe Anteil an Stellplätzen in Tiefgaragen werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Mit dem vorgesehenen Straßennetz werden die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt.

Sonstige öffentliche Belange, die dem erhöhten Nutzungsmaß entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

Die im VB-Plan vorgesehenen städtebaulichen Qualitäten, die vorwiegend dem Allgemeinwohl dienen und die auch in einem Durchführungsvertrag abgesichert werden, rechtfertigen die Erhöhung der GFZ gegenüber der Darstellung im FNP. Die Erhöhung der GFZ berührt nicht die Grundzüge der Flächennutzungsplanung.

Im Rahmen der konkretisierten Planungen wurden für das Plangebiet „Marienhain“ Lösungen entwickelt, die der örtlichen Situation angemessen sind. Dabei wurde auch die Grenze zwischen Grünfläche und Baugebiet korrigiert.

Laut AV-FNP 1.4 „Handlungsspielraum“ hängt dieser Spielraum für Bebauungspläne von der Darstellungsschärfe des FNP ab. Auch sind Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den ihnen vorgegebenen Flächennutzungsplänen in der Weise zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden.

Gem. AV FNP sind aus den dargestellten Planungsgrundzügen im Rahmen der konkretisierenden Planungen Lösungen zu entwickeln, die der jeweiligen örtlichen Situation angemessen sind. Die Darstellungsschärfe des FNP lässt es zu, Veränderungen der örtlichen Bedürfnisse und Situationen im Rahmen der Bereichsentwicklungs-, Stadtentwicklungs- oder der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ohne die Grundkonzeption des FNP in Frage zu stellen.

Laut des Entwicklungsgrundsatzes Nr. 6 (i.V. mit AV-FNP Pkt. 11.3.2) besteht im Zuge der konkretisierenden Planung die Möglichkeit, Grenzkorrekturen zwischen Frei- und Grünflächen und für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen vorzunehmen. Gegenüber der schematischen FNP-Darstellung wurde aufgrund einer detaillierten Grünsubstanzerhebung der FNP insofern weiterentwickelt, als Grünsubstanzen im gesamten Gebiet erhalten werden und damit der Wohnqualität zugute kommen.

In Marienhain ist diese Konkretisierung in mehreren Stufen erfolgt. Bereits das Planwerk Südostraum – Vertiefung Spree-Dahme-Raum (2001) bzw. die aktuelle Fassung 2009 entwickelt den FNP, bezogen auf stärkere Beachtung der tatsächlich vorhandenen Situation, weiter und sieht ähnlich dem vorliegenden Entwurf eine differenzierte Abgrenzung der Grünflächen am Dahme-Ufer vor. Dabei wurde die denkmalgeschützte zentrale Allee als Bestandteil der zentralen Erschließungsachse vorgesehen. Damit würde das Denkmal, das der vorliegende Entwurf zum attraktiven Grünraum für Fußgänger und Radfahrer/Spielfläche für Kinder ausbaut, zerstört.

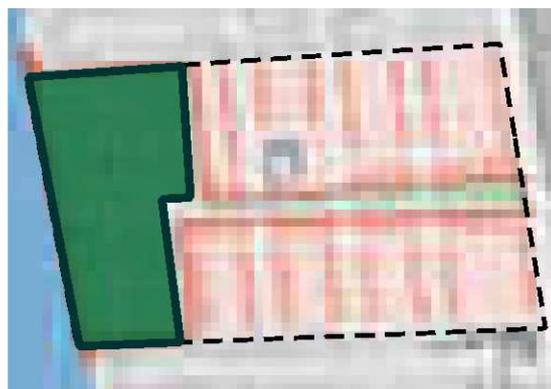
Im Weiteren zeichnen die entwickelten Baublöcke die Parzellierungsstruktur des ehemaligen Gärtnergeländes nach. Ziel war die Entwicklung unterschiedlicher Eigentums- und Bauformen.

Der Vorentwurf setzte diese Konkretisierung fort. Charakteristisch für das Plangebiet sind die zentrale Allee und eine große Anzahl von Baumgruppen, die sich über das ganze Gelände verteilen. Die Gesamtgrünfläche teilt sich auf in Uferzone, Allee und Baumgruppen. Damit reagiert der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf die bestehenden Qualitäten im Plangebiet selbst und vermeidet den Verlust wertvoller Grünstrukturen. Die Gesamtgröße der Grünfläche bleibt erhalten.

Abbildung 19: Vergleich Grünfläche



Flächennutzungsplan 2009:
ca. 5,8 ha Grünfläche



Planwerk Südostraum 2009:
ca. 4,5 ha Grünfläche



Projektplan Stand Vorentwurf 12.2011:
ca. 4,5 ha Grünfläche



Projektplan Stand Entwurf 05.2013:
ca. 4,7 ha Grünfläche

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden Anregungen aufgegriffen, um die Grünraumvernetzung zu verbessern. Unter Verzicht auf 4 Stadtvillen im Uferbereich der Dahme wurde der zusammenhängende Ufergrünzug um ca. 0,3 ha gegenüber dem ursprünglichen Entwurf erweitert.

Laut des o.g. Entwicklungsgrundsatzes Nr. 6 ist über die planungsrechtliche Sicherung vorhandener baulicher Anlagen und deren funktionale Ergänzung auf Flächen kleiner 3 ha mit örtlicher Bedeutung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu entscheiden. Voraussetzung ist der Erhalt der Funktion der Grünfläche. Die Fläche um die denkmalgeschützte Villa Bolle mit Weinhaus und Hafen ist kleiner 1 ha. Um den Wiederaufbau und Erhalt der ruinösen Bauten zu ermöglichen, sind hier Freizeitnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Diese Nutzungen benötigen sowohl ein Baugrundstück als auch gewisse ergänzende funktionale, bauliche Anlagen. Damit

die Ergänzungen im Verhältnis zu den vorhandenen baulichen Anlagen angemessen sind und die Funktion der Grünfläche erhalten bleibt, weist der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine erweiterte Baukörperausweisung mit sehr begrenzter Grund- bzw. Geschossfläche aus.

Der VB-Plan mit seinen Festsetzungen ist damit aus dem FNP entwickelbar.

5.2 Berücksichtigung Lapro, StEP, Planwerk

Die im „Planwerk Südostraum Berlin“ S.22/23 beschriebenen, teilräumlichen Leitbilder u. Entwicklungsstrategien werden durch das Projekt „Marienhain“ aufgegriffen:

- Uferpromenade
- verdichtete Wohnquartiere
- öffentliche Zugänglichkeit/Durchlässigkeit
- Transformation, Entwicklung aus der Qualität des Ortes

Die genannten Planungsziele bestimmen wesentlich die Wohnqualität im Gebiet. Der hierfür erforderliche, hohe Investitionsaufwand erfordert eine entsprechende städtebauliche Dichte.

Das Landschaftsprogramm Berlin setzt gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan stadt- und umweltverträgliche Entwicklungsziele. Wesentlicher Inhalt ist die Beachtung ökologischer Belange im Städtebau. Ebenso wichtig ist die innerstädtische Freiraumversorgung. Beides zusammen bildet die Grundlage für die Lebensqualität der Bewohner in allen Stadtbezirken Berlins. Dabei weist das Landschaftsprogramm ausdrücklich auf den hohen Stellenwert von unterschiedlichsten privaten Gärten und halböffentlichen Siedlungsfreiräumen hin, deren Wert nicht nur in der unmittelbaren Bedeutung für das städtische Erscheinungsbild liegt, sondern auch wesentlich für den Naturhaushalt und damit ökologische Ausgleichsräume sind.

Bei einer nach FNP angestrebten stadtentwicklungspolitisch notwendigen und landschaftlich verträglichen Nutzungsänderung zur Schaffung von Wohnraum auf heute noch vorhandenen Frei- bzw. Grünflächen, wie für das Plangebiet vorgesehen, gilt es die im Landschaftsprogramm dargestellten Ziele und Anforderungen zu berücksichtigen, wobei die Maßnahmen für die neue Nutzung maßgeblich sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Marienhain“ berücksichtigt alle Entwicklungsziele des Programmplans Naturhaushalt/Umweltschutz. Nahezu alle klimatisch relevanten Gehölzstrukturen werden in das städtebauliche Konzept integriert, der für den Kaltlufttransport wichtige Uferbereich wird von Bebauung frei gehalten. Zur Sicherung und Verbesserung des Luftaustauschs wird eine offene Bauweise festgesetzt. Flächenversiegelung wird über eine differenzierte erweiterte Baukörperausweisung sowie eine Baufeld abhängige zulässige Höchst-GRZ minimiert und über die Begrünung von Tiefgaragen und Dachflächen soweit möglich ausgeglichen. Zusätzlich werden Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Eine dezentrale Regenwasserversickerung ist über ein Wassermanagement quartiersweise gegeben. Der Anschluss an die Fernwärme ist möglich.

Auch die Entwicklungsziele des Biotop- und Artenschutzes im Lapro werden mit den Planungen zum VB-Plan „Marienhain“ umgesetzt. Der Uferbereich der Dahme wird als Parkanlage (Wiese mit vorhandenem Baumbestand), Sondergebiet mit hohem

Grünanteil und Einzelbaumfestsetzungen sowie einer naturnahen Waldparkfläche festgesetzt. Als Pufferfläche zu den angrenzenden Wohnbauflächen werden Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Waldmantel, Wiese mit Strauchgruppen) vorgesehen. Ein differenziertes örtliches Biotopverbundsystem innerhalb der Wohnquartiere wird über Alleen, Gewässerverbund (offene Gräben und Teichanlagen in den Wohnhöfen), Mieter und Gemeinschaftsgärten sowie Dachbegrünung gewährleistet.

Die Ziele der städtischen Übergangsbereiche werden vollständig mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Alle charakteristischen Eigenarten des Plangebiets (Parkanlage an der Dahme, orthogonales Raster der eh. Landnutzung, visuell wirksame Grünstrukturen) werden aufgenommen und mit neuen prägenden Freiflächen, begrünten Straßenräumen und Stadtplätzen ergänzt.

Auch die Ziele des Programmplans „Erholung und Freiraumnutzung“ werden mit dem VB-Plan „Marienhain“ zum Großteil umgesetzt. Aus einem Privatgarten an der Dahme werden öffentlich zugängliche Parkanlagen mit öffentlichen Promenaden, Kinderspielplätzen sowie einer für die Freizeitnutzung geeigneten Infrastruktur. Innerhalb der Wohnquartiere werden sowohl Mietergärten als auch Gemeinschaftsflächen und Kleinkinderspielplätze angeboten. Fußläufige Verbindungen in das nördlich angrenzende Wohngebiet über den Bockmühlenweg, den Marienhütter Weg und Straße Am Marienhain sind gegeben, ebenso die nördliche und südliche Anbindung an einen Ufergrünzug, sollte dieser an der Dahme entstehen. Ein vollständiger Erhalt des Plangebiets als prägende und gliedernde Freifläche an der Dahme (als eine Zielsetzung des Programmplans „Erholung und Freiraumnutzung“) kann mit der Planung jedoch nicht umgesetzt werden, da städtebauliche Planinhalte zugunsten denen der Landschaftsplanung im Rahmen der Abwägung abgewogen wurden.

5.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

5.3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 12. bis 26. März 2012, eine öffentliche Erörterungsveranstaltung zur Erläuterung der Ziele und Zwecke der Planung fand im Rathaus Köpenick am 15. März 2012 statt.

Die Anregungen der Bürger und die tlw. Berücksichtigung werden hier zusammengefasst und auf die detaillierte, synoptische Auswertung des Bezirkes verwiesen:

- Einen besonderen Stellenwert nahm das Verkehrsproblem in Köpenick und in der Ortslage Kietzer Feld/Wendenschloß ein. Hier werden weitere Belastungen erwartet. Das vorliegende, mit den Fachbehörden abgestimmte Verkehrsgutachten weist die Funktionsfähigkeit im Plangebiet nach. Verkehrslenkung Berlin (VLB) weist darauf hin, dass keine verkehrlichen Bedenken bezogen auf das übergeordnete Netz bestehen. Für den Bereich Wendenschloßstraße/Müggelheimer Straße sind Umbaumaßnahmen und neue Ampelsteuerungen in Planung.
- Für das Plangebiet werden mehr Stellplätze gefordert. Nach Abstimmung mit dem Bezirk sind die Möglichkeiten für je WE-1 Stellplatz vorzusehen (ca. 900 - 1.100 St). Darüber hinaus sind ca. 115 Parkplätze für Besucher und Gäste vorgesehen.

- Es wird gefragt, ob weitere Bebauungsmöglichkeiten im Wendenschloßgebiet berücksichtigt wurden. Das Verkehrsgutachten berücksichtigt die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten im Einzugsbereich der Wendenschloßstraße als Plangrundlage für die Verkehrsprognose 2025.
- Forderung die Flora/Fauna - Situation zu erheben und das Landschaftsbild zu beachten/Vorschläge zu Grünfestsetzungen. Dieses alles wurde berücksichtigt (s: Umweltbericht, faunistische Untersuchungen und landschaftsplanerischer Fachbeitrag).
- Grundwasserbeeinträchtigungen nachgefragt. Der Grundwasserstand ist bekannt. Grundwasserbeeinträchtigungen sind nicht zulässig und im Rahmen der Bauausführung ist der Nachweis zu erbringen. Das Projekt weist dem Wasserhaushalt besondere Bedeutung zu (Oberflächenwassermanagement).
- Die Neubebauung der Brachflächen wird mehrheitlich begrüßt. Geringe Dichte (z.B. Einfamilienhäuser) wird z.T. nachgefragt. Das Baugebiet ist prädestiniert für hochwertigen Wohnungsbau an der Dahme. Die vorgesehene II-IV geschossige Bauweise berücksichtigt diese Lage und auch die vorhandene Baustruktur im Wendenschloßbereich. Der II-geschossige Übergangsbereich zu den Baugebieten im Norden und Süden greift diese Wünsche soweit sinnvoll auf.
- Die vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindungen in den nördlichen und südlichen Baugebieten werden zum Teil durch Anrainer abgelehnt. Senat und Bezirk, aber auch viele Anwohner, halten diese nachbarschaftlichen Verbindungswege für unabdingbar (soweit möglich).
- Von einem Anwohner am nordöstlichen Gebietsrand wird der Gebäudeabstand der 2-geschossigen Neubebauung kritisiert. Der VB-Plan-Entwurf sieht grundsätzlich statt dem in der Bauordnung Berlin §6 (4) geforderten Mindestabstand von 3,0 m hier 5,0 m vor! Im betroffenen Bereich, wo eine Gasleitung zwischen Baufenster und Grundstücksgrenze läuft, ist ein Abstand von 10 m bis zur Grenzmauer gesichert. Zwischen Bestandsgebiet und Neubebauung besteht hier ein Abstand von min. 20 m.
- Es wird gefordert, alle vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten. Das wesentliche Planziel war es ja gerade, möglichst alle wichtigen Grünstrukturen zu erhalten! (s.a. II. 4 Umweltbericht)
- Es wird auf das Fehlen von attraktiven Einkaufsmöglichkeiten in der Ortslage hingewiesen. Der VB-Plan ermöglicht insbesondere am Wendenschloßplatz Flächen für kleinteilige Läden/Dienstleistungen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger mit dem erarbeiteten Konzept erbrachte zahlreiche Stellungnahmen. Die wesentlichen Anregungen und Hinweise, die im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung vorgebracht wurden und die teilweise Änderungen des Bebauungsplans zur Folge hatten, werden an dieser Stelle kurz inhaltlich wiedergegeben:

Anregungen und Hinweise	Änderung der Festsetzungen/sonstige Aktivitäten
Forderung nach einer größeren Grünfläche und weniger Bebauung	- Die Grünfläche im Uferbereich wird unter Verzicht auf 4 Stadtvillen um ca. 3.000 m _c vergrößert.
Forderung ausreichende Anzahl Stellplätze im Gebiet zu sichern.	- 1 Stellplatz/Wohneinheit wird gesichert.
Forderung zur Auflockerung der Bebauung und Reduzierung der Gebäudehöhe entlang der nördlichen Grenze sowie Erhöhung des Abstandes zur nördlichen Mauer.	<ul style="list-style-type: none"> - Der zulässige Grenzabstand von 3 m wird auf 5 m erhöht. - An den 4 Stellen entlang der nördlichen Mauer werden die bisherigen großen Baufenster in kleinere Baufenster mit 5 m Abstand aufgeteilt.
Forderungen auf die 2 Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen dem Plangebiet und dem nördlich angrenzenden Gebiet zu verzichten. Vorschlag der Verbindung von dem Bockmühlenweg an den Marienhütter Weg zu verlegen.	- Um die Fußgänger und Radfahrer besser zu verteilen und die jeweilige Belastung auf den einzelnen Straßen zu verringern, wird eine dritte Verbindung an der Straße „Marienhütter Weg“ geplant.
Forderungen beidseitig Straßenbäume alle 4 Stellplätze zu pflanzen	- Der überarbeitete Straßenquerschnitt sieht beidseitig Straßenbäume vor, alle 5 Querstellplätze bzw. alle 2 Längsparkplätze.
Forderungen nach Klärung, ob die Bootsstege gebaut werden sollen.	- Bootssteganlagen werden nicht dargestellt, sie sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planung
Forderungen, dass neue Bepflanzungen mit gebietsheimischen. Arten/Sorten erfolgen	- Für die Bepflanzungen der Außenanlagen werden im weiteren Verfahren Pflanzlisten mit gebietsheimischen und standortgerechten Arten vorgeschlagen, welche bei Planungsumsetzung anzuwenden sind.
Forderungen dass Wegebefestigungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden	- Es ist eine textliche Festsetzung für die Anlage von wasser- und luftdurchlässigen Wegen und Zufahrten vorgesehen
Hinweis auf mögliche Blindgänger	- Im B-Plan erfolgt ein Hinweis.

5.3.2 Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung wurde in der Zeit vom 21. Dezember 2011 bis 31. Januar 2012 durchgeführt.

Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und deren Berücksichtigung werden hier zusammengefasst und auf die detaillierte synoptische Auswertung des Bezirkes verwiesen:

In der Zwischenzeit wurden zahlreiche Abstimmungsgespräche mit den TÖB durchgeführt und in allen wesentlichen Punkten Übereinstimmung erzielt.

- Alle Forderungen und Anregungen des Umwelt + Naturschutzes, Fachbereich Umwelt, Bezirk Treptow-Köpenick wurden zwischenzeitlich erfüllt (s.a. Umweltbericht).
- Mehrere TÖB fordern eine detaillierte Begründung der Abweichungen vom Flächennutzungsplan der Stadt Berlin. Im vorliegenden VB-Plan-Entwurf werden hierfür detaillierte Begründungen vorgelegt (s. Pkt. 5.1).
- Es wurde von den „Berliner Forsten“ - Wald - im Plangebiet festgestellt. Die Flächen sind parallel als „Parkdenkmal“ ausgewiesen. Ein Parkpflegewerk wird gefordert. Es konnte aufgrund einer Ortsbegehung und Fachgesprächen dahingehend Übereinstimmung erzielt werden, dass die Ziele des Senats und des Bezirkes –s.a. Planpflegewerk- (Naherholungswert an der Dahme) umzusetzen sind. Die notwendige Kompensation wurde zwischenzeitlich abgestimmt und in dem Durchführungsvertrag geregelt.
- Die Anregungen des Tiefbau- und Landschaftsplanungsamtes, Bezirk Treptow-Köpenick wurden inzwischen in enger Abstimmung berücksichtigt (s. synoptische Auswertung im Anhang).
- Von TÖB werden faunistische Untersuchungen gefordert, die zwischenzeitlich durchgeführt wurden. Die Ergebnisse werden bei der Umsetzung beachtet.
- Zum Thema Lärm und Verkehr wurden Anregungen der Senatsbehörden abgegeben, die in den Gutachten Verkehr und Lärm berücksichtigt wurden. Die Festsetzungen zum Lärm wurden angepasst.
- Die Anregungen des Landesdenkmalamtes wurden zwischenzeitlich berücksichtigt bzw. in den VB-Plan und das Parkpflegewerk mit Baudenkmaluntersuchung eingearbeitet.

5.3.3 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 06.12.2012 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der gesetzlichen Frist aufgefordert. Im Folgenden werden die wesentlichen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zusammengefasst und auf die detaillierte synoptische Auswertung des Bezirkes verwiesen:

1 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. X

(Schreiben vom 28.12.2012)

Der Verdacht auf Bombenblindgänger konnte von unserem Luftbildauswerter nicht bestätigt werden. Unabhängig davon werden alle relevanten Merkmale von Amts wegen von einer Fachfirma der Kampfmittelräumung überprüft.

Abwägung des Bezirks: wird zur Kenntnis genommen.

Die Kampfmittelsuche und -bergung läuft in 3 Phasen (Phase 1: Freigabe von Bohransatzpunkten und Beräumung der damit im Zusammenhang stehenden relevanten Bombenrichter, Erdlöcher, eines Splittergrabens und einer Deckung; Phase 2: Beräumung eines Splittergrabens und eines Bombenrichters; Phase 3: Beräumung von Bombenrichter und Erdlöchern nach Rückbau von Gebäuderuinen und Freischnitt) ab.

Phase 1 wurde im Frühjahr 2013 abgeschlossen. Dabei wurden in einem Bombenrichter Phosphorbomben, Bordwaffenmunition u.a. sowie Wrackteile eines Flugzeuges geborgen. Phase 2 wurde in der 19. KW 2013 durchgeführt und das Gelände wurde beräumt.

Der Termin für Phase 3 steht noch nicht fest, da Phase 3 in Abhängigkeit vom Gebäuderückbau durchgeführt wird. Der Verdacht auf Kampfmittel bleibt.

2 Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft

(Schreiben vom 30.01.2013/05.03.2013)

Der geplante Standort wird unterstützt, da die Kita gemäß Standards hergerichtet wird und in den beiden Obergeschossen soziale Projekte oder Wohnungen für soziale Projekte geplant sind. Zudem wird eine ausreichende Außenspielfläche entstehen.

Abwägung des Bezirks: wird berücksichtigt.

Die Schaffung des Marienhainplatzes in der geplanten Form, Lage und Nutzung ist ein zentrales städtebauliches Ziel. Die Grundform des ehemaligen Gutshofes soll aufgegriffen werden und damit eine Verbindung zur historischen Nutzung geben. Gleichzeitig soll ein zeitgemäßer Platz mit einer zukunftsfähigen Nutzung für die neuen Bewohner geschaffen werden. Integrierte, soziale Einrichtungen an dem Platz sind Teil dieses städtebaulichen Ziels. Neben dem Kindergarten in den beiden unteren Geschossen sind hier andere soziale Projekte wie z.B. Seniorenwohnen vorgesehen.

Die Integration der Kindertagesstätte in ein Geschosshaus ist auch gewählt, um eine Flexibilität bei der zukünftigen Nutzung zu bekommen. Sollte der Bedarf sich in der Zukunft ändern, ist der Umbau in einen Jugendclub, Seniorentreff oder eine andere soziale Einrichtung einfacher als bei einem freistehenden Gebäude.

Um eine höhere Flexibilität der Lage, Größe und Anzahl der Kindertagesstätten zu bekommen, wird die Textliche Festsetzung Nr. 2, die die erlaubten Nutzungen im Sondergebiet regeln, mit „soziale Einrichtungen“ ergänzt. Damit wird die Möglichkeit geöffnet, eine soziale Einrichtung in der Villa Bolle einzurichten.

Die Anforderung des Bezirkes und des Senats werden gemäß Kindertagesförderungsgesetz – KitafÖG beachtet. Die geforderten 10 m₂ Nettofreispielfläche/Platz sind westlich und südlich der geplanten Kindertagesstätte vorhanden und werden in einem der Begründung des Bebauungsplans beigefügten Plan nachgewiesen.

Die Anforderungen an die Kindertagesstätte werden im Durchführungsvertrag gesichert.

3 Berliner Stadtreinigung BSR (Schreiben vom 19.01.2013)

Bauliche- oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.

Abwägung des Bezirks: wird zur Kenntnis genommen.

4 Berliner Verkehrsbetriebe BVG (Schreiben vom 21.12.2012/29.12.2012)

Stellungnahme Elektrotechnische Anlagen Straßenbahn:

Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich Fahrleitungs- und Erdungsanlagen der Straßenbahn. Vor Beginn Ihrer Baumaßnahme bitten wir um Rücksprache. Im Bereich Ihrer Baumaßnahme beabsichtigen wir keine Errichtung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn.

Unter Einhaltung erforderlicher Rücksprachen haben wir gegen Ihre Baumaßnahme keine Einwände und erteilen Ihnen hiermit die Zustimmung.

Stellungnahme Bereich Omnibus:

Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Abwägung des Bezirks: wird zur Kenntnis genommen.

5 NBB Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg mbH & Co

(Schreiben vom 04.01.2013)

In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,00 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlage errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Abwägung des Bezirks: wird zur Kenntnis genommen.

und bei der Planung berücksichtigt.

6 Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung

(Schreiben vom 07.01.2013)

Aus der Sicht der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung bestehen weiterhin keine Anmerkungen/Bedenken zu den Zielen des VB-Planverfahrens 9-57 VE.

Abwägung des Bezirks: wird zur Kenntnis genommen.

7 Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg Potsdam

(Schreiben vom 09.01.2013)

Der Entwurf des Bebauungsplans ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

Abwägung des Bezirks: wird zur Kenntnis genommen.

8 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. I (A/B)

(Schreiben vom 20.12.2012)

Der FNP stellt für den betreffenden Bereich Wohnbaufläche W 3 und Grünfläche dar. Der vorliegende, gegenüber der frühzeitigen Beteiligung geänderte Entwurf des VB-Plans ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Die (überwiegend private) Grünfläche ist gegenüber dem ursprünglichen Konzept erweitert und damit in Richtung der generalisierten Darstellung im FNP verändert worden. Die vorhandenen Grünstrukturen im Gebiet und die historische Allee sollen lt. Erläuterungstext gesichert werden. Die Festsetzung des Sondergebiets wird als planungsrechtliche Voraussetzung einer Nutzung mit örtlicher Bedeutung im Zusammenhang mit der gebietsprägenden historischen Villa Bolle und des wieder aufzubauenden Weinhauses angesehen. Es ist sicher zu stellen, dass diese Planungsziele durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden und damit Entwicklungsgrundsatz Nr. 6 (i.V. mit AV-FNP Pkt. 11.3.2) berücksichtigt ist.

Das Maß der Nutzung wurde gegenüber dem Vorentwurf überprüft und die Überschreitung der Obergrenze der GFZ von 0,8 auf 0,84 bezogen auf das gesamte Baugrundstück (WA und SO) wird im Rahmen des Gesamtkonzeptes als entwickelbar angesehen.

Das Planwerk Südostraum hat für den Standort Marienhain eine lockere Bauweise und an der Dahme eine größere Grünflächen vorgeschlagen. In der Abwägung ist dargelegt, weshalb im VB-Plan eine kompaktere Planungsidee zugrunde gelegt ist, die allerdings mit den Grundzügen des FNP vereinbar ist.

Abwägung des Bezirks: wird zur Kenntnis genommen.

Für das gesamte Baugebiet ergeben sich eine rechnerische GRZ von 0,31 und eine entsprechende GFZ von 0,85, da die belasteten Flächen für die Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit, die die Uferpromenade und deren Verbindung mit der Planstraße 1 und 3 sichern in die Berechnung nicht wie in der Entwurfsfassung einbezogen werden. Die festgesetzte GR der Hauptanlagen und die festgesetzte GF bleiben mit 38.108 m₂ bzw. 105.155 m₂ gleich.

9 Vattenfall Europe Business Services GmbH

(Schreiben vom 09.01.2013)

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittelspannungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie als Anlage zu diesem Schreiben. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Abwägung des Bezirks: wird zur Kenntnis genommen.

10 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. X

(Schreiben vom 15.01.2013)

1. SenStadtUm hat eine Anmerkung zu den textlichen Festsetzungen in denen die Zulässigkeit von Tiefgaragen und Tiefgaragenteilen außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden verankert ist. Gegen die Ausweitung über die Gebäudemaße bestehen keine Bedenken, solange öffentlich gewidmetes Straßenland nicht unterbaut wird. Unter den Planstraßen 1, 2 und 3 sowie unter der Wendenschloßstraße sind Tiefgaragen oder Tiefgaragenteile nicht zulässig. Aus diesem Grund wäre die Klarstellung erforderlich, dass es sich bei den in der Aufzählung genannten Plätzen und Wegen um private Flächen handelt, die von Tiefgaragen oder Tiefgaragenteilen unterbaut werden dürfen und dass die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (gelb) von Tiefgaragen oder Tiefgaragenteilen nicht unterbaut werden dürfen.
2. Die geplanten Maßnahmen erfolgen auf Grundstücken, die sich im Besitz Dritter befinden. Somit liegt die Uferwand des Grundstückes nicht in der Unterhaltung des Landes Berlin. Damit verbleibt die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungsverpflichtung für die Uferwand sowie für den Hafen und die geplante neue Uferwand im Hafengebiet beim Investor. Unter diesen Voraussetzungen stimmt der Fachbereich X OW der geplanten Maßnahme zu.
3. Der Fachbereich empfiehlt ungeachtet davon, im Rahmen der Baumaßnahmen die Uferwand durch den Investor auf Standsicherheit und Dichtigkeit überprüfen zu lassen und ggf. weiterführende Untersuchungs- oder Abdichtungsmaßnahmen einzuplanen, um die Dauerhaftigkeit des geplanten Uferweges zu gewährleisten.

Abwägung des Bezirks:

1. wird berücksichtigt.

Um Unklarheiten zu vermeiden, werden die Begründungen zu den entsprechenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Eine Übernahme der Uferwand und der Hafenanlage in öffentliches Eigentum oder durch öffentliche Widmung ist nach dem Bebauungsplan nicht vorgesehen. Durch die Planung erfolgt deshalb keine Änderung der Unterhaltungspflichten.

3. wird berücksichtigt.

und ist als Maßnahme Bestandteil des Durchführungsvertrages.

11 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IE

(Schreiben vom 22.01.2013)

Der Vollzugsfähigkeit des Plans stehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe aufgrund der Verbote des §44 (1) BNatSchG entgegen. Die artenschutzrechtlichen/-fachlichen Anforderungen wurden korrekt abgearbeitet.

Abwägung des Bezirks: wird zur Kenntnis genommen.

12 Berliner Wasserbetriebe

(Schreiben vom 15.01.2013/27.02.2013/16.12.2013)

Im Bereich des Bebauungsplanentwurfes befinden sich Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

1. Trinkwasserversorgung

Für die geplanten öffentlichen Straßen ist eine Trassenoption einzutragen. Die Neuberohrung erfolgt entsprechend den Erfordernissen und nach Vorlage konkreter Bedarfswerte.

Abwasserentsorgung

2. Regenwasserableitung

Die Planstraßen 1, 2 und 3 im Bebauungsplangebiet werden öffentlich gewidmet. Im Auftrag des Investors wurde ein Regenwasserkonzept erarbeitet. Es ist geplant, Niederschlagsabflüsse von den öffentlichen Straßen über ein geplantes Regenwassernetz in den Planstraßen abzuleiten. Das geplante Regenwassernetz verläuft im Bereich der geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen. Die Ableitung erfolgt über ein neu geplantes Auslaufbauwerk in die Dahme.

Dazu muss in der Marienhain-Allee ein Regenwasserkanal zum Gewässer verlegt werden. Hierfür ist es notwendig den BWB Geh, Fahr- und Leitungsrecht für diesen Kanal einzuräumen. Für den geplanten Regenwasserkanal DN 300 ab Planstraße 2 in Richtung Dahme steht ein Leitungsschutzstreifen von 7 m zur Verfügung (gefordert gemäß WN/Rbbl. 14 bisher 7,50 m). Diesem reduzierten Schutzstreifen wird hier als Ausnahmefall seitens BWB anerkannt. (Schreiben von 16.12.2013)

3. Als Vorreinigungsanlage für die Ableitung des Regenwassers zur Dahme/Auslaufbauwerk ist ein Schachtsandfang zu errichten, dieser ist unmittelbar unter dem Kreuzungspunkt Planstraße 2/Marienhainallee unterirdisch geplant.

4. Der R-Kanal muss am Dahme-Ufer absperrbar sein. Geeignete betriebliche Einrichtungen zum Setzen einer Blase oder Dammbalken, je nach Wasserstand im eingestauten Kanal, sind erforderlich.

5. Für das Absperrern und Entleeren des Kanals sowie für die Reinigung muss der Kanal und das Auslaufbauwerk mit Betriebsfahrzeugen LKW 260 KN jederzeit und ungehindert über eine entsprechende Zufahrt 3,50 m Breite und geeigneter Befestigung (kein Schotterrasen) erreichbar sein.

6. Im Bereich des Schachtsandfanges sind ebene Vorfahr- und Ablageflächen für das Deckelhebergerät Goliath für den viereckigen Deckel zu berücksichtigen. Der Schachtsandfang darf, wie alle Anlagen der BWB, nicht überbaut werden.

7. Die für die Entwässerung der privaten Flächen benötigten wasserwirtschaftlichen Anlagen werden nicht von den Berliner Wasserbetrieben gewartet und gereinigt. Das hier anfallende Niederschlagswasser darf nicht in die Abwasserentsorgungsanlagen der BWB eingeleitet werden.

8. Schmutzwasserableitung

Für die Erschließung des Bebauungsgebietes wurde ein Schmutzwasserkonzept erarbeitet.

9. Für die schmutzwasserseitige Erschließung ist kein Abwasserpumpwerk erforderlich. Innerhalb des B-Plangebietes ist dafür keine Fläche für Versorgungsanlagen freizuhalten.

10. Grundsätzlich gilt, dass alle Anlagen unseres Unternehmens, die im nichtöffentlichen Straßenland liegen, zu sichern sind.

11. Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes beachten Sie bitte, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein muss.

12. Wir bitten Sie, die Belange der Berliner Wasserbetriebe im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Abwägung des Bezirks:

1. wird nicht berücksichtigt.

Im Rahmen des öffentlichen Straßenringsystems können die Medienträger nach Bedarf und in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger die zur medientechnischen Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen einlegen, dazu bedarf es keiner Eintragung einer Trassenoption. Im Rahmen der Erarbeitung der Straßenplanung sind die Medienträger zu beteiligen.

2. wird berücksichtigt.

Die Marienhainallee wird zwischen Planstraße 2 und Dahme-Ufer mit einem 7 m breiten Leitungs- und Fahrrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger versehen.

3. wird berücksichtigt.

Der geplante Schachtsandfang wird innerhalb des öffentlich gewidmeten Straßenlandes unterhalb der Kreuzung Marienhainallee/Planstraße 2 eingeordnet. Der Schachtsandfang wird in der Planzeichnung mit einem Symbol „Schachtsandfang“ festgesetzt.

4. wird zur Kenntnis genommen.

Wird im Bauausführungsverfahren berücksichtigt.

5. wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Zufahrt über die Marienhainallee ist 7 m breit.

6. wird zur Kenntnis genommen.

Ausreichend Platz für die Verfahr- und Ablageflächen sind vorhanden. Der Schachtsandfang wird nicht überbaut.

7. wird zur Kenntnis genommen.

Wird im Ausführungsverfahren berücksichtigt. Entsprechend des vorhandenen Entwässerungskonzeptes ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatflächen geplant, eine Einleitung der anfallenden Niederschlagswässer in Abwasserentsorgungsanlagen der BWB ist nicht geplant. Eine Reinigung und Wartung wasserwirtschaftlicher Anlagen durch die BWB ist somit nicht erforderlich. Dem Entwässerungskonzept wurde am 24.07.2013 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VIII D 25 zugestimmt.

8. wird zur Kenntnis genommen

und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Vertrag mit den Berliner Wasserbetrieben BWB gesichert.

9. wird berücksichtigt.

Der Fläche für Versorgungsanlagen wird aus der Planzeichnung herausgenommen.

10. wird zur Kenntnis genommen.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind keine Bestandsanlagen der Berliner Wasserbetriebe vorhanden. Neu geplante Leitungen werden im öffentlichen Straßenland verlegt.

11. wird zur Kenntnis genommen.

und im Rahmen der Zeitplanung zur Ausführungsplanung berücksichtigt.

12. wird zur Kenntnis genommen.

13 Senatsverwaltung für Finanzen

(Schreiben vom 16.01.2013)

I. An fachlichen Interessen sind aufgrund der Zuständigkeit für Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen: Keine Bedenken

Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr.6 Abs. 2 ZustKat): Keine Bedenken

II. Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen hier nicht vor.

Abwägung des Bezirks: wird zur Kenntnis genommen.

14 Industrie und Handelskammer zu Berlin, IHK

(Schreiben vom 18.01.2013)

1. Wir begrüßen die Schaffung von Wohnraum in integrierten, attraktiven Lagen. Dies sollte jedoch immer mit einer Anpassung der erforderlichen Infrastruktur einhergehen. Insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung der Verkehrsanlagen, z.B. Kreuzung Wendenschloßstraße/Müggelheimer Straße, sehen wir Probleme. Eine Umgestaltung der Kreuzungsanlage, wie sie durch die Verkehrslenkung Berlin in Vorbereitung ist, sollte parallel zur geplanten Neubebauung mit hoher Priorität realisiert werden

2. Zudem sehen wir mögliche Nutzungskonflikte in der entstehenden Gemengelage am südlichen Gebietsrand. Das WA 1.2 und Teile des WA 1.3 werden an gewerbliche Nutzung angrenzen. Hier wäre die Ausweisung eines Mischgebietes zu empfehlen. Mindestens sind die beim WA 1.2 zur Wendenschloßstraße festgesetzten Regelungen

zum passiven Lärmschutz auch gegenüber der südlich angrenzenden Gewerbebebauung anzuwenden.

Abwägung des Bezirks:

1. wird zur Kenntnis genommen.

Die Sicherung eines bedarfsgerechten Angebotes an sozialer Infrastruktur ist Voraussetzung und Bestandteil der Planung. Das betrifft insbesondere die Abdeckung des prognostizierten Bedarfs an Kindertagesstätte-Plätzen durch Schaffung eines entsprechenden Angebots im Plangebiet selbst.

Die Umprogrammierung der Lichtsignalanlage (LSA) Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße sind in Abstimmung mit der Verkehrslenkung Berlin geplant. Die Finanzierung wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Thematik des durch das Land Berlin geplanten Knotenpunktumbaus wurde im Rahmen einer Abstimmung zw. SenStadtUm Verkehrslenkung Berlin/VLB und dem BATK Abt. BauStadtUm nochmals am 27.03.2013 intensiv diskutiert. Durch den Bezirk wird dem Knotenpunktumbau zugestimmt; es werden die damit erreichten verkehrlichen Verbesserungen mitgetragen.

Im Ergebnis wird für die weitere Bearbeitung festgehalten und vereinbart, dass

- das BA TK dem durch die VLB avisierten Knotenpunktumbau zustimmt,
- das Verkehrsgutachten im Zusammenhang mit den Auswirkungen auf den avisierten Knotenpunktumbau angepasst wurde, insbesondere im Zusammenhang mit der ÖPNV-Erschließung.
Es erfolgt eine Stufenbetrachtung/Verkehrsmonitoring und der Darstellung der Verkehrsauswirkungen in Abhängigkeit von der zeitlichen Umsetzung der B-Planentwicklung /WE-Übergabe.
- Zur Verdeutlichung des Verkehrsgeschehens wurde durch den Planer eine Verkehrssimulation sowie ein Verkehrsinformationsblatt erstellt, welches die Auswirkungen aus dem Knotenpunktumbau und dem prognostischen Verkehrsgeschehen aus der B-Planentwicklung darstellt.

2. wird berücksichtigt.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Gebiet mit uneinheitlicher Nutzungsstruktur, zum Teil mit Nutzungen durch Gewerbebetriebe. Die Nutzungen wurden ermittelt und durch das Umweltamt des Bezirks nach TA-Lärm eingeschätzt. Die relevanten nächsten Schallquellen zum geplanten Wohngebiet sind Öffnungen am Gebäude der Auto Adler GmbH, Wendenschloßstraße 290. Die Entfernung des Baufensters des benachbarten Baugebietes WA 1.2 wurde mit 9 Metern zur Grundstücksgrenze zur Nutzung Auto Adler GmbH so gewählt, dass im Falle einer Wohnbebauung die Pegelrichtwerte der TA-Lärm an der Wohnbebauung unterschritten werden.

Nördlich des Geltungsbereichs, angrenzend zum geplanten Baugebiet WA 1.3, befindet sich Wohnnutzung im Bestand. Es besteht kein Nutzungskonflikt in dem Bereich.

Schalltechnische Nutzungskonflikte der geplanten Wohnnutzung mit benachbarten gewerblichen Nutzungen werden somit vermieden.

15 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IX

(Schreiben vom 22.01.2013)

Die Stellungnahme zur Schalltechnischen Untersuchung und das Verkehrsgutachten zum 9-57 VE „Marienhain“ wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität geprüft.

1. Dabei werden zum Straßenverkehrsaufkommen folgende Hinweise gegeben.

Die im Verkehrsgutachten ausgewiesenen Verkehrsmengen stellen sich im Vergleich zur Verkehrsmengenkarte Berlin 2009 und der im Rahmen der Lärmkartierung Berlin 2012 ermittelten Verkehrsmengenanteile als plausibel dar. Die im Gutachten auf Seite 7 angemerkte Abweichung in den Zählwerten, ist vermutlich auf den alten Datenbestand der Verkehrsmengen für die Lärmkartierung Berlin 2007 zurückzuführen. Eine Quellenangabe ist im Gutachten hierzu nicht zu finden.

2. Des Weiteren ist anzumerken, dass die Überprüfung der zu erwartenden Verkehrszunahme (Berechnung nach Bosserhoff) von unserer Seite nicht geleistet werden kann. Eine Überprüfung der Prognoserechnungen (Zusätzliches Gesamtaufkommen im Kfz- Verkehr durch Pkw und Lkw ca. 3740 Kfz/Tag) ist eventuell von Abt. VII SenStadtUm vorzunehmen.

3. Hinsichtlich Straßenverkehrslärm wird auf Folgendes hingewiesen:

Für die Ableitung der Verkehrsdaten des Lärmgutachtens (Anlage 3 des Verkehrsgutachten) ist eine Hochrechnung der täglichen Verkehrsstärke (auf Grundlage von Stundenzählungen) der Wendenschloßstraße grundsätzlich zulässig und es wurden die derzeit gültigen Faktoren von VLB C 22 zur Umrechnung von DTVWt zu DTV verwendet. Es ist jedoch nicht ersichtlich, warum für die Ermittlung der Verkehrsanteile (Tabelle 18 – Anlage 3) die Umrechnungsfaktoren für die Lärmkartierung und nicht die nach VLB C 22 notwendigen Faktoren für die Berechnung nach RLS-90 aufgeführt wurden. Hierdurch würde fälschlicherweise der Nachtzeitraum mit einer höheren Lkw Belastung bewertet werden. Des Weiteren ist anzumerken, dass die Lkw Anteile für Lkw > 2,8t nicht mit dem für Berlin üblichen Umrechnungsfaktor 1,3 hochgerechnet werden, sondern mit einem Faktor der BAST von 1,2. Da jedoch im Lärmgutachten auf Seite 29 Tabelle 4 der Berechnungsablauf mit den Faktoren von VLB C 22 aufgeführt wurde, wird an dieser Stelle davon ausgegangen, dass die Ermittlung der Verkehrsanteile - zur Prognoserechnungen der Lärmbelastung der Wohnbebauung an der Wendenschloßstraße - entsprechend VLB konform erfolgt ist. Im Vergleich der ermittelten Lärmpegel (Lärmkartierung Berlin 2012 vs. Lärmgutachten) ist zu erkennen, dass im Prognosefall weitestgehend ähnliche bzw. im Rahmen der Lärmkartierung Berlin 2102 etwas höhere Pegel – insbesondere nachts ($\bar{R} + 1,5 \text{ dB(A)}$) - erzielt wurden. Abweichungen zwischen L_r Tag/Nacht (nach RLS-90 bzw. Schall 03) und LDEN/LN (nach EU Umgebungslärmrichtlinie) sind auf die unterschiedlichen Berechnungsgrundlagen bzw. auf den in der Lärmkartierung höher angesetzten LmE der Straßenbahn, zurückzuführen. Insgesamt ist zu erkennen, dass eine Pegelerhöhung im Prognosefall von 1,0 – 1,3 dB(A) (siehe S. 53 – Hinweis 1.4) sich als plausibel darstellt. Eine Änderung des Verkehrsaufkommens um ca. 10 Prozent entspricht bei unveränderter Verkehrszusammensetzung, laut LAI Hinweisen zur Lärmkartierung, einer Pegeländerung von etwa 0,4 dB(A).

4. Es ist jedoch auch zu erkennen, dass nach wie vor die Schwellenwerte der 1. und 2. Stufe des Lärmaktionsplans 2008 für den Tag – und Nachtzeitraum im Prognosefall erreicht werden, was aber im Wesentlichen den vorhandenen Vorbelastungen geschuldet ist. Deshalb sind im Rahmen des weiteren Verfahrens und der noch abzuschließenden Durchführungsverträge Regelungen zu prüfen, ob und inwieweit weitere, den Verkehrslärm mindernde Maßnahmen für den nördlich des

Plangebietes liegenden Abschnitt der Wendenschloßstraße möglich sind, zumal beispielsweise mit einer Einführung von Tempo 30 nachts keine Unterschreitung des Schwellenwertes der Stufe 2 des Lärmaktionsplans erreicht werden kann (siehe Tabelle 12/ALB). Damit Hinweise auf aktive Verkehrslärminderungsmaßnahmen ergänzend der Abwägung zugänglich gemacht werden können, müssen diese in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Stellen in die Begründung des Bebauungsplans einfließen. Der Feststellung im Begründungsentwurf, dass Maßnahmen aus Kostengründen ausscheiden, kann nicht gefolgt werden.

5. Auch sind selbstbeschränkende Maßnahmen des Bezirks im Hinblick auf weitere mögliche Verdichtungspotentiale im Umfeld des Plangebiets zu prüfen, um ein weiteres Ansteigen des Erschließungsverkehrs auf der Wendenschloßstraße zu vermeiden.

6. Mögliche Minderungspotentiale durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen sind bislang nicht untersucht und in die Abwägung eingestellt worden. Dennoch kann dem bislang vorliegenden Abwägungsergebnis im Wesentlichen gefolgt werden.

7. Gleichwohl sollte im weiteren Verfahren geprüft werden, ob auf die textliche Festsetzung 10 gänzlich verzichtet werden kann, um auch nicht ausnahmsweise Wohnungsgrundrisse zu ermöglichen, die ausschließlich der Lärmquelle Wendenschloßstraße zugewandt sind.

8. Luftreinhaltung

Obgleich sich das Plangebiet nicht innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung und in der Umweltzone befindet, bitte ich dennoch zu prüfen, inwieweit Regelungen zur Verwendung von Brennstoffen zu treffen sind, um zusätzliche Luftbelastungen, insbesondere den Anstieg von Feinstaub durch Festbrennstoffe, zu vermeiden.

Abwägung des Bezirks:

1. wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.

Die Abweichung in den Zählwerten beruht auf dem Datenbestand der Verkehrsmengen für die Lärmkartierung 2012. Die fehlende Quellenangabe wird im Verkehrsgutachten ergänzt.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Die Verkehrsbelastung der Wendenschloßstraße für den Prognosehorizont 2025 wurde auf Grund der Berücksichtigung des Bauvorhabens Marienhain und der Verdichtung im Umfeld des Bauvorhabens Marienhain aus fachlicher Sicht bestimmt.

Die Herangehensweise und Ermittlung zur Verkehrsprognose 2025 und die Verwendung der Verkehrsprognosedaten wurde von SenStadtUm VIIA mit Schreiben vom 10.04.2013 mitgetragen.

3. wird zur Kenntnis genommen.

Die für die Ermittlung der tageszeitlichen Verkehrsverteilungen verwendeten Umrechnungsfaktoren sind von der VLB C bzw. SenStadtUm IX C 3 vorgegeben. Die Umrechnungsfaktoren wurden am 18.10.2012 von SenStadtUm VII A 3 bestätigt.

Für die Wendenschloßstraße wurde am 16./17.10.2012 zusätzlich eine Verkehrszählung in den Zeitabschnitten "evening" (von 18 bis 22 Uhr) und "night" (von 22 bis 6 Uhr) durchgeführt. Diese Zählung bot die Möglichkeit einer differenzierten Ermittlung der prozentualen Anteile der Lkw mit einem zulässigen Gesamtgewicht $\text{zulGG} > 3,5 \text{ t}$ und der Lkw mit $2,8 \text{ t} < \text{zulGG} < 3,5 \text{ t}$ für die beiden genannten

Zeiträume. Bedingt vor allem durch eine Nachtbuslinie, die zudem ihren Endpunkt unweit der Zählstelle hat, wurden zum einen vergleichsweise niedrige absolute Lkw-Anzahlen, aber vergleichsweise hohe maßgebende Lkw-Anteile p für die Nacht ermittelt. Zum anderen spiegeln die Zählergebnisse nicht den durch die BAST empfohlenen und durch SenStadtUm vorgegebenen Umrechnungsfaktor von 1,2 (1,25) für die (rechnerische Ermittlung) der Lkw-Anzahl mit $\text{zulGG} > 2,8 \text{ t}$ aus der Anzahl der Lkw mit $2,8 \text{ t} < \text{zulGG} < 3,5 \text{ t}$ wider. Dies gilt gleichermaßen für "evening" wie für "night". Für die Verkehrsprognosen, d. h. die rechnerische Ermittlung der zukünftigen Verkehrsmengen für den Prognosenullfall (Bestand + durch zusätzliche BV im Umfeld des Plangebietes induzierte Verkehre ohne das Vorhaben "Marienhain" selbst) und für den Prognoseplanfall (Prognosenullfall + durch das Vorhaben "Marienhain" induzierte Verkehre) wurden die Zählwerte für die Zeiträume "evening" und "night" zugrunde gelegt. Für den Zeitraum "day" wurden die Ergebnisse der Kurzzeitzählungen vom 27.03.2012 zugrunde gelegt, die unter Nutzung vorgegebener Tagesganglinien auf den Zeitraum "day", aber auch auf werktags (d. h. auf 24 Stunden) hochgerechnet wurden. Der Umrechnungsfaktor von 1,2 wurde sowohl bei den Prognosen des Vorhabens "Marienhain" als auch bei den sonstigen Vorhaben im Umfeld verwendet, jedoch aus den o. g. Gründen nicht für die Ermittlungen des Bestandes für "evening" und "night".

4. bis 6. wird berücksichtigt.

Der Aufforderung zur Erwägung von weitergehenden lärmmindernden Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum der Wendenschloßstraße wurde gefolgt.

Alle Möglichkeiten der Lärminderung der Verkehrslärmimmissionen der öffentlichen Straße Wendenschloßstraße wurden entsprechend den Anforderungen aus den Stellungnahmen durch SenStadtUm IX C 22.01.2013 und SenStadtUm VII vom 12.02.2013 (hier integrierte Stellungnahme der VLB vom 17.01.2013) auf ihre Durchführbarkeit und Wirksamkeit untersucht.

Es wurden folgende umfassende Erwägungen, Abwägungen und Festsetzungen dazu vorgenommen:

Erwägung der möglichen bauplanungsrechtlichen Maßnahmen:

- Die planungsrechtlichen Möglichkeiten der Planung einer lärmrobusten Bauweise im Geltungsbereich des VB-Plans werden durch Festsetzung der geschlossenen Bauweise, der Festsetzung einer mindestens dreigeschossigen Bauweise und die Festsetzung Nr. 12 zur Ausrichtung von Wohnräumen zur lärmabgewandten Seite hin für die Wohnbebauung entlang der Wendenschloßstraße ergriffen. Durch die Maßnahmen können auf der schallabgewandten Seite lärmberuhigte Wohnbereiche geschaffen werden, die sich im Rahmen der Richtwerte der DIN 18005 für WA Gebiete bewegen. Es können Lärminderungen von bis zu 15 dB(A) gegenüber der lärmexponierten Gebäudeseite mit Ausrichtung zur Wendenschloßstraße erreicht werden (siehe Anlagen zum Schallgutachten ALB, Rasterlärmkarten). Auf der Schall zugewandten Seite sind die Fassaden entsprechend BauOBln i.V.m. AV LTB gem. DIN 4109 hinreichend zu dämmen und die Fenster sind entsprechend der Festsetzung Nr. 12 in bestimmten Fällen mit schallgedämmten Lüftern zu versehen. Das Schallgutachten ALB stellt die erforderlichen Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 in Abb. 9 dar. Im Durchführungsvertrag wird die verbindliche Anwendung des Schallschutzes an den Gebäudefassaden gem. DIN 4109 geregelt.
- Die planungsrechtliche Möglichkeit zum Verzicht auf die weitere städtebauliche Entwicklung im Bereich der Wendenschloßstraße wird aus folgenden Gründen abgelehnt: Der Verzicht auf eine weitere städtebauliche Entwicklung widerspricht

dem städtebaulichen Ziel der nachhaltigen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB und dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Das städtebauliche Nachverdichtungspotenzial soll im Rahmen weiterer städtebaulicher Planungen ausgeschöpft werden. Das verkehrliche Einsparpotenzial durch möglichen Verzicht auf weitere städtebauliche Entwicklung ist gering. Das Verkehrsgutachten GRI, Tab. 10, beziffert den zusätzlichen Verkehr im Einzugsbereich Wendenschloß/Kietzer Feld/im baulichen Umfeld des Plangebietes, welches durch die Wendenschloßstraße erschlossen ist mit ca. 1.500 KFZ pro Tag. Dies entspricht einem Anteil von ca. 15 % des prognostizierten Gesamtverkehrs auf der Wendenschloßstraße bzw. einer grob geschätzten möglichen Zunahme der Verkehrsschalllast von ca. 0,5 dB(A) (die Erhöhung der Gesamtverkehrsschalllast mit der Planung Marienhain selbst beträgt im Verhältnis dazu ca. max. 1,5 dB(A) an betroffenen IO). Diese geringe Zunahme ist bereits in die Schallprognoserechnung des Schallgutachtens ALB zum Vorhaben Marienhain einberechnet (siehe Schallgutachten ALB Tab. 7 und Tab. 14).

- Die mögliche Festsetzung von schallabsorbierenden Fassaden an den, der Wendenschloßstraße zugewandten, Fassaden zum Schutz vor Reflexionsschall wird als nicht anwendbar bei der Planung der Wohnbebauung angesehen, da es zu solchen Fassaden bisher keine hergestellten Beispiele und Erfahrungen mit solchen Bauformen gibt. Die Verwendung von Fenstern, die zur Belichtung der Wohnräume notwendig sind, widerspricht weiterhin einer solchen Festsetzung zur schallabsorbierenden Fassade, da Glas Schall weitgehend reflektiert. Die Festsetzung würde mit dem Planungsziel einer Wohnbebauung, welche Glasflächen nicht nur zur Belichtung sondern auch ggf. zum eigenen Schallschutz an der Fassade benötigt, nicht übereinstimmen.

Erwägung der möglichen verkehrslenkenden Maßnahmen gem. § 45 StVO

- Das Schallgutachten hat einen verhältnismäßig hohen nächtlichen LKW Anteil im von hoher Verkehrsschalllast besonders betroffenen Nachtzeitraum festgestellt. Der Schwerlastanteil nachts ist aber vor allem auf den ÖPNV Nachtbusverkehr zurückzuführen. LKW Fahrverbote würden daher in dem Teil der Wendenschloßstraße nur einen zu vernachlässigenden verkehrsschallmindernden Effekt erbringen. Auf die Anwendung sollte verzichtet werden. Auf den Nachtbus sollte nicht verzichtet werden, um die gute ÖPNV Erschließung des Gebietes durchgängig zu erhalten.
- Auf der Wendenschloßstraße besteht im Planbereich Tempo 50. Eine Verringerung der zulässigen Geschwindigkeit von Tempo 50 auf Tempo 30 im besonders von Verkehrsschalllast betroffenen Nachtzeitraum würde eine Verringerung der Verkehrsschalllast von ca. 2-3 dB(A) für KFZ Verkehr und von ca. 4,5 dB(A) für Straßenbahnverkehr erreichen. Diese sehr wirksame und kostengünstige Maßnahme sollte von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde VLB ergriffen werden. Hierzu hat das Bezirksamt einen Antrag auf Senkung der Verkehrsgeschwindigkeit nachts auf Tempo 30 km/h an die VLB gestellt. Siehe dazu TÖB 21, Pkt 8, VLB B 531 2. Stellungnahme 10.07.2013, der Antrag wurde zurückgewiesen.

Erwägung der möglichen baulichen Maßnahmen im Straßenraum

- Mit dem Bau des Dahme-Spree-Radwegs soll im westlichen Fahrbahnbereich der Wendenschloßstraße ein Radstreifen eingerichtet werden. Der dort befindliche Parkbereich für PKW soll entfallen. Die Ergänzung des dann beidseitigen Radwegs wird marginale weitere Minderungseffekte auf den MIV erbringen. Dadurch können keine Lärminderungseffekte erzielt werden.

- Die Wendenschloßstraße ist vollständig mit Radweg und Fußweg sowie mit einem Tram- und Bus-ÖPNV-Netz ausgebaut. Verbesserungsmöglichkeiten zur Absenkung des Verkehrslärm erzeugenden MIV (Motorisierter Individualverkehr) bestehen nicht.
- Verlagerungen der Fahrbahnen oder der integrierten Straßenbahngleise von der randlichen Bebauung abrückend sind im relativ schmalen Straßenraum der Wendenschloßstraße nicht möglich. Dadurch können keine Lärminderungseffekte erzielt werden.
- Die Wendenschloßstraße besitzt bereits einen relativ lärmarmen intakten Asphaltfahrbahnbelag. Durch Verwendung von speziellen lärmindernden Fahrbahnbelägen könnten Lärminderungseffekte von bis zu 5 dB(A) erreicht werden.
- Diese Lärminderungseffekte können jedoch bei Schallberechnungen zu Verkehrslärm derzeit nicht berücksichtigt werden, da die RLS 90 solche Fahrbahnoberflächen erst ab Tempo größer 60 km/h mit rechnerischen Abschlägen berücksichtigt. Die Schallprognose bleibt daher auch bei Anwendung der lärmarmen Fahrbahnoberflächen die gleiche wie bei der jetzigen Fahrbahnoberfläche im Bestand.

Die Dauerhaftigkeit solcher Beläge befindet sich derzeit in Berlin noch im Untersuchungsstadium. Der Einsatz von lärmminderndem Asphaltbelag wird durch den Bezirk Treptow-Köpenick, Straßen- und Grünflächenamt, FB Tief, Straßenbaulastträger, abgelehnt (siehe Auswertung der Ämterschriften Nr. 7, FB Tiefbau vom 15.05.2013/08.08.2013, nochmals bestätigt am 02.10.2013 und 09.03.2015). Diese Ablehnung wird wie folgt begründet:

„Der Straßenbaulastträger hat sich gegen einen Einsatz eines lärmmindernden Asphaltbelages in der Wendenschloßstraße entschieden, da die Möglichkeiten und Grenzen der Lärminderung durch lärmmindernde Asphaltbeläge derzeit technologisch noch nicht ausgereift sind bzw. die notwendige Nachhaltigkeit in der Wirkung haben.

Die Fahrbahnoberfläche in der Wendenschloßstraße ist derzeit in einem relativ guten Zustand, so dass der notwendige Einsatz von wirtschaftlichen Mitteln in keinem Verhältnis zum erreichbaren Ziel steht.

Die Unterhaltungskosten sind im Gegensatz zu herkömmlichen Asphaltbelägen sehr hoch.

In der Wendenschloßstraße werden durch die bündig liegende Straßenbahntrasse sowie weiterer Störquellen/Schachteinbauten, Straßenabläufe hohe Geräuschpegel erzeugt, welche ebenfalls die angestrebte Wirkung des lärmmindernden Asphaltbelages mindern oder gar auslöschen.

Im Fall der Wendenschloßstraße ist die Fahrbahnoberfläche in einem sehr guten Zustand, so dass hier durch eine Erneuerung der Deckschicht eine wesentliche Verbesserung ausschließlich durch Beseitigung von Unebenheiten nicht zu erwarten ist. In Berlin wurden im Rahmen von Lärmierungsmaßnahmen noch keine lärmtechnisch optimierten Deckschichten eingebaut, bei denen nachweislich die Dauerhaftigkeit und Beständigkeit bestätigt werden konnte.

Derzeit wird die Entwicklung der in Berlin zur Lärminderung eingebauten Deckschichten hinsichtlich schalltechnischer Eigenschaften und Dauerhaftigkeit beobachtet und dokumentiert. Die Erkenntnisse aus diesen Untersuchungsprojekten

werden zeigen, unter welchen Randbedingungen bezüglich Material, Einbaudicke etc. ein günstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis zu erreichen ist.“

Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag verpflichtet, zu zwei Zeitpunkten im Rahmen der Durchführung des Vorhabens aktualisierte Verkehrszählungen vorzunehmen und die Auswirkungen des Vorhabens aktualisiert zu beurteilen. Sollte sich im Rahmen dieser Aktualisierungen herausstellen, dass die Schallpegel von 70 db(A) tags oder 60 db(A) nachts im Prognoseplanfall überschritten werden, wird das Land Berlin bei der Verkehrslenkung Berlin einen erneuten Antrag auf Anordnung einer Geschwindigkeitsbegrenzung in demjenigen Bereich der Wendenschloßstraße zu stellen, in welchem solche Erhöhungen berechnet wurden.

Insbesondere im Hinblick auf den guten Zustand des Fahrbahnbelags der Wendenschloßstraße wird deshalb von Maßnahmen, deren bauliche Konsequenzen und deren dauerhaften Nutzen zur Lärmreduzierung derzeit noch nicht gesichert sind (wie z.B. lärmreduzierter Asphalt), abgesehen.

Erwägung der möglichen Lärminderungsmaßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs/ÖPNV:

- Fahrzeugflotte: In der Wendenschloßstraße verkehren Straßenbahn- und Buslinien. Vor allem im Bereich der Straßenbahnfahrzeugflotte ergeben sich allgemeine Lärminderungspotenziale durch Modernisierung der Fahrzeugflotte im Bereich von ca. 3 dB(A). Umrüstung von TATRA auf Niederflurfahrzeuge (z.B. Flexity) mit gekapselten Radscheiben mit einem Minderungspotenzial von ca. 3 dB(A), was in der neuen Schall 03 (wahrscheinlich) berücksichtigt wird. Die Minderungspotenziale werden durch die Modernisierungsmaßnahmen der Fahrzeugflotte durch die BVG bis ca. 2017 nach derzeitigen allgemeinen Informationen der BVG, ergriffen.
- Fahrweg: Im Bereich der Fahrwegpflege und der Erneuerung von Fahrwegen ergeben sich keine Minderungspotenziale. Derzeit liegen die Schienen unmittelbar in der Fahrbahn und sind daher sehr schallemittierend (siehe Schallgutachten ALB Tab. 12, Einstufung nach 16. BImSchV). Die Fahrbahnbreite der Wendenschloßstraße erlaubt keine Verlegung des Fahrwegs der Straßenbahn, die zu einer Trennung zwischen Gleis und Fahrbahn sowie Gleis mit Raseneindeckung und damit zu einer Gesamtverringerung der Fahrwegemissionen um bis zu 7 dB(A) führen könnte.
- Fahrfrequenz: Die Fahrfrequenz des ÖPNV ist relativ hoch und sichert eine hohe Versorgungsqualität. Dadurch sind die Verkehrslärmemissionen des ÖPNV ebenfalls relativ hoch (der Nachtbus verursacht alleine ca. 1,6 dB(A)). Trotzdem sollte die Fahrfrequenz zu Erhaltung der Versorgungsqualität nicht zugunsten der Lärminderung verringert werden.

Ergebnis der Erwägung und Abwägung

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung (siehe Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22. März 2007, Az: BVerwG 4 CN 2.06) kann es je nach Umständen des Einzelfalls und bei Vorliegen entsprechender städtebaulicher Belange für die geplante Nutzung abwägungsfehlerfrei sein, eine Minderung der Immissionen durch eine Kombination von passivem Schallschutz, Stellung und Gestaltung von Gebäuden sowie Anordnung der Wohn- und Schlafräume zu erreichen (aus dem Leitsatz).

Im Ergebnis der Erwägung und Abwägung können die größten Lärminderungseffekte zum Straßenverkehrslärm für die zu planende Wohnbebauung durch die Festsetzung der geplanten lärmrobusten Bauweise erzielt werden. In den lärmabgewandten

Bereichen der Wohnbebauung werden die Richtwerte der DIN 18005 für WA erreicht bzw. unterschritten. Die lärmrobuste Bauweise wird im VB-Plan festgesetzt.

Alle übrigen möglichen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem bestehenden öffentlichen Straßenland der Wendenschloßstraße werden zwar hier erwogen, sind im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Der Bebauungsplan setzt das bestehende Straßenland der Wendenschloßstraße nicht fest. Weiterhin dürfen Bebauungspläne keine Festsetzungen zur Einteilung des öffentlichen Straßenlandes treffen.

Erhebliche Lärminderungspotenziale liegen in der technischen Verbesserung des ÖPNV Verkehrs. Dies wird derzeit durch die Modernisierung der Straßenbahnflotte durch die BVG schrittweise durchgeführt. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan nicht festsetzbar.

Weitere erhebliche Lärminderungspotenziale wären durch die Verwendung von lärmarmen Fahrbahnoberflächen in der Wendenschloßstraße und durch die Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit von Tempo 50 auf Tempo 30 nachts möglich. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan jedoch nicht festsetzbar.

Der Einsatz von lärmminderndem Asphaltbelag wird durch den Bezirk Treptow-Köpenick, Straßen- und Grünflächenamt, FB Tief, Straßenbaulastträger, abgelehnt (Stellungnahme vom 15.05.2013/08.08.2013, nochmals bestätigt am 02.10.2013 und 09.03.2015).

Der Straßenbaulastträger hat sich gegen einen Einsatz eines lärmmindernden Asphaltbelages in der Wendenschloßstraße entschieden, da die Möglichkeiten und Grenzen der Lärminderung durch lärmmindernde Asphaltbeläge derzeit technologisch noch nicht ausgereift sind bzw. die notwendige Nachhaltigkeit in der Wirkung haben.

Die Fahrbahnoberfläche in der Wendenschloßstraße ist derzeit in einem relativ guten Zustand, so dass der notwendige Einsatz von wirtschaftlichen Mitteln in keinem Verhältnis zum erreichbaren Ziel steht.

Die Unterhaltungskosten sind im Gegensatz zu herkömmlichen Asphaltbelägen sehr hoch.

In der Wendenschloßstraße werden durch die bündig liegende Straßenbahntrasse sowie weiterer Störquellen/Schachteinbauten, Straßenabläufe hohe Geräuschpegel erzeugt, welche ebenfalls die angestrebte Wirkung des lärmmindernden Asphaltbelages mindern oder gar auslöschen. Die Maßnahme wird daher nicht angewandt. Die Maßnahme ist unabhängig davon im Bebauungsplan nicht festsetzbar.

Der FB Tiefbau hat die Anordnung von Tempo 30 nachts bei der VLB beantragt. Dieser Antrag auf Anordnung von Tempo 30 wurde mit dem Schreiben der VLB vom 10.07.2013 zurückgewiesen. Die Geschwindigkeit in der Wendenschloßstraße ist unabhängig davon im Bebauungsplan nicht festsetzbar.

Alle übrigen möglichen Lärmierungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum erbringen kein relevantes Lärmierungs potenzial, bzw. sind hier nicht anwendbar.

In der Erwägung und Abwägung aller Möglichkeiten der Lärminderung des Straßenverkehrslärms der Wendenschloßstraße gegenüber der geplanten Wohnbebauung, werden mit den Festsetzungen zur lärmrobusten Bauweise im Plangebiet 9-57 VE die bauplanungsrechtlich möglichen und notwendigen sehr wirksame Festsetzung ergriffen. Die weitergehende Anordnung von Tempo 30 nachts in der Wendenschloßstraße könnte durch die Verkehrsbehörde VLB erfolgen, kann aber im VB-Plan 9-57 VE nicht festgesetzt werden und wurde, wie benannt, abgelehnt.

Es wird ein Monitoring zu der Prognose der Verkehrsschallentwicklung durchgeführt. Das Monitoring wird im Umweltbericht beschrieben und im Durchführungsvertrag geregelt.

7. wird berücksichtigt.

Die ursprüngliche textliche Festsetzung 9 wird an die Musterfestsetzung 5.6 in der Fassung von 2012 angepasst. Die Mindestanzahl der schallabgewandten Wohnräume wird benannt und städtebaulich begründet. Die ursprüngliche textliche Festsetzung 10 wird nicht mehr allgemeingültig, sondern als Ausnahme formuliert. Die textliche Festsetzungen 9 und 10 werden zu einer Festsetzung zusammengefasst. Die neue Festsetzung Nr. 12 und die Ausnahme werden städtebaulich begründet.

8. wird nicht berücksichtigt.

Die Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen Brennstoffe soll gemäß der Vorgabe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in der Regel nur im Vorranggebiet für Luftreinhaltung oder bei einer hohen Schutzbedürftigkeit vor Luftschadstoffimmissionen angewendet werden. Letzteres müsste auch städtebaulich begründet werden. Da sich das Plangebiet weder im Vorranggebiet für Luftreinhaltung befindet noch eine hohe Schutzbedürftigkeit des Plangebietes vorliegt, gibt es für eine Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen Brennstoffe keine ausreichende Begründung.

16 Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin - LAGetSi (Schreiben vom 18.01.2013)

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.

Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung des Bezirks: wird zur Kenntnis genommen.

17 Berliner Forsten Referat B - Forstbetrieb (Schreiben vom 29.01.2013)

1. Grundsätzlich ist die Erweiterung im Vergleich zum bisherigen Planungsstand der künftigen privaten Parkanlagen incl. der Kinderspielplätze entlang der Dahme positiv zu bewerten. Bei der Umsetzung der Freiflächenplanung und Entwicklung des Wohngebietes sollte langfristig auf eine öffentliche Zugänglichkeit des Dahme-Ufers für die Allgemeinheit geachtet werden.

2. Das vorgelegte „Parkpflegewerk Marienhain“ stellt eine gute Grundlage für die weitere Entwicklung der Grün- und Freiflächen aus Sicht der Denkmalpflege/Gartendenkmalpflege dar. Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung der historischen Parkanlage und der „Bolle-Villa“ in Form einer privaten Nutzung als Ausflugslokal mit Biergarten sowie als private, naturnahe Parkanlage ist ausführlich dokumentiert. Die im Parkpflegewerk als zukünftige „Kulturwaldfläche“ bezeichnete Fläche unterliegt nach der Genehmigung zur Waldumwandlung, d. h. der Nutzungsänderung, nicht mehr dem Landeswaldgesetz.

3. Es wird daher dringend empfohlen, Bezeichnungen wie „Kulturwaldfläche“, „Waldkinderspielplatz“ und „Naturnahe Waldparkanlage“ nicht zu verwenden. Stattdessen sollten eindeutige Bezeichnungen, die die geplanten

Nutzungen/Zweckbestimmungen (z.B. „Privater naturnaher Kinderspielplatz“, „Private naturnahe Parkanlage“) festsetzen, verwendet werden.

4. Das Waldrecht und das Denkmalschutzrecht überlagern sich auf der gemäß § 2 Landeswaldgesetz vom 16.09.2004 (LWaldG) festgestellten Waldfläche. Die Waldbewirtschaftungsgrundsätze sind mit der künftigen denkmalgerechten Parkpflege und den Nutzungen nicht vereinbar. Das öffentliche Interesse an einer Erhaltung und Pflege des Waldes tritt aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses zur Entwicklung und Pflege der Grün- und Freiflächen aufgrund der Belange des Denkmalschutzes zurück.

Die Genehmigung zur Waldumwandlung gemäß § 6 LWaldG ist nach Festsetzung (Rechtskraft) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-57 VE und Abschluss des Durchführungsvertrags sowie nach erfolgter Zahlung einer Walderhaltungsabgabe grundsätzlich erteilt.

Zum Begründungstext:

5. Aufnahme des Landeswaldgesetzes im Kapitel 4.1.2.1./„Fachgesetze“.

6. Im Kapitel 4.2/„Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen“ bitte ich um eine fachlichinhaltliche Ergänzung (Bestandsbewertung der Waldfläche, Kompensationserfordernis etc.) innerhalb der jeweiligen Unterkapitel (Schutzgüter).

Da es sich um eine Umwandlung von Waldflächen (Nutzungsänderung) mit einer beträchtlichen Größe (ca. 2,5 ha) handelt, die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich stattfindet, ist im Umweltbericht des Begründungstextes eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema zu führen. Nur so kann den Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung Genüge getan werden (UVPG-Pflicht gem. § 3a Abs. 1 Satz 1 UVPG sowie Anlage 1 zum UVPG).

7. Im Unterkapitel 4.2.6 „Waldumwandlung“ sind die Bezeichnungen der jeweiligen „Umwandlungsflächen“ mit den kartografischen und textlichen Festsetzungen sprachlich abzugleichen (vgl. auch Extraband Umweltbericht).

Das ermittelte Kompensationserfordernis ist für die größte Waldfläche (15.503 qm), welche in eine „Private naturnahe Parkanlage“ umgewandelt werden soll, mit nur 30 % als zu gering eingestuft. Es wird nicht begründet, warum ein Kompensationserfordernis nur zu rund einem Drittel besteht. Die geplante Erhaltung von (Wald)bäumen und eine naturnahe Gestaltung und Entwicklung der privaten Grünfläche wird positiv gewürdigt. Allerdings gehen die eigentlichen Waldfunktionen verloren und eine erhebliche Nutzungsintensivierung wird auf der gesamten Fläche stattfinden. Ein Kompensationserfordernis in Höhe von 50 % ist daher fachlich angemessen.

Da keine Ersatzaufforstungsfläche als Kompensation angeboten wird, sollte die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe (vgl. § 6 Abs. 2 LWaldG) erfolgen. Die Höhe dieser Summe sollte errechnet und im Begründungstext aufgeführt werden. Die entsprechenden Regelungen des Durchführungsvertrages sind mit den Berliner Forsten abzustimmen.

Zum Extraband Umweltbericht:

8. Im ausführlichen Umweltbericht wird die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anhand des „Ausführlichen Verfahrens zur Bewertung und Bilanzierung im Land Berlin“ abgearbeitet. Diese Bilanzierung bezieht auch die Waldflächen mit ein. Eine getrennte Bilanzierung aufgrund des BNatSchG/NatSchGBIn und des LWaldG ist zu bevorzugen.

9. Im Kapitel 3.3 wird methodisch die Ersatzaufforstung von 49.641qm aufgrund der Waldumwandlung als 9 WP/1.000 für junge Laubholzaufforstungen in Anlehnung an

AUHAGEN mit einer Gesamtpunktzahl von 447 Wertpunkten angeführt. Diese Angaben sind erläuterungsbedürftig, da sie in keiner Beziehung zur getrennten Bilanzierung der Waldumwandlung stehen.

10. Im Kapitel 2.6. „Waldumwandlung“ sind die sprachlichen Begriffe sowie die Angaben zur Kompensation zu korrigieren.

11. Zur Klarstellung ist auf der Seite 45 nicht von einer Erhaltung der Waldeigenschaften innerhalb der privaten naturnahen Parkanlage auszugehen, da es grundlegende Unterschiede zwischen einer Waldfläche und einer Grünfläche gibt.

Abwägung des Bezirks:

1. wird zur Kenntnis genommen.

Die öffentliche Zugänglichkeit des Dahme-Ufers innerhalb des künftigen Wohnquartiers „Marienhain“ ist durch die Festsetzung von Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit/Öffentlichkeit dauerhaft gewährleistet.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Die Umwandlung von Wald in eine private Grünfläche ist Bestandteil des Verfahrens und wird durch VB-Plan und Durchführungsvertrag geregelt.

3. wird berücksichtigt.

Der Begriff „Wald“ wurde hier qualitativ gesetzt, um das Entwicklungsziel der Parkanlage bzw. den Charakter des Kinderspielplatzes zu verdeutlichen und im Plan festzuschreiben. Zugunsten einer rechtlichen Eindeutigkeit kann jedoch auf die sprachliche Charakterisierung der Flächen verzichtet werden. Begründung und Umweltbericht sowie die entsprechenden textlichen Festsetzungen werden angepasst.

4. wird berücksichtigt.

Die entsprechenden vertraglichen Regelungen wurden im weiteren Verfahren mit den Berliner Forsten abgestimmt.

5. wird berücksichtigt.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

6. wird berücksichtigt.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Marienhain“ einschließlich der darin enthaltenen Waldflächen wird eine Umweltprüfung nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB durchgeführt. Die Umweltprüfung als Bestandteil der Begründung des Bauleitplans (hier Vorhaben- und Erschließungsplan) entspricht damit den Vorgaben des UVPG. Die Waldumwandlung ist Bestandteil des VB-Plans.

Eine explizit auf die Umwandlung von Wald in eine naturnahe Parkanlage eingehende inhaltliche Ergänzung zu jedem Schutzgut ist aufgrund der Gesamtbetrachtung des Geltungsbereichs nicht darstellbar. Es erfolgt eine inhaltliche Ergänzung in Kap. 4.2.3.2. mit Bezug auf die Auswirkungen der Umwandlung von Wald in eine private Grünfläche.

7. wird berücksichtigt.

Die Forderung nach einer Kompensation in Höhe von 50% wird im Durchführungsvertrag berücksichtigt

8. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Bilanzierung nach LWaldG berücksichtigt die Entwicklung bzw. Wertigkeit der Fläche (hier naturnahe Parkanlage sowie Sondergebiet für Erholungszwecke mit Altbaumbestand) im Planungsstand nicht. Die Gesamtbilanz für den VB-Plan wäre somit bezogen auf den Geltungsbereich unvollständig. Eine Bilanzierung des Waldausgleiches erfolgt jedoch separat unter Nutzung des Waldleitfadens, eine sachgerechte Ausgleichsermittlung bezüglich des Waldausgleiches ist somit erfolgt.

9. Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Eine Waldabgabe auf Grundlage einer zuvor ermittelten Ersatzaufforstung stellt eine externe, außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzte Ersatzmaßnahme dar, die in die Gesamtbilanz des VB-Plans einzustellen ist. Da die Eingriffs-Ausgleichsbilanz in Anlehnung an AUHAGEN für den Geltungsbereich erfolgt, wird die Ersatzaufforstung in Wertpunkte umgerechnet, um zu einer abschließenden Gesamtbilanz des VB-Plans mit allen Maßnahmen auf dem Grundstück selbst sowie auf externen Flächen zu gelangen. Das Kapitel 3.3 wird um weitere Erläuterungen hierzu ergänzt.

10. Der Anregung wird gefolgt.

s. oben

11. Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Der in Rede stehende Absatz bezieht sich ausschließlich auf die Fläche der künftigen naturnah zu gestaltenden Grünfläche mit dem Entwicklungsziel naturnahe Waldparkanlage: einer Parkanlage mit Waldcharakter.

Für diese Fläche ist kein dichtes Wegenetz geplant, sondern lediglich ein Rundweg sowie ein an der Promenade gelegener Spielplatz.

Die ökologischen Funktionen werden sich aufgrund der Entwicklungsziele und verglichen mit dem Ist-Zustand für diese Teilfläche nicht verschlechtern. Die ökologischen Funktionen sind vom Status der Fläche (Wald oder Park) unabhängig. Die Auswirkungen einer veränderten Nutzungsintensität sind ebenfalls vom Status der Fläche unabhängig. Im Text wird folgende Änderung aufgenommen: „Erhalt des Waldcharakters“, anstelle „der Waldeigenschaft“.

18 Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, WSV

(Schreiben vom 22.01.2013)

Die gesamte Uferwand ist zukünftig durch den Grundstückseigentümer oder durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick zu unterhalten. Im Bereich des beabsichtigten B-Planes gibt es keine Uferanlagen, die die WSV des Bundes errichtet hat.

Abwägung des Bezirks: wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Planung erfolgt keine Änderung der Unterhaltspflichten.

19 Vattenfall Europe Wärme AG

(Schreiben vom 29.01.2013)

Wir sind mit dem Investor für das Planungsgebiet Marienhain hinsichtlich einer umweltfreundlichen Wärmeversorgung im Gespräch. Es besteht ein beiderseitiges Interesse, die geplante Wohnanlage an das Fernwärmenetz anzuschließen.

Abwägung des Bezirks: wird zur Kenntnis genommen.

20 Berliner Feuerwehr (Schreiben vom 28.01.2013)

1. Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken sind gewährleistet.

Zusätzliche Hinweise:

2. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

Sonstige Bemerkungen:

3. Hiermit wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden, welche mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Feuerwehruzufahrten und zugehörige Feuerwehr-Bewegungsflächen erforderlich werden können.

4. Zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr werden Feuerwehruzufahrten und zugehörige Feuerwehr-Aufstellflächen erforderlich, wenn die Rettungshöhe mehr als 8 m beträgt.

5. Zur Sicherstellung des erforderlichen Löschwasserbedarfs sind für die jeweiligen Gebäude - in einer max. Entfernung von 150 m - bei Bedarf Überflurhydranten in den Privatstraßen (1-3) darzustellen.

6. Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.

Abwägung des Bezirks:

1. wird zur Kenntnis genommen.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Die Löschwasserversorgung wurde am 05.02.2013 mit der Feuerwehr Direktion Süd besprochen und wird bei der weiteren Planung der Trinkwasserleitung berücksichtigt. Zur Löschwasserversorgung in einer Wohnbebauung mit Kindertagesstätte müssen in 2 Stunden 1.600 l/min zur Verfügung stehen. Dies wird durch ein TW-Leitung DN 100 in der öffentlichen Ringerschließungsstraße sichergestellt.

3. wird zur Kenntnis genommen.

Wird im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.

4. wird zur Kenntnis genommen.

Wird im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.

5. wird zur Kenntnis genommen.

Wird im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt. Im öffentlichen Bereich werden Unterflurhydranten angeordnet. Im Bauvorhaben werden 3 Unterflurhydranten zur Löschwasserbereitstellung benötigt. In jeder öffentlichen Planstraße (1-3) wird mittig ein Hydrant angeordnet. Zur Versorgung des Sondergebietes wird ein Saugstutzen am Ufer der Dahme benötigt. Davor wird eine Feuerwehraufstellfläche errichtet.

6. wird zur Kenntnis genommen.

21 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VII

(Schreiben vom 17.01.2013 (VII B 31/VLB B 531)/12.02.2013 (VII B 31)/10.04.2013 (VII A1)/10.07.2013 (VLB B 531))

1. Grundsätzlich ist die Erschließung des im Bebauungsplan befindlichen Gebietes über die Wendenschloßstraße möglich.

2. Da die Straße Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes ist, in der darüber hinaus eine Straßenbahntrasse verläuft – sind Beeinträchtigungen der Verkehrsfunktion und des Straßenbahnverkehrs durch den Bebauungsplan nicht auszuschließen. Das Verkehrsgutachten hat ergeben, dass der durch den B-Plan neu entstehende Verkehr ohne Beeinträchtigungen des Straßenbahnverkehrs in der Wendenschloßstraße abzuwickeln ist.

3. Im Fall des Verkehrsgutachtens gibt es eine Aufbereitung des Bestands (Kapitel 3.1), dann eine Abschätzung der verkehrlichen Effekte durch das Vorhaben sowie der Hinweis auf andere Vorhaben im Umfeld. Es wird der Schluss gezogen, dass so „in der Verkehrsprognose 2025 alle Vorhaben berücksichtigt wurden.“ Dieser Satz ist missverständlich und ist zu ersetzen durch „Mit diesen Annahmen wird davon ausgegangen, dass die für das B—Plan-Verfahren erarbeitete, eigenständige Verkehrsprognose 2025 alle derzeit bekannten baulichen Entwicklungen im Umfeld des Vorhabens berücksichtigt (s. hierzu Kapitel 5).“ Die Aufbereitung der Daten für den „Prognosehorizont 2025“ erfolgt tatsächlich erst in Kapitel 5 unter Berücksichtigung der Entwicklungsvorhaben im weiteren Umfeld. Die Grundlast entspricht dabei dem Bestand. Allgemeine Entwicklungen, wie die Zunahme der Pkw-Verkehre aufgrund steigender Führerschein- und Pkw-Bestände der älter werdenden Generation, sind nicht berücksichtigt, lediglich zusätzliche Verkehre aus den diversen Bauvorhaben im Umfeld. Aufgrund der angenommenen hohen Motorisierungsrate der Bewohner für das künftige Wohngebiet, die noch mal deutlich über bisherigen MIV-Anteilen liegt, ist zu erwarten, dass das Vorhaben die Entwicklungen speziell auf der Wendenschloßstraße zur sicheren Seite hin abschätzt. Die Verkehrsprognose des Landes (Gesamtverkehrsprognose 2025, qualifizierte Version mit Stand April 2013) weist an dieser Stelle keine höheren Belastungen aus. Nach unserer derzeitigen kurzfristig erstellten Einschätzung, würde eine Verfeinerung des gesamtstädtischen Verkehrsmodells für das vorliegende Vorhaben keine grundsätzlich anderen Ergebnisse erwarten lassen. Eine Verwendung der von Ihnen erzeugten Daten ist damit möglich.

- Wesentliche Informationen aus der in Ihrem Auftrag erfolgten Verkehrserhebung (nachts), die in der schalltechnischen Untersuchung angesprochen wurden (Quelle/31/) liegen uns nicht vor. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass wir für derartige Vorhaben üblicherweise folgende gesamtstädtischen Daten und Umrechnungsfaktoren bereit stellen: Die Angaben bspw. aus der Verkehrsmengenkarte verstehen sich als durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke (DTVw) und Lkw ab 3,5 t zul. GG. Für etwaige schalltechnische Untersuchungen wären die Daten umzurechnen.

- Die Lärmuntersuchung von ALB scheint auf diesen Daten zu basieren. Es ist möglich von diesen gesamtstädtischen Werten abzuweichen, wenn dezidierte und gesicherte Erkenntnisse aus dem Untersuchungsraum selbst vorliegen. Sollte dies der Fall sein, gehen wir davon aus, dass die Sachen für das Verfahren entsprechend aufbereitet wurden und Eingang finden können.

- Hinweise zum Lkw-Verkehr, der für die Lärmbetrachtungen erforderlich ist, finden sich in dem Verkehrsgutachten nicht. Diese Aussagen finden sich im ergänzenden

Lärmgutachten. Die dort angesetzten Werte entsprechen in etwa den für diese Straßentypen beobachtbaren und erwartbaren Anteilen.

- Eine Überprüfung der Aufkommensabschätzungen des Vorhabens selbst haben die Kolleginnen an dieser Stelle nicht vornehmen können.

4. Wie wir in mehreren vorangegangenen Stellungnahmen gefordert haben, ist ein uferbegleitender Grünzug im Plan enthalten. Die Zielstellung des Landes Berlin und des Senats ist es, an den Uferbereichen der Bundeswasserstraßen für eine öffentliche Nutzung eine Fläche von ca. 5 m freizuhalten und diese auch für Radfahrer und Fußgänger freizugeben. Hierzu erwarten wir weitergehende Aussagen und Abstimmungen zur Nutzung und Befestigung des Uferwegs entlang der Dahme.

5. Darüber hinaus ist unsere Stellungnahme vom 31.01.2012 zur Begründung des Bebauungsplans weiterhin vollinhaltlich gültig.

Hinsichtlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-57 VE "Marienhain" hat die VLB in Bezug auf die Auswirkungen auf die Wendenschloßstraße aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise berücksichtigt werden:

6. Im o. g. Bebauungsplanentwurf werden u. a. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zugrunde gelegt. Diese findet ihre Anwendung nach dem Verordnungstext lediglich "für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen". Hier werden zwar die Wohngebietsstraßen Planstraße 1-3 neu gebaut, nicht jedoch die Wendenschloßstraße, so dass für die Wendenschloßstraße die 16. BImSchV nicht zugrunde gelegt werden kann. Eine Entscheidung der Obersten Straßenverkehrsbehörde hinsichtlich der möglichen Anwendung der 16. BImSchV für die Nachtzeit steht noch aus, so dass ich mich zum jetzigen Zeitpunkt nur auf die mir zugrunde liegenden Rechtsvorschriften stützen kann.

7. Die nach den Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärm (Lärmschutzrichtlinien-StV) zugrunde gelegten Werte von tagsüber 70 dB(A) und in der Nacht von 60 dB(A) werden, wie bereits dargelegt, weder im Prognosenullfall noch im Prognoseplanfall für das Plangebiet zu keinem Zeitpunkt überschritten. Verkehrliche Maßnahmen zum Schutz der Wohnbevölkerung, wie die im B-Plan vorgeschlagene Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30, sind daher nicht erforderlich, zumal mir für die Anordnung von straßenverkehrsbehördlichen Maßnahmen aufgrund der Unterschreitung der Lärmschutzrichtwerte die rechtliche Grundlage fehlen, die eine solche Maßnahme begründen würde.

8. Bei der Prüfung der straßenverkehrsbehördlichen Maßnahmen wird nicht die 16. BImSchV sondern die LärmschutzStV zugrunde gelegt. Danach sind die Lärmwerte nicht überschritten. Straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen können nur ergänzende Maßnahmen sein. Die Schaffung der Möglichkeit aktive Maßnahmen der Verkehrslärminderung auf Verkehrsflächen abzustimmen, soll nicht dazu führen, die anderen Maßnahmen der Lärminderung, die im Rahmen der Bauleitplanung ebenfalls zur Verfügung stehen, zu vernachlässigen.

Der durch die Straßenbahn entstehende Lärm ist nicht ausschlaggebend für eventuelle straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen nach § 45 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 StVO und wird daher bei meinen Abwägungen nicht berücksichtigt.

Die Anordnung einer Geschwindigkeitsreduzierung würde sich durch das Fehlen eines eigenen Gleiskörpers zwar auch auf die Geschwindigkeit der Straßenbahn auswirken,

allerdings ist der Straßenbahnlärm für die Anordnung etwaiger solcher Maßnahmen nicht vom Regelungsgehalt der StVO erfasst.

Nach der mir vorliegenden Information der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ist der Einsatz eines lärm mindernden Asphalttes in der Gneisenaustraße gutachterlich geprüft worden. Dabei konnten Pegelminderungen, von bis zu 1,4 dB(A) festgestellt werden. Die Anwendungsmöglichkeiten dieser Maßnahme sollten daher auch in diesem Falle noch einmal geprüft werden.

Da zeitnah mit keiner Entscheidung der Obersten Straßenverkehrsbehörde zu Tempo 30 aus Lärmschutzgründen hinsichtlich der möglichen Anwendung der 16. BImSchV für die Nachtzeit zu erwarten ist, bitte ich, um das Verfahren nicht unnötig zu verzögern, die weitere Planung ohne eine eventuelle Geschwindigkeitsreduzierung weiter zu verfolgen. Da die Lärmwerte, wie bereits erwähnt, nicht überschritten sind, werde ich keine Einzelfallentscheidung bei der Obersten Straßenverkehrsbehörde erwirken.

9. Ich weise darauf hin, dass der Lärm, der durch Schienenfahrzeuge entsteht, keine Berücksichtigung findet, da Straßenbahnen keine Fahrzeuge im Sinne der StVO sind und daher durch die Straßenverkehrsbehörde nach der StVO für diese Fahrzeuge keine Regelungen getroffen werden dürfen und der durch die Straßenbahnen erzielte Lärm bei unserer Bewertung nicht berücksichtigt werden darf. Unabhängig davon ist auch unter Zurechnung des Straßenbahnlärms keine Überschreitung der Lärmschutzrichtlinien-StV gegeben.

10. Aus den mir zugesandten Unterlagen gehen keine Werte hervor, wie hoch die Reduzierung durch die anderen möglichen Lärmschutzmaßnahmen ist, um hier eine Abwägung der einzelnen möglichen Maßnahmen vornehmen zu können.

11. Darüber hinaus bitte ich zu berücksichtigen, dass auf der Westseite der Wendenschloßstraße im Rahmen des Dahme Radweges die Einrichtung einer Radverkehrsanlage vorgesehen ist, die den Verkehr zudem noch weiter von den zukünftigen Häuserfronten abrücken lässt und sich somit der Lärm reduziert.

12. Die bauliche Ausgestaltung der neuen Erschließungsstraßen an die Wendenschloßstraße muss so erfolgen, dass die sich daraus ergebenden Vorfahrtsregelungen für die Fahrzeugführer deutlich erkennbar sind und keine weitere Klarstellung durch eine Vorfahrtsbeschilderung erfordern.

13. Für die LZA Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße wird im Verkehrsgutachten der GRI zum Bebauungsplanverfahren eine deutliche Verkehrssteigerung im südlichen Arm der Wendenschloßstraße prognostiziert. Zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens wird eine Anpassung der Signalprogramme vorgeschlagen. Das Untersuchungsergebnis kann nachvollzogen und das empfohlene Umprogrammieren durchgeführt werden. Hierzu ist zu gegebener Zeit, wenn die einzelnen Bauvorhaben überwiegend fertig gestellt sind und genutzt werden, ein entsprechender Antrag mit Zusicherung der Finanzierung bei der Verkehrslenkung Berlin einzureichen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Umprogrammierung der LZA Müggelheimer Straße /Wendenschloßstraße eine Anpassung der benachbarten, miteinander koordinierten Anlagen im Straßenzug erforderlich macht.

Abwägung des Bezirks:

1. wird zur Kenntnis genommen.

2. wird zur Kenntnis genommen.

3. wird zur Kenntnis genommen.

Die Verkehrsbelastung der Wendenschloßstraße für den Prognosehorizont 2025 wurde unter Berücksichtigung des Bauvorhabens Marienhain und der Verdichtung im Umfeld des Bauvorhabens Marienhain aus fachlicher Sicht bestimmt.

Die Herangehensweise und Ermittlung zur Verkehrsprognose 2025 und die Verwendung der Verkehrsprognosedaten wurde von SenStadtUm VIIA mit Schreiben vom 10.04.2013 mitgetragen.

4. wurde berücksichtigt.

Entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 14 ist innerhalb einer 5 m breiten Uferpromenadenfläche entlang der Dahme ein befestigter Weg in einer Breite von 3 m anzulegen. Dieser Weg ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Gemäß RAS 06 und ERA 2010 lässt ein 3 m breiter Weg die gemeinsame Führung von 100 Fußgängern und Radfahrern je Spitzenstunde zu, somit wird die 3 m breite befestigte Fläche als ausreichend angesehen um die Nutzungsarten einer Geh- und Radwegeverbindung zu ermöglichen. Es ist davon auszugehen, dass mit dieser Wegbreite eine angemessene Wegefläche zur Realisierung eines Geh- und Radfahrrechtes bei Umsetzung einer Minimierung des Anteils versiegelter Flächen aus das absolut notwendige Mindestmaß im Rahmen der Eingriffsbewertung vorhanden ist.

5. wird zur Kenntnis genommen.

In der Stellungnahme vom 31.01.2012 wird auf die Auswirkungen auf den LSA-Knotenpunkt Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße hingewiesen.

Zwischenzeitlich sind die Abstimmungen zum Knotenpunktausbau zw. der VLB und dem Bezirk erfolgt. Der Knotenumbau wird mitgetragen. Die Baumaßnahmen haben im November 2014 begonnen und sollen einschließlich des Umbaus der paarigen Anordnung der Haltestelle Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße zum Juni 2015 abgeschlossen sein.

Im Verkehrsgutachten ist nachgewiesen, dass nach dem Knotenumbau zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens eine Anpassung des Signalprogramms ausreichend ist. Dies erfolgt in Abschnitten in Abhängigkeit von den Baufortschritten.

Die Umprogrammierungen der LZA Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße sind in Abstimmung mit der Verkehrslenkung Berlin geplant, Finanzierung wird im Durchführungsvertrag gesichert.

6. wird zur Kenntnis genommen.

7. wird zur Kenntnis genommen.

8. wird zur Kenntnis genommen.

9. wird zur Kenntnis genommen.

10. wird berücksichtigt.

Siehe Abwägung TöB 15 pkt 4-6

11. wird berücksichtigt.

Die Folgen des geplanten Radweges wurden untersucht. Siehe Abwägung TÖB 15 Pkte. 4-7

12. wird zur Kenntnis genommen.

Wird im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt. Siehe Abwägung TÖB 15 Pkte. 4-7

13. wird zur Kenntnis genommen.

Die Thematik des Knotenpunktumbaus wurde im Rahmen einer Abstimmung zw. SenStadtUm Verkehrlenkung Berlin/VLB und dem BATK Abt. BauStadtUm nochmals am 27.03.2013 intensiv diskutiert.

Im Ergebnis wird für die weitere Bearbeitung festgehalten und vereinbart, dass das BATK dem durch die VLB avisierten Knotenpunktumbau zugestimmt, das Verkehrsgutachten wurde im Zusammenhang mit den Auswirkungen auf den avisierten Knotenpunktumbau angepasst, insbesondere im Zusammenhang mit der ÖPNV-Erschließung. Es erfolgt eine Stufenbetrachtung der Verkehrsauswirkungen in Abhängigkeit von der zeitlichen Umsetzung der B-Planentwicklung/WE-Übergabe.

Zur Verdeutlichung des Verkehrsgeschehens wurde durch den Planer eine Verkehrssimulation erstellt. Diese Simulation des Verkehrsgeschehens am Knotenpunkt Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße soll in Verbindung mit dem Informationsblatt den Verkehrsablauf und die damit verbundenen Verkehrsabwicklungen darstellen.

22 Landesdenkmalamt Berlin (Schreiben vom 13.02.2013)

1. Der Plan betrifft die Bau- und Gartendenkmale:

09045790. Wendenschloßstraße 254, Marienhain, Gutshof Bolle und Villa Bolle mit Weinhaus, um 1875 von Carl Bolle

09046036. Wendenschloßstraße 254, Marienhain, Villengarten Bolle, Gutshof und gepflasterte Zufahrt mit Rahmenpflanzungen, um 1880

Eine denkmalgerechte Instandsetzung und Nutzung der Baudenkmale ist zu gewährleisten. Die Bebauung der Umgebung darf die Denkmaleigenschaft bzw. Wesen und Erscheinungsbild des Bau- und Gartendenkmals nicht wesentlich beeinträchtigen.

Stellungnahme der Gartendenkmalpflege:

2. Gesamtanlage

Im Hinblick auf die mehr als 100jährige Geschichte mit überwiegend gärtnerischer Nutzung der Gesamtanlage ist die dargelegte Zielstellung der Stärkung der bereits bestehenden Vegetationsstrukturen folgerichtig.

Die vorgesehene Veränderung der in der Vergangenheit überwiegend aus Obst- und Ziergehölzen bestehenden Pflanzungen in eine betont naturnahe (als "heimisch und standortgerecht" bezeichnet) Pflanzung wird der Geschichte des Standortes insgesamt und seiner als Gartendenkmal geschützten Teile nicht gerecht. Gerade der bisherige Zier- und Nutzcharakter wird der zukünftigen Wohnnutzung in besonderem Maße gerecht und ist deshalb zu stärken und weiterzuentwickeln.

3. Gartendenkmal-Hauptweg und Villengarten insgesamt

Die im Parkpflegewerk, Stand November 2012 dargelegte, übergeordnete Zielplanung für das Gartendenkmal Marienhain ist Grundlage für 9-57 VE Marienhain und wird bestätigt: „Das gestalterische Leitbild für die gartendenkmalpflegerisch geschützten Bereiche des Villengartens Marienhain orientiert sich an der im heutigen Bestand und in der historischen Dokumenten überlieferten Gestaltung aus der zweiten Hälfte des 19.Jahrhunderts (Bolle) und der zweiten Hälfte des 20.Jahrhunderts (Humboldt-Universität).“

4. Die Einzelheiten der weiteren Planung und Baudurchführung sind in enger Abstimmung zwischen Investor, UD und LDA zu erarbeiten. Dies gilt in besonderem Maße für den Villengarten und die Festlegungen von Bauablauf, Baustelleneinrichtungen, eventuellen Einbauten, Trassen von Versorgungsleitungen, Wegen und Fahrstrassen, intensiv zu gestaltenden bzw. zu nutzenden Flächen, Biergartenflächen sowie Müll- und Parkplätzen in demselben. Alle Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen für die hochbaulichen und landschaftsbaulichen Arbeiten im Bereich des Gartendenkmals müssen vor Errichtung der Wohnbebauung auf der Fläche der künftigen Wohnbebauung situiert werden.

5. Für den Erhalt des Gartendenkmals ist der äußerst schonende Umgang mit dem historischen Parkbaumbestand und den einzigartigen Frühlingsgeophyten zwingend notwendig. Dazu gehört auch die Beibehaltung von Parkbaumarten wie der hier explizit aufgeführten Rosskastanie.

6. Die Erdüberdeckung von unterirdischen Bauwerken sollte generell mindestens 80cm betragen. Die auf Seite 35 angegebenen „60 m“ dürften ein Schreibfehler sein. Die Texte S. 34, 2. Absatz sowie unter 5.45 Grünfestsetzungen die textlichen Festsetzungen 11 – 30 sind entsprechend zu überarbeiten.

Abwägung des Bezirks:

1. wird zur Kenntnis genommen.

Der Umgang mit den Baudenkmalern wurde ausführlich mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt. Folgende Denkmale werden denkmalgerecht instandgesetzt bzw. wiederaufgebaut und im Durchführungsvertrag geregelt:

- Villa Bolle mit wieder aufgebautem Weinhaus
- Villengarten Bolle
- gepflasterter Gutshof
- gepflasterte Zufahrt mit Rahmenpflanzungen (Marienhainallee)
- zum ehem. Gutshof gehöriges Gebäude an der gepflasterten Zufahrt

Ein neues Gebäude wird dem alten Grundriss des Guthofsgebäudes interpretierend aufgebaut.

2. wird teilweise berücksichtigt.

Bereits heute bestehen die Gehölzpflanzungen aus der Zeit des Versuchsanbaus aus zahlreichen heimischen Ziersträuchern. Entwicklungsziel ist es diese Tradition fortzuführen. Es gibt zahlreiche heimische Obst- und Ziergehölze die zur Gestaltung verwendet werden können. Z.B. sind Rosmarin-Seidelbast (*Daphne cneorum*), Zimt-Rose (*Rosa majalis*), die Rostblättrige Alpenrose (*Rhododendron ferrugineum*) u.v.a.m heimisch und Standardbaumschulware und daher nichtheimischen aus Amerika oder Asien stammenden (Hybrid)Sorten vorzuziehen.

Mit der Wiederherstellung der historischen Parkanlage gemäß dem mit dem LDA abgestimmten Parkpflegewerk wird dem für die Denkmalpflege wichtiger Belang „Gartendenkmal“ Rechnung getragen. Neben diesem Belang sind im Plangebiet weitere Belange – Naturschutz, Artenschutz sowie Waldumwandlung – zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen.

In Abstimmung mit dem LDA wird die Pflanzliste (Empfehlung im VB-Plan) um weitere heimische Obst- und Ziergehölze ergänzt.

3. wird zur Kenntnis genommen.

Das gestalterische Leitbild wird für das Gartendenkmal in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

4. wird zur Kenntnis genommen.

Einzelheiten zur weiteren Planung auf Genehmigungsebene sowie die Baudurchführung sind nicht Gegenstand des VB-Plans.

5. wird zur Kenntnis genommen.

Für einen schonenden Umgang wurde der gesamte Baumbestand im Geltungsbereich des VB-Plans als Einzelbaumkartierung erfasst. Anhand der Einzelbaumkartierung wurden die historisch zwingend zu erhaltenden Bestände im Gartendenkmal im Parkpflegewerk dokumentiert und dargestellt. Das mit dem LDA abgestimmte Parkpflegewerk stellt die Grundlage für die Festsetzungen des VB-Plans dar. Die Rosskastanien sind jüngeren Datums und im Parkpflegewerk nicht als zwingend zu erhalten eingestuft. Weiterhin sind die vorhandenen Kastanien nicht zur Fällung vorgesehen, sondern lediglich bei Abgang durch andere Baumarten zu ersetzen. Die Empfehlung zum Ersatz gilt auch unter der aktuellen Problematik der Miniermotte, deren Vorkommen in Berlin durch Neupflanzungen nicht unbedingt Vorschub geleistet werden sollte. Aufgrund der Langfristigkeit der Planung und Entwicklung der Parkanlage kann die Rosskastanie jedoch in die Pflanzliste aufgenommen werden.

6. wird teilweise berücksichtigt

Die auf Seite 35 angegebenen 60 m sind ein Schreibfehler und werden korrigiert. Die festgesetzte Erdüberdeckung von 60 cm betrifft nicht das Gartendenkmal.

23 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VIII D und VIII E (Schreiben vom 13.02.2013)

1. Gegen den o.g. B-Plan bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Zum Entwässerungskonzept:

2. Die Sammlung der anfallenden Niederschlagswässer der Dachflächen in Zisternen und seine weitere Nutzung zur Brauchwassergewinnung etc. sind nicht Regelungsgegenstand wasserbehördlicher Entscheidungen.

3. Eine ggf. notwendige Versickerung über Rigolen (Notüberlauf) von Dachflächenwasser unterläge der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die einschlägigen Anforderungen sind einzuhalten.

4. Der vorgesehenen Einleitung der Niederschlagswässer von Verkehrsflächen (Parkflächen und Anliegerstraßen), einschließlich möglicher Überlaufwässer in Rigolen kann nicht zugestimmt werden und ist in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig. Die Versickerung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist nur über die bewachsene Bodenzone oder breitflächig über zertifiziertes versickerungsfähiges Pflaster zulassungsfähig. In diesem Zusammenhang ist die entsprechende planungsrechtliche Sicherung von notwendigen Flächen beispielsweise für Versickerungsmulden erforderlich.

5. Die Einleitung der Niederschlagswässer der Verkehrsflächen nach vorheriger Behandlung (Vorreinigungsanlage, Bodenfilter) in die Dahme ist erlaubnisfähig. Eine nachgeordnete Versickerung ist ebenso möglich.

6. Die in den Höfen und Blocks geplanten naturnah gestalteten Wasserflächen zur Freiflächengestaltung sind keine Gewässer i.S. des WHG und BWG und unterliegen insoweit auch nicht der behördlichen Genehmigung und Überwachung.

Hinweise

7. Für die Nutzung der Gewässer (Grund- und Oberflächenwasser) sind die entsprechenden wasserbehördlichen Erlaubnisverfahren zu beantragen.

8. Bei der Herstellung der Gründächer ist dafür Sorge zu tragen, dass nur Baustoffe (Dichtbahnen) zum Einsatz kommen, die kein Mecoprop o.ä. Substanzen enthalten, da dieser Umstand der Versickerungsfähigkeit des anfallenden Wassers entgegenstehen kann.

Zu S. 31 der Abwägung, zu 4.

9. Ich bitte den Begriff „Gewässer“ zu vermeiden, da im konkreten Fall keine Gewässer im Sinne des Wasserrechts gemeint sind; stattdessen empfehle ich die Verwendung des Begriffs „Wasserflächen“.

Tiefbau/Grundwasserbenutzungen

10. Für die Erschließung der Grundstücke mit Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen und für die Bebauung mit unterkellerten Gebäuden sowie mit Tiefgaragen sind Grundwasserabsenkungsmaßnahmen erforderlich. Bebauungen mit >1 Tiefgeschoß sind nur in gedichteten Baugruben (Wand-Sohle-Bauweise) zu errichten.

11. Der Grundwasser kann bereits ab NHN + 33,00 m angetroffen werden. Für die Festlegung der notwendigen Gebäudeabdichtung ist die Grundwasserauskunft des Fachbereiches VIII E 3 ist meiner Verwaltung erforderlich.

12. Für Grundwasserentnahme und die Einleitung des Förderwassers während der Baumaßnahmen ist ein Bescheid der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 3, Brückenstr. 6, 10179 Berlin erforderlich.

13. Für die Grundwasserentnahmen von mehr als 5000 m³ ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig. Diese Vorprüfung wird ab einer Grundwasserentnahmemenge von 250000 m³ von SenStadtUm, VIII C 11 durchgeführt.

14. Für die Nutzung von Grundwasser mittels Brunnen auf dem Grundstück ist eine wasserbehördliche Erlaubnis zu beantragen. Der Vordruck kann über das Internet bezogen werden.

15. Voraussetzungen für die Bebauung ist eine Ver- und Entsorgungskonzeption der Berliner Wasserbetriebe. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser dürfen sich die Grundwasserqualität sowie die aktuellen hydrologischen Bedingungen in der Umgebung nicht nachteilig verändern.

16. Die Nutzung Erdwärme mittels Erdwärmesonden oder Wasser-Wasser-Wärmepumpen kann beantragt werden.

Abwägung des Bezirks:

1. wird zur Kenntnis genommen.

2. wird zur Kenntnis genommen.

3. Wird zur Kenntnis genommen.

Alle notwendigen Verordnungen und Anforderungen werden beachtet.

4. wird zur Kenntnis genommen.

Es ist nicht vorgesehen, das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und Überlaufwasser von Verkehrsflächen in Rigolen zu versickern.

Das Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen versickert entweder durch versickerungsfähiges Pflaster oder durch eine bewachsene Bodenzone/Mulden, welche sich in den Baumscheiben befinden. Diese Versickerung ist erlaubnisfrei. Dem Entwässerungskonzept wurde am 24.07.2013 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VIII D 25 zugestimmt.

5. wird zur Kenntnis genommen.

Die Ableitung des anfallenden Regenwassers aus dem öffentlichen Straßenringsystem erfolgt über eine Vorreinigung Schachtsandfang unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche in der Kreuzung Marienhainallee/Planstraße 2. Das vorgereinigte Regenwasser wird mit einem Kanal unter die Marienhainallee zur Dahme geführt. Der Schachtsandfang wird in der Planzeichnung mit einem Symbol „Schachtsandfang“ festgesetzt. Die erforderlichen Sicherungen sind über ein Leitungs- und Fahrrecht für Unternehmensträger gesichert.

6. wird zur Kenntnis genommen.

7. wird zur Kenntnis genommen.

8. wird zur Kenntnis genommen.

Wird im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.

9. wird berücksichtigt.

Die Begründung bzw. Abwägung wird entsprechend angepasst.

10. wird zur Kenntnis genommen.

Wird im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.

11. wird zur Kenntnis genommen.

Der HGW (höchster gemessener Grundwasserstand) bzw. ggf. auch der zeHGW (höchster zu erwartender Grundwasserstand) sind für den Endzustand, insbesondere bei der Auftriebssicherung und Bauwerksabdichtung, von Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen. Der Grundwasserspiegel ist in Abhängigkeit der Witterung (Niederschlag, Trockenperioden) immer einer natürlichen Schwankungsbreite unterworfen. Für die Berechnung einer bauzeitlichen Wasserhaltung wird hier jedoch kein höchster je gemessener Wasserstand (der u.U. vor 80 Jahren gemessen wurde) bzw. zu erwartender Wasserstand angesetzt, sondern ein bauzeitlicher Bemessungswasserstand zugrunde gelegt, der nach Ingenieurmäßigen Grundsätzen auf Grundlage der vorliegenden Karten und der vorliegenden Pegelmessungen bestimmt wurde.

12. wird zur Kenntnis genommen.

Wird im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.

13. wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 17 UVPG wurde im laufenden Planverfahren eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Sofern im späteren Genehmigungsverfahren

ggf. weitere Umweltverträglichkeitsprüfungen erforderlich sind, werden diese im späteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

14. wird zur Kenntnis genommen.

15. wird zur Kenntnis genommen.

16. wird zur Kenntnis genommen

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aber vor der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden zahlreiche Abstimmungsgespräche mit den TÖB durchgeführt und in allen wesentlichen Punkten Übereinstimmung erzielt.

- Die Anforderungen an die Kindertagesstätte werden im Durchführungsvertrag gesichert.
- Um das Regenwasserkonzept der Berliner Wasserbetriebe zu ermöglichen, wurde die Marienhainallee zwischen Planstraße 2 und Dahme-Ufer mit einem Leitungs- und Fahrrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger versehen und ein Sandfang in der Planzeichnung festgesetzt. Die Fläche für Versorgungsanlagen wurde aus der Planzeichnung herausgenommen.
- Um schalltechnische Nutzungskonflikte der geplanten Wohnnutzung mit benachbarten gewerblichen Nutzungen zu vermeiden, wurde der Abstand zwischen dem Baufenster in WA 1.2 und der Grundstücksgrenze vergrößert.
- Der Aufforderung zur Erwägung von weitergehenden lärmindernden Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum der Wendenschloßstraße wurde gefolgt. Die lärmrobuste Bauweise wurde festgesetzt. Begründung und Festsetzungen wurden angepasst.
- Zugunsten einer rechtlichen Eindeutigkeit wurden die Bezeichnungen „Kulturwaldfläche“, „Waldkinderspielplatz“ und „Naturnahe Waldparkanlage“ in der Begründung, im Umweltbericht und in den textlichen Festsetzungen ersetzt durch die Bezeichnungen „Privater naturnaher Kinderspielplatz“ und „Private naturnahe Parkanlage“.
- Es erfolgte eine inhaltliche Ergänzung im Umweltbericht mit Bezug auf die Auswirkungen der Umwandlung von Wald in eine private Grünfläche. Die Forderung nach einer Kompensation wurde im Durchführungsvertrag berücksichtigt.
- In Abstimmung mit dem LDA wurde die Pflanzliste ergänzt.

5.3.4 **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit zwischen dem 3. Februar bis einschließlich 3. März 2014 **öffentlich ausgelegt**. Eine öffentliche Erörterungsveranstaltung zur Erläuterung der Ziele und Zwecke der Planung fand im Rathaus Köpenick am 10. Februar 2014 statt.

Die Anregungen der Bürger werden hier zusammengefasst und auf die detaillierte, synoptische Auswertung des Bezirkes verwiesen:

Bürger 1

Das Konzept gefällt mir. Wir hoffen auf eine baldige Umsetzung.

Abwägung des Bezirks: wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 2

Unter 2.2.10 der "Begründung" wird behauptet, das Grundstück werde nur durch den Lärm von Straßen- und Schiffsverkehr belastet. Das ist unrichtig. Zu berücksichtigen sind auch die Lärmbelastung durch Überflüge von Flugzeugen und ganz besonders die unregelmäßige, aber häufige nächtliche Lärmbelastung durch Güterzüge auf der Eisenbahnstrecke Spindlersfeld-Grünau, die 50 dB (A) oft genug überschreitet.

Die Lärmbelastung durch Güterzüge ist ein wichtiger Grund, warum der Baumbestand auf dem Grundstück Marienhain unbedingt erhalten werden muss.

Abwägung des Bezirks: wird zur Kenntnis genommen.

Die Einwendungen werden erwogen, abgewogen und in die Begründung aufgenommen.

Der Flugverkehrslärm und der Eisenbahnverkehrslärm westlich des Plangebietes wurden im Schallgutachten nicht vertieft behandelt, da die Lärmarten zwar vorhanden sind, aber nur gering in das Plangebiet imitieren und daher wenig Einfluss auf die Erwägung und Abwägung der gesunden Wohnverhältnisse der Planung im Geltungsbereich 9-57 VE haben. Der vorrangige Lärm, der den Geltungsbereich beeinflusst, ist der ermittelte Verkehrslärm aus der Wendenschloßstraße und der ermittelte Gewerbelärm südlich des Plangebietes 9-57 VE.

Flugverkehrslärm:

Der Geltungsbereich 9-57 VE liegt außerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des gemeinsamen Landesentwicklungsplans Flughafenstandortentwicklung LEP FS und des Flächennutzungsplans FNP. Die Auswirkungen der Emissionen aus den Flughafenplanungen und des Luftverkehrs in dem Bereich wurden bereits auf der Ebene der übergeordneten Planung Berlins erwogen. Diese Erwägung hat zu keinem Erfordernis einer Siedlungsbeschränkung für räumliche Planungen im Bereich des Geltungsbereichs 9-57 VE geführt.

Die strategischen Lärmkarten Berlins 2012 stellen für den Geltungsbereich LDEN Werte kleiner gleich 55 dB (A) und LN Werte kleiner gleich 50 dB(A) dar. Die Immissionswerte sind so gering, dass sie am unteren Ende der Skalierung der strategischen Lärmkarte liegen.

Schienenverkehrslärm

Die strategische Lärmkarte Berlins 2007 für den Eisenbahn / S-Bahnverkehr stellen für das Plangebiet LDEN Werte kleiner gleich 55 dB(A) und LN Werte kleiner gleich 50 dB(A) dar. Die Belastung kommt von den genannten Eisenbahnanlagen westlich der Dahme. Die Immissionswerte sind so gering, dass sie am unteren Ende der Skalierung der strategischen Lärmkarte liegen.

Die strategische Lärmkarte Gesamtlärm Summe Verkehr 2012 stellt für die Gesamtverkehrsbelastung im westlichen Geltungsbereich LDEN Werte von 55-60 dB(A) und LN Werte von 45-55 dB(A) dar. Die Werte liegen damit unterhalb der

Lärminderungsstufen I und II des Lärmaktionsplans Berlin, welche die Zielwerte für gesunde Wohnverhältnisse in der Planung Berlins eingrenzen, aber wahrscheinlich über den Immissionsrichtwerten der DIN 18005 für die Wohnnutzungen im Plangebiet.

Diesen Bestandslärm, vor allem aus Eisenbahnlärm, im westlichen Geltungsbereich können die geplanten Gebäude im westlichen Geltungsbereich aufgrund ihrer baulichen Ausdehnung und Masse nach ihrer Fertigstellung weiter abschirmen. Die Bestandsbäume haben dagegen nur geringen Einfluss auf die Minderung der Schallausbreitung im westlichen Plangebiet.

Bürger 3

Als ich 1935 nach Wendenschloß zog, hatte ich über Roggen- und Kartoffelfelder (Kietzer Feld) einen freien Blick bis zum Straßenbahnhof. Bald folgte die Bebauung der Wendenschloßstraße Ostseite, in den 60iger Jahren des Kietzer Feldes, dann unter Opferung von Waldteilen das Allende-Viertel, nach der Wende die Umgebung des „Bollehofes“ und einiger Brachen im Kietzer Feld. Im Zusammenhang mit dem zunehmenden Kraftverkehr kommt es seitdem zu starkem Stau mit vielen Abgasen im Berufsverkehr. Als nächstes soll das Gebiet „Neue Wiesen“, früher im Winter überschwemmte Sümpfe, wo wir als Kinder Schlittschuhe liefen und der Marienhain zugebaut werden. Mit den Zuzügen wächst die Zahl der Kraftfahrzeuge die zwischen Wohnung und Arbeitsplatz pendeln werden. Hinzu kommt die Sorge um die schadhafte Brücken über Spree und Dahme sowie die fast alljährlichen Schienenarbeiten mit Teilspernung der Wendenschloßstraße. M.E. können diese Baupläne nur durchgeführt werden, wenn für die Neusiedler Arbeitsplätze in Wohnnähe geschaffen werden, was mir unwahrscheinlich ist. Ein weiteres Festhalten an den Plänen finde ich verantwortungslos.

Abwägung des Bezirks: wird zur Kenntnis genommen.

Die Einwohnerzahlen der Stadt Berlin und des Bezirkes Treptow-Köpenick steigen momentan stark. Das Land Berlin/Senatsverwaltung und Bezirk sehen daher einen erheblichen Bedarf nach neuen Wohnungen in großer Zahl. Der Marienhain ist als attraktiver Wohnstandort mit Wasserlage, eingebettet in ein Wohnumfeld, im besonderen Maße dafür geeignet. Dementsprechend wird das Areal im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die verkehrliche Erschließung wurde in einem Verkehrsgutachten geprüft, das in Abstimmung mit den Fachbereichen als hinreichend erachtet wurde. Die mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen erforderliche Anpassung des Kreuzungspunktes Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße wurde im Durchführungsvertrag gesichert.

Der Wunsch nach einer Schaffung neuer Arbeitsplätze in Wohnnähe ist nachvollziehbar. Auch wenn aber neue Arbeitsplätze in direkter Wohnnähe geschaffen würden, könnte nicht sichergestellt werden, dass die Bewohner von Marienhain in Wohnnähe arbeiten würden. Im Übrigen würden neue Arbeitsplätze möglicherweise weiteren Verkehr erzeugen.

Bürger 4

1. Über die Hälfte der Gebäude liegt nicht an einer öffentlichen Straße. Im Notfall müssen Rettungskräfte ihren Einsatzort im geplanten Labyrinth finden, wobei viele

wertvolle Zeit verloren geht. Zu jedem Hauseingang sollte deshalb eine direkte Anfahrt möglich sein, z.B. auf befahrbaren Gehwegen.

2. Es gibt viel zu wenige öffentliche Stellplätze für Besucher und Gäste. Dies führt zu einem ständigen Parksuchverkehr. Ein Stellplatznachweis für die geplante Gaststätte fehlt völlig. Verschärft wird die Situation durch den ersatzlosen Wegfall der Stellplätze in der Wendenschloßstraße zugunsten eines Radweges.

3. Es wird seitenlang über die Natur geschrieben, leider spielt der Mensch, abgesehen vom Lärm, nur eine untergeordnete Rolle. Wie sonst kommt man auf die absurde Idee 13 (dreizehn!) Mückenbrut-Teiche anzulegen, gleichmäßig verteilt auf jeden Hof.

Abwägung des Bezirks:

1. wird zur Kenntnis genommen.

Die verkehrliche Erschließung wurde in einem Verkehrsgutachten geprüft, das in Abstimmung mit den Fachbereichen als hinreichend erachtet wurde. Zur verkehrlichen Erschließung des Wohngebietes wurde eine öffentliche Ringstraße mit jeweiligem Anschluss an die Wendenschloßstraße geplant, so dass alle Bereiche im ggf. möglichen Havariefall gut und sicher erreicht werden können. Das Städtebauliche Konzept ist orthogonal aufgebaut, es ist den Rettungskräften möglich, den richtigen Weg zu finden. Zusätzlich wird die Zugänglichkeit für Feuerwehr im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Die Anzahl Besucherstellplätze errechnet sich aus der Anzahl Bewohner. Demgemäß sind ca. 70 Längsparkplätze innerhalb der öffentlichen Ringstraße geplant. Zusätzlich sind auf privaten Flächen ca. 30 für die Allgemeinheit zugängliche Besucherstellplätze auf dem Wendenschloßplatz vorgesehen. Damit ist der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen für Besucher hinreichend gedeckt. Unabhängig davon ist für das Wohngebiet für den Ruhenden Verkehr eine Abdeckung von einem Stellplatz je Wohnung geplant, so dass auf Grund der Lage und der geplanten Stellplätze im öffentlichen Straßenraum und auf den Privatflächen ein ausreichendes Angebot gegeben ist.

In der Planstraße 2 sind in direkter Nähe zu dem möglichen Gastronomischen Betrieb an der Dahme Besucherstellplätze vorgesehen.

3. wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Teiche der Innenhöfe wird es zu keiner signifikanten Mückenvermehrung kommen. Es wird nur sauberes Niederschlagswasser, also mechanisch und biologisch gereinigtes Wasser eingeleitet. Das Wasser befindet sich in ständiger Bewegung. Das gereinigte Wasser aus dem Dahme-Bassin rezirkuliert durch das Netz der Wasserläufe und Teiche. Die Teiche sind untereinander durch Wasserläufe verbunden, so dass sich eine hochwertige aquatische Biozönose ausbilden kann

Für das aquatische Leben sind Mückenlarven Futter. In den naturnah ausgebauten Teichen werden sich Mückenlarven fressende Tiere wie Kaulquappen, Fische, Libellen und Gelbrandkäfer ansiedeln. Bei der Planung der Wasserbecken wird darauf geachtet, dass sich durch die Ufergestaltung keine geschützten Brutstätten für Mückenlarven ausbilden können.

Die Schilfzone und die aquatische Biozönose der Teiche sind Teil eines natürlichen Reinigungssystems, in dem durch das Regenwasser eingetragene Schad- und Nährstoffe aus dem Wasserkreislauf entfernt werden.

Bürger 5

Im Abschnitt SO 1 befindet sich unter dem Baumbestand und rund um die "Bolle" - Villa ein großer Scilla sp. - Bestand, der meiner Meinung nach schutzwürdig ist.

Abwägung des Bezirks: wird zur Kenntnis genommen.

Der Bestand und Erhalt des Sibirischen Blausterns (*Scilla siberica*) wird im Parkpfliegewerk dargestellt und soweit als möglich erhalten.

Bürger 6

1. Die zu erwartende Verkehrsbelastung an der Kreuzung "Wendenschloßstraße/-Müggelheimer Straße" ist zu optimistisch gerechnet. Der vorgesehene Ausbau der Kreuzung wird den zusätzlichen Verkehr der Autos aus Richtung Wendenschloß ins Stadtzentrum und in Richtung Allendebrücke in den Hauptverkehrszeiten nicht entspannen.

2. Wir schlagen deshalb vor, zusätzlich eine neue Tram- oder Buslinie von Wendenschloß in Richtung Adlershof/Zieglerstr. einzurichten, da anzunehmen ist, dass ins neue Wohngebiet auch viele Bewohner einziehen, die im WISTA-Gelände Adlershof arbeiten werden. Diese Bewohner u. a. würden sicher aufs Autofahren verzichten, wenn eine schnelle Verkehrsverbindung nach dem S-Bahnhof Spindlersfeld und nach Adlershof ohne das gegenwärtig noch zeitaufwendige Umsteigen bei der Tram, verbunden mit einem sehr langen Fußweg von der Haltestelle "Freiheit" bis zur Haltestelle "Rathaus" angeboten würde.

Für die Tram müssten nur einige Hundert Meter Schienen verlegt und 2 Weichen eingebaut werden, da die Trasse für die Straßenbahnschienen bereits seit vielen Jahren vorhanden ist .

3. Aus den Projekt-Unterlagen konnten wir nicht ersehen, ob auch altersgerechte Wohnungen vorgesehen sind. Falls nicht, schlagen wir vor, diese als Auflage für den Investor festzulegen.

4. Weiterhin schlagen wir vor, nicht nur eine KITA sondern auch ein Seniorenheim im Wohngebiet vorzusehen.

Abwägung des Bezirks:

1. wird zur Kenntnis genommen.

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025/Verkehrsprognose 2025 liegt dem Verkehrsgutachten zugrunde.

Die Kreuzung wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin/VLB und der BVG umgebaut, die Baumaßnahmen haben im November 2014 begonnen und sollen einschließlich des Umbaus der paarigen Anordnung der Haltestelle Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße zum Juni 2015 abgeschlossen sein.

Die Aufnahmefähigkeit der Kreuzung für den zusätzlichen Verkehr nach dem Umbau wurde durch die im Rahmen des Verkehrsgutachtens/April 2013 durchgeführten Berechnungen und Simulationen nachgewiesen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Zweifel an der Richtigkeit der Berechnungen.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Für die Planung des ÖPNV sind die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der Betreiber, die BVG, zuständig.

Die Straßenbahnlinie 62 fährt im Zeitraum zwischen 5:30 und 19:00 Uhr im 10-Minuten-Takt. Zur Verbesserung des ÖPNV-Angebotes wurde der 10-Minuten-Takt beim Fahrplanwechsel am 27.04.2014 bis 20:00 Uhr erweitert. Im weiteren Tagesverlauf fährt die Straßenbahn im 20-Minuten-Takt. In der Nacht fährt die Nachtbuslinie N62 im 30-Minuten-Takt. Das Platzangebot in Straßenbahn und Bus wird als ausreichend erachtet.

Die Straßenbahnlinie 62 verbindet das Gebiet in nördlicher Richtung mit der Altstadt Köpenick und dem S-Bahnhof Köpenick (S3). In südlicher Richtung verbindet die Straßenbahnlinie 62 das Gebiet über die Fährnlinie F 12 und der Straßenbahnlinie 68 mit dem S-Bahnhof Grünau (S8, S85). Die Nachtbuslinie N62 verbindet den Ortsteil Wendenschloß mit der Altstadt Köpenick und dem S-Bahnhof Grünau. Damit ist das Plangebiet mit dem ÖPNV gut erschlossen.

3. wird zur Kenntnis genommen.

Ob Wohnungen „altersgerecht“ bzw. barrierearm oder barrierefrei sind, kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden – es bestimmen Angebot und Nachfrage. Mit einer erhöhten Nachfrage ist auch mit einem erhöhten Angebot zu rechnen.

Im Übrigen ist in §51 Abs. 1 Berliner Bauordnung (BauO Bln) geregelt, dass in Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses über den üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar sein müssen. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Da im Bebauungsplan 9-57VE vor allem Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, werden in einem überwiegenden Teil der neuen Gebäude mehr als vier Wohnungen vorhanden sein, die den Vorgaben des § 51 Abs. 1 BauO Bln entsprechen werden. Damit ist eine große Anzahl barrierefreier Wohnungen gewährleistet.

4. wird zur Kenntnis genommen.

Seniorenheime sind durch den Bezirk nicht planbar. Bei den Einrichtungen im Wohn- und Pflegebereich bestimmen Angebot und Nachfrage sowohl die Anzahl als auch die Qualität. Lediglich durch fachliche Beratung von Investoren, Betreibern von Einrichtungen etc. nimmt der Bezirk (Sozialamt) eine Steuerungsaufgabe wahr.

Dabei ist der Landespflegeplan 2011 (Pflege und pflegeunterstützende Angebote in Berlin, Landespflegeplan 2011, Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales, Veröffentlichung 2012) mit seinen Eckpunkten und Prognosedaten hierbei eine wichtige Beratungsgrundlage. Es fehlen aber darüber hinaus rechtliche Grundlagen, um über die Eröffnung oder Schließung von Pflege- und Wohneinrichtungen - trotz der erwarteten Erhöhung der Anzahl der Pflegebedürftigen bis 2030 - entscheiden zu können.

In den letzten Jahren ist jedoch das Angebot stetig gewachsen. Im Hinblick auf den weiterhin deutlich steigenden Bedarf z.B. für Pflegeheimplätze werden mögliche Investoren und Betreiber von Einrichtungen durch die Verwaltung (Sozialamt) frühzeitig

informiert und eingebunden. Da bereits weitere Pflegeheime geplant sind, ist zu erwarten, dass der für Treptow-Köpenick prognostizierte Bedarf in jedem Fall, wenn auch nicht immer im direkten Wohnumfeld, gedeckt werden kann.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In §4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist geregelt, dass Anlagen für soziale Zwecke in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Damit ist es möglich, Seniorenheime im Plangebiet zu errichten.

Bürger 7

1. VERKEHRSPROBLEM KREUZUNG WENDENSCHLOßSTRAßE/MÜGGELHEIMER STRASSE

Die bevorstehenden baulichen Änderungen am Kreuzungsbereich und auch die Optimierung der Lichtzeichenanlage können besonders in den kritischen Hauptverkehrszeiten nicht viel bewirken, weil das eigentliche Problem der ungenügende Verkehrsabfluss auf der Müggelheimer Straße darstellt. Der Verkehr staut sich auf der Müggelheimer Straße von der Langen Brücke zurück, an der Altstadt vorbei bis zur Kreuzung Wendenschloßstraße und auch darüber hinaus. Deshalb bringen bauliche Änderungen so gut wie nichts und längere Ampelphasen nur wenig, weil sich die theoretisch zusätzlichen Fahrzeuge teilweise in den Kreuzungsbereich zurückstauen würden, womit niemandem geholfen wäre. Eine stärkere Berücksichtigung des Verkehrs aus der Wendenschloßstraße würde im Gegenzug zu einem verstärkten Rückstau aus Richtung Müggelheim führen, so dass das Stauproblem, das unstrittig erheblich zunehmen wird, besonders zu Lasten des Verkehrs aus Richtung Müggelheim umverteilt würde. Das Problem würde somit lediglich teilweise um einige hundert Meter auf einen vorgelagerten Bereich der Müggelheimer Straße umverlagert werden ohne jedoch gelöst zu werden. Das Grundproblem bleibt bestehen. Der Rückstau auf der tageszeitabhängig völlig überlasteten Müggelheimer Straße, wird durch die zusätzlichen Fahrzeuge weiter zunehmen. Die Staulängen und Stauzeiträume werden unweigerlich zunehmen. Je nach Ampelschaltung sogar soweit, dass dann auch die Straßenbahn (Tram 62) gelegentlich im Verkehr der Wendenschloßstraße stecken bleiben würde, wenn die Ampelschaltung nicht extrem zu Gunsten des Verkehrs aus der Wendenschloßstraße und zu Ungunsten des Verkehrs aus Müggelheim kommend, verändert würde. Ich kann nur spekulieren, dass eine so starke Bevorzugung des Verkehrs aus der Wendenschloßstraße unwahrscheinlich ist und so wird der Stau zukünftig zeitweise über den Straßenbahnhof in Richtung Wendenschloß hinausreichen, was sehr zu Lasten der Fahrzeiten der Straßenbahn in diesem Bereich gehen wird, da sie dann öfters länger im Stau stehen wird.

Lösungsvorschlag: Das Problem ist außer mit dem Ausbau von Ausweichstrecken für den Verkehr aus Richtung Müggelheim (Ost-West-Trasse, inkl. Ausbaustufe 2), mit dem vor 2025 aber nicht zu rechnen ist, nicht lösbar. Deshalb sollte unbedingt eine deutliche Reduzierung der Anzahl der geplanten Wohneinheiten vorgenommen werden, so dass wenigstens der Straßenbahnverkehr Richtung Altstadt Köpenick nicht auch noch im Stau landet. Bereits eine geringe Zunahme des Verkehrs könnte das aktuell leider schon bewirken.

2. VERKEHRSBEOBACHTUNGSGEBIET

Überwiegend wird nur der Bereich nördlich des Planungsgebiets betrachtet, zumeist beginnend ab dem Segewaldweg, obwohl sich erhebliche Änderungen bis knapp über die Pritstabelstraße hinaus ergeben.

Lösungsvorschlag: Der zu beobachtende und bei der Planung zu berücksichtigende Bereich sollte entsprechend erweitert werden.

3. LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNGSNUTZUNG

Die Betrachtung der Änderungen erfolgt meines Erachtens einseitig, damit unvollständig und wird auf diese Weise irreführend als annähernd vollständig positiv beschrieben, indem die negativen Aspekte weitestgehend unterschlagen werden. Die Veränderung des wendenschloßstraßenseitigen Landschaftsbildes stellt nicht nur eine mäßige Transformation dar, sondern eine negative Totalumwandlung weg vom ländlich-naturnahen Eindruck hin zu einem innenstadtypischen Areal. Die vorgesehene umfeld-untypisch geschlossene Blockbebauung könnte unschöner nicht sein. Bisläng bietet die sehr naturüberlassene und geschützte Fläche einen unverbauten freien Blick auf eine große Wiesen- und Grasfläche. Durch die Weite und Tiefe des Geländes, kann der Sonnenverlauf am Nachmittag und Abend annähernd vollständig beobachtet werden. Dieser in einem Stadtgebiet selten-schöne idyllische Anblick ist etwas ganz besonderes und wird durch die zukünftige geschlossene 3-4 geschossige (zzgl. mögliche Halbgeschosse) straßennahe Bebauung vollständig eliminiert. Das Landschaftsbild könnte deshalb kaum stärker leiden als bei Beibehaltung der aktuellen Planung. Wer sich einen Eindruck vom Unterschied machen möchte braucht nur den Ist-Zustand am Marienhain mit dem Bereich bei Kaisers in der Wendenschloßstraße zu vergleichen.

Lösungsvorschlag: Dass das Landschaftsbild durch die Wohngebäudebebauung leider völlig zerstört wird, lässt sich bei weitgehender Planbeibehaltung nicht verhindern, aber wenigstens der unangenehme Eindruck vor einer nahen hohen sonnenlichtabschattenden Betonwand zu stehen, könnte dadurch deutlich gemindert werden, wenn der Wendenschloßplatz 50 Meter tiefer reicht und die vorderste Gebäudefront entsprechend nach hinten verlagert wird. Zusätzlich sollte auf ein 4. Geschoss sowie mögliche Halbgeschosse verzichtet werden. Idealerweise sollte eine Abstufung der Höhe der Bebauung erfolgen. An der Wendenschloßstraße dabei je nach Straßenentfernung nur 3-geschossig ohne zusätzliches Halbgeschoss oder 2-geschossig mit zusätzlichem Halbgeschoss. Dahinter dann erst weiter ansteigend. Das sollte nur unbedeutende Auswirkungen auf den Lärmpegel im hinteren Bereich haben, da sich Schall weitestgehend geradlinig ausbreitet. Auf dem Wendenschloßplatz, der dann auch einen Platzcharakter hätte und nicht nur ein breiter Bürgersteig wäre, gäbe es dann genug Platz für ansprechende Grünflächen.

4. PARKMÖGLICHKEITEN (Kraftfahrzeuge)

Es sollte eine Möglichkeit gefunden werden, die sicherstellt, dass die Anzahl der "unbelegten" Parkplätze im öffentlichen Straßenraum für die bisherigen Anwohner nicht abnimmt. So manch einer der geschätzt 3000 zukünftigen neuen Anwohner könnten versucht sein, gebührenpflichtige Stellplätze auf dem Marienhainareal zu vermeiden und stattdessen den öffentlichen Straßenraum zu nutzen. Parkplatzsuchverkehr sollte im Vorfeld planerisch vermieden werden, indem ausreichend von der Allgemeinheit nutzbare gebührenfreie Kapazitäten geschaffen werden. In diesem Zusammenhang sollte auch noch mal prognostiziert werden, ob bei der anzunehmenden Anwohnerstruktur die Anzahl von 1100 Stellplätzen langfristig womöglich doch zu knapp bemessen ist. Dort werden schließlich keine Sozialwohnungen errichtet, sondern Wohnungen mit mittleren und großen Wohnflächen für den mittleren und gehobenen Anspruch.

5. IN ERWÄGUNG GEZOGENER RADSTREIFEN IM WESTLICHEN FAHRBAHNBEREICH DER WENDENSCHLOßSTRAßE

Eine nicht ernsthaft durchdachte Idee! Der in Erwägung gezogene nur 300 Meter lange Radweg, der nur auf dem Straßenbereich verlaufen könnte, auf dem bislang Autos parken, würde so plötzlich enden, wie er begonnen hat, weil der Platz in der Wendenschloßstraße nicht ausreicht, um weiterführende Radwege anzulegen. Obendrein würden damit für die bisherigen Anwohner deutlich über die Hälfte der Parkflächen im öffentlichen Straßenbereich ersatzlos eliminiert und damit zu knapp werden. Bauliche Änderungen verbieten sich in dieser nicht sehr breiten Straße aufgrund der Straßenbahngleise sowieso, weil dies unverzichtbarer Reservestraßenraum ist, der bei den leider häufigen Schienenbauarbeiten benötigt wird um eine Straßensperrung in beide Fahrrichtungen zu vermeiden. Die Wendenschloßstraße wurde wegen der Straßenbahnschienen in den letzten Jahren in diesem und angrenzenden Bereichen erstaunlich oft aufgerissen.

6. VOLLSTÄNDIGE AUSSERACHTLASSUNG DER INTERESSEN DER BISHERIGEN ANWOHNER AUF DER GEGENÜBERLIEGENDEN STRAßENSEITE

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-57 VE "Marienhain" werden weitestgehend nur die Bedürfnisse und Ansprüche der zukünftigen Bewohner des Marienhain-Areals berücksichtigt. Vom Lärmschutz über die innere Gestaltung des Areals und Versorgung mit Parkmöglichkeiten bis hin zum Mikroklima im Innenbereich. Vollständig außer Acht gelassen wird dabei, wie nachteilig sich das Ganze besonders auf die Anwohner auf der gegenüberliegenden Straßenseite auswirkt. Statt Natur und viel Licht gibt es beim Blick auf die gegenüberliegenden Straßenseite dann nur noch hohe Blockbebauung und ab dem frühen Nachmittag nur noch viel Schatten zu sehen, weil die Sonne durch die (hohen) Gebäude abgeschirmt wird. Die Durchlüftung wird eingeschränkt, die Parkflächen werden knapp und die Lärmbelastung nimmt weiter zu.

7. LÄRM (Fortführung des vorhergehenden Punktes)

Besonders ärgerlich ist die völlig (straßen)einseitige Betrachtung des Themas LÄRM. Die zu erwartende noch höhere Lärmbelastung für die bisherigen Anwohner wird erst auf Seite 124 kurz angesprochen. Dort werden dann auch nur die rechtliche Situation und ein paar dB-Werte präsentiert und klar gemacht, dass aufgrund von Gesetzeslücken bislang keine Absicht besteht, einer Verstärkung der Lärmbelastung entgegen zu wirken bzw. keine Möglichkeiten gesehen werden.

Zitat: "Aus den rechnerisch ermittelten Überschreitungen im Prognosenullfall resultiert kein Anspruch auf Lärmschutz oder Lärmsanierung, da in Deutschland für bestehende Straßen- und Schienenverkehrswege keine Grenzwertregelungen bestehen."

Sprachlich verständlicher wird dann ausgeführt, dass im straßenzugewandten Bereich des Baugebietes, gesunde Wohnverhältnisse ohne geeignete Lärmschutzmaßnahmen nicht gegeben sind, und wie diese Maßnahmen für die Neuanwohner zwingend auszusehen haben. Für die gleichermaßen dem Lärm ausgesetzten Bewohner der Ostseite der Wendenschloßstraße werden dagegen keine Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen sondern diese einfach als irrelevant abgetan weil die Gesetzeslage diese ungleiche asoziale Möglichkeit bietet. Die bisherigen Anwohner sind jetzt schon Verkehrsrgeräuschen ausgesetzt, die gesundheitsgefährdenden Wohnverhältnissen entsprechen und obwohl der Lärm aufgrund des dann erhöhten Verkehrsaufkommens und zusätzlichen Reflexionsschalls (Schallreflexion zwischen den Häuserfronten der beiden Straßenseiten) zunehmen wird, sind keinerlei Maßnahmen vorgesehen die unvermeidlich höhere Gesundheitsgefährdung der bisherigen Anwohner zu verhindern. Es ist schockierend, wie leichtfertig und vorsätzlich die Gesundheit der Anwohner

gefährdet wird, indem zugelassen wird, dass die ohnehin schon gesundheitlich inakzeptable Lage noch gesundheitsgefährdender wird. Die neuen Anwohner bekommen alle nötigen baulichen Schallschutzmaßnahmen, die bisherigen Anwohner dagegen noch nicht einmal anständige Schallschutzfenster gestellt damit wenigstens bei geschlossenen Fenstern der erhöhte Lärmpegel kompensiert wird. Von schallgedämmten Lüftungsmöglichkeiten ganz zu schweigen, wie es für die Neubauten auf dem Marienhain-Areal vorgesehen ist.

Lösungsmöglichkeiten: Einbau von Lärmschutzfenstern und ggf. weitere bauliche Verbesserungen an den Bestandsbauten entlang der Wendenschloßstraße im Bereich des Plangebietes.

Mittel- und langfristig ist der Lärm in der Wendenschloßstraße nur durch den Ersatz der Straßenbahn durch Busverkehr möglich. Die Straßenbahn ist hier mit großem Abstand die extremste Lärmquelle und für die höchsten Lärmpegelspitzen verantwortlich. Dies wäre auch aus Radfahrersicht zu begrüßen, weil diese in Richtung Wendenschloß auf der Straße zwischen den parkenden Fahrzeugen und Schienen fahren müssen, was eine sehr hohe Sturzgefahr mit sich bringt.

8. ERKLÄRUNG ZU MEINER PERSON

Meine Wohnung befindet sich auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite mit Wohnraumausrichtung (Schlafzimmer, Küche, Bad) auf die Wendenschloßstraße in Straßenhöhe (Hochparterre). Ich bin deshalb vollumfänglich von den Baumaßnahmen betroffen und mit den Gegebenheiten vor Ort bestens vertraut. Dass irgendwann mit Baumaßnahmen auf dem Areal zu rechnen ist, war womöglich unvermeidlich, aber mich hat doch sehr schockiert, wie nah die Bebauung an die Wendenschloßstraße gemäß aktueller Planung heran reichen soll. Es ist bedauerlich, wie rücksichtslos hier ein einzigartiges idyllisches Landschaftsbild zugunsten des Wohnungsbaus eliminiert werden soll. Es wird unwissend oder dreist behauptet, dass dieser freie weite Blick auf die weitgehend unberührte Natur keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge hat. Ich werte die Betrachtungsmöglichkeit auf das bisherige Gelände dagegen als den bedeutendsten Beitrag zur Erholungsvorsorge in diesem Umfeld. Diese straßenseitige Betrachtungsmöglichkeit war der ausschlaggebende Grund, mich trotz der Lärmbelastung dort für eine Wohnung zu entscheiden.

Der Wohnwert nimmt durch die Bebauung, gemäß aktueller Planung, drastisch ab. Es ist bislang schon fragwürdig, diese Straßenbereich (Ostseite) als mittlere Wohnlage zu deklarieren. Spätestens mit der Blockbebauung gegenüber, wäre es definitiv nur noch eine einfache Wohnlage.

Abwägung des Bezirks:

1. wird zur Kenntnis genommen.

Die Kreuzung wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin/VLB und der BVG umgebaut, die Baumaßnahmen haben im November 2014 begonnen und sollen einschließlich des Umbaus der paarigen Anordnung der Haltestelle Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße zum Juni 2015 abgeschlossen sein..

Im Rahmen dieses Umbaus und der schrittweisen Optimierung der Signalsteuerung mit dem Bau des Wohngebietes Marienhain werden auch die benachbarten Kreuzungen bis zum Köllnischen Platz angepasst und deren Durchlassfähigkeit erhöht. Die

Hauptverkehrsrichtung wird immer die Müggelheimer Straße sein, dies belegen auch die ermittelten Verkehrszahlen.

Die im Rahmen des Verkehrsgutachtens durchgeführten Berechnungen und Simulationen haben nachgewiesen, dass eine Optimierung der Signalsteuerung an der Kreuzung Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße nicht zu Lasten des Verkehrs aus Richtung Müggelheim geht.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Das vorhandene Verkehrsgeschehen in der Wendenschloßstraße ist ab dem Knotenpunkt mit der Charlottenstraße nachrangig und nicht problembehaftet. Das kann täglich sehr gut beobachtet werden, problematisch ist gegenwärtig der Knotenpunkt mit der Müggelheimer Straße. Daher bestehen auch die Planungen des Landes Berlin zum Kreuzungsumbau.

Das Verkehrsgutachten betrachtet das Gebiet zwischen dem Knotenpunkt Wendenschloßstraße/Planstraße 3 (südlich von Pritstabelstraße) und dem Knotenpunkt Wendenschloßstraße/Müggelheimer Straße. In der Verkehrsbetrachtung sind sowohl die südliche und die östliche als auch die nördliche Seite des neuen Bebauungsgebietes betrachtet worden.

3. wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet ist seit Nutzungsaufgabe in den 1990er Jahren einer stetigen Wandlung unterzogen. Während zur Zeit des Zierpflanzenversuchsanbaus der Humboldt-Universität eine Intensivnutzung das Landschaftsbild prägte, ist durch das Brachfallen eine durch Sukzession (und Vandalismus) geprägte Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes eingetreten. Das planerische Ziel einer Bebauung besteht jedoch bereits seit der Nutzungsaufgabe der Humboldt-Universität. Der aktuelle Brachezustand stellt eine temporäre „Zwischennutzung“ dar, deren Vorteile – Blick in die Weite ggf. auf grasende Schafe – nicht als Ortsbild typisch für die Wendenschloßstraße und das Kietzer Feld zu bewerten sind.

Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch ein sehr heterogenes Siedlungsbild. Nördlich und östlich grenzen Wohngebiete mit überwiegend 1-3 geschossiger Bebauung an. Vereinzelt stehen hier auch höhere Gebäude mit bis zu 8 Geschossen. Südlich grenzt eine Gemengelage aus Wohnnutzung, Wochenendnutzung, Einzelhausbebauung und gewerblicher Nutzung (Tankstelle, Autohaus) mit 1-6 geschossiger Bebauung an. Das durch die Straßen Wendenschloßstraße, Dregerhoffstraße, Köpenzeile und Am Kietzer Feld begrenzte Gebiet, ist durchgehend mit 4-geschossigen Wohngebäuden bebaut. Die geplanten Gebäude halten sich im Rahmen der im Ortsteil vorzufindenden Bebauung.

Der erwähnte Bereich „bei Kaisers“ liegt deutlich näher an der Straße. Der Abstand zwischen dem vorhandenen Nahversorgungszentrum und der Fahrbahn beträgt ca. 4,5 m. Der Abstand zwischen den geplanten Gebäuden an dem Wendenschloßplatz und der Fahrbahn beträgt 27,5 m. Der Abstand zwischen den geplanten und den vorhandenen Gebäuden beträgt ca. 40 m (südlicher und nördlicher Bereich, gegenüber dem vorhandenen Geschosswohnungsbau) bis ca. 55 m. (mittlere Bereiche, gegenüber vorhandenen Reihenhäusern).

Die Gebäude im Plangebiet werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten. Nach der ständigen Rechtsprechung indiziert dies, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen und mithin kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot bestehen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30.10.2009, OVG 10 S 26.09, juris). Besondere Umstände, die diese Indizwirkung

erschüttern, sind nicht dargelegt und – wie die Untersuchung im Rahmen einer Verschattungsstudie (06/2014) entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Plangebiets ergeben hat – auch nicht ersichtlich.

4. wird zur Kenntnis genommen.

Die Anzahl der Parkplätze im öffentlichen Straßenraum nimmt für die bisherigen Anwohner nicht ab. Marienhain hat ein autarkes leistungsfähiges Parkierungssystem.

Die vorgesehene Stellplatzzahl (1 Stellplatz pro Wohnung) hebt sich von der üblichen Stellplatzsituation in Berlin, auch in den Außenbezirken, in besonderem Maße ab. Der Trend geht zu mehr Nutzung des ÖPNV und des Fahrrades. 7% der Haushalte in Berlin haben 2 oder mehr Autos, 50% haben gar keine.

In ganz Berlin gibt es ca. 340 Autos pro 1.000 Einwohner. In Köpenick sind es ca. 400 Autos pro 1.000 Einwohner in S-Bahn-Nähe, in Randlagen ca. 450 Autos pro 1.000 Einwohner. Bei 2.200 Einwohnern wären 990 Stellplätze notwendig, geplant sind 1.100, so dass von einer ausreichenden Abdeckung des Ruhenden Verkehrs auszugehen ist.

5. wird zur Kenntnis genommen.

Der geplante Radweg ist Teil des Radfernweges „Dahme-Radweg“, der in der Köpenicker Altstadt/Straßenzug Kietz an den Europaradweg R1 anbindet. Die Planung 9-57 VE hat auf den „Dahme-Radweg“ auf der Wendenschloßstraße keinen Einfluss.

Das Plangebiet bindet mit zwei Einmündungen an die Wendenschloßstraße an, es werden damit verbunden nur eine geringe Zahl ca. 6 Stellplätze im Straßenraum entfernt. Als Ausgleich werden auf dem geplanten Platzbereich an der Wendenschloßstraße ca. 20 und innerhalb der öffentlichen Ringstraße ca. 70 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum geschaffen.

6 und 7. wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung zum Einwand Verschattung, siehe Punkt 3.

Die Belange des Verkehrsschalls der Wendenschloßstraße sind im Planverfahren 9-57 VE hinreichend ermittelt und abgewogen worden.

Die Wendenschloßstraße besitzt im Rahmen ihrer verkehrs- und straßenrechtlichen Zulässigkeit Bestandschutz, ist nicht Teil der Planung 9-57 VE und wird durch die Planung 9-57 VE nicht verändert. Anwohner außerhalb des Plangebietes 9-57 VE sind durch den Bestandsverkehrslärm der Wendenschloßstraße schon seit jeher entsprechend ihrer jeweiligen baulichen Nutzung durch den Bestandsverkehrslärm der Wendenschloßstraße im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach den Gesetzen und Regelungen zum Straßen- und Verkehrsrecht belastet. Dieser Bestand der Wendenschloßstraße wurde im Planverfahren 9-57 VE hinreichend ermittelt, berücksichtigt, und abgewogen.

Die Planung 9-57 VE verursacht keine wesentliche Änderung an der Bestandsstraße Wendenschloßstraße gemäß den Bestimmungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Der Bestand der Wendenschloßstraße wird nicht berührt. Damit können aufgrund der Planung 9-57 VE durch Anwohner der Wendenschloßstraße außerhalb des Plangebietes 9-57 VE dort keine Ansprüche auf Schallschutz gem. §§ 41-43 BImSchG i.V.m. 16. BImSchV und 24. BImSchV hergeleitet werden.

Durch den mit der Planung vorgesehenen Neubau von Planstraßen, für die die 16. BImSchV anzuwenden ist, werden vor den Fassaden der vorhandenen Wohnhäuser

die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Daher lassen sich auch für den Neubau keine Lärmschutzforderungen ableiten.

Die Verantwortlichkeit für die Planung der Straßenbahn liegt bei der BVG. Die Straßenbahn, die im Straßenraum der Wendenschloßstraße liegt, besitzt wie die Straße selbst verkehrsplanungsrechtlichen Bestandsschutz. Für etwaige Änderungen an der Nutzung ist der Verkehrsträger BVG verantwortlich. Die Planung 9-57 VE hat darauf keinen Einfluss.

Für die vorhandene Wohnnachbarschaft verschlechtert sich die Lärmsituation, da das Vorhaben zusätzliche Verkehre induziert. Dies liegt jedoch in erheblichem Umfang an der bereits heute bestehenden Vorbelastung. Eine Gesundheitsgefährdung durch den zusätzlichen Verkehr ist nicht festzustellen. Die Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Interessen führt hier dazu, dass diese Verschlechterung der Lärmsituation hingenommen werden muss, 224da die Zunahme verglichen mit der Vorbelastung gering ist und anderenfalls den erheblichen, für die Schaffung neuen Wohnraums sprechenden Belangen nicht Rechnung getragen werden kann:

Eine Gesundheitsgefährdung durch die Zunahme des Verkehrs ist nicht festzustellen. In Deutschland gibt es für bestehende Straßen- und Schienenverkehrswege keine gesetzlichen Grenzwertregelungen. Allgemein gültige Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung lassen sich nicht aufstellen. Sie sind stets im Einzelfall zu ermitteln. Zur sicheren Seite hin wurde eine mögliche Gesundheitsgefährdung tags bei 70 dB(A) und nachts mit 60 dB(A) angesetzt. Für Wohngebiete wurden durch die Rechtsprechung im Einzelfall auch höhere Werte bis zu 75 dB(A) am Tage und bis zu 65 dB(A) in der Nacht zugelassen. Diese Werte beziehen sich auf Lärmpegel, die nach DIN 18 005-1 berechnet werden. Eine Überschreitung dieser Werte konnte nicht prognostiziert werden.

Zusätzlich bestehen die Schwellenwerte der Lärmaktionsplanung des Landes Berlin der 1. und 2. Stufe. Diese sind mit den nach DIN 18 005-1 berechneten Werten, auf welche sich die oben genannte Rechtsprechung bezieht, nicht vergleichbar. Denn sie beziehen sich nicht auf die nach DIN 18 005-1 berechneten Lärmpegel, sondern auf die nach anderen Berechnungsgrößen ermittelten Lärmindizes L_{DEN} und L_{Night} , die nach vorläufigen Berechnungsvorschriften ermittelt werden müssen. Zudem sind die nach diesen Berechnungsvorschriften ermittelten Schwellenwerte nicht bundeseinheitlich, sondern von jedem Bundesland gesondert festgesetzt, so dass sich diese Werte nicht für bundesweit einheitlich zu beurteilende bauplanungsrechtliche Fragen eignen.

Das Land Berlin hat als Schwellenwerte für die Lärmaktionsplanung zwei Stufen definiert:

1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts
2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts

Auch die Schwellenwerte der 1. Stufe werden an den untersuchten Immissionsorten ganz überwiegend unterschritten bzw. lediglich erreicht, nicht aber überschritten. Der Schwellenwert der 1. Stufe wird im Prognoseplanfall nur beim Index L_{Night} nur an einem Immissionsort und nur im 1. OG (IO 06 – Wendenschloßstraße 226) um 1 dB(A) überschritten. Die Schwellenwerte der 2. Stufe werden im Prognoseplanfall (also schon bei der heutigen Situation) an der Mehrzahl der berücksichtigten Immissionsorte zumindest beim Index L_{Night} und im Prognoseplanfall (also bei Berücksichtigung der Auswirkungen des Vorhabens) an allen berücksichtigten Immissionsorten bei beiden Indices L_{DEN} und L_{Night} überschritten. Im Prognoseplanfall erhöhen sich gegenüber dem

Prognosenullfall die Pegelwerte um maximal 1,1 dB(A) beim Index Indices L_{DEN} und um maximal 0,8 dB(A) beim Index L_{Night} .

Der Lärmaktionsplan wirkt im Rahmen der Bauleitplanung allerdings nicht bindend, sondern stellt eine vorbereitende Planung dar. Die Einhaltung vorgenannter Schwellenwerte für die aufgestellten Maßnahmen ist insbesondere nicht einklagbar, da sie keine Grenzwerte darstellen. Der Lärmaktionsplan ist jedoch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Öffentliche und private Interessen sind gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Die vorhandene Lärmbelastung ist bereits hoch. Das Vorhaben führt zu einer (vergleichsweise) geringen Pegelerhöhung für die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen. Nach wissenschaftlichen Erkenntnissen liegt die Wahrnehmbarkeitsschwelle von Pegelunterschieden für vergleichsweise kurzzeitig applizierte Geräusche zwischen 1 und 2 dB. Als gesichert gilt, dass Pegelunterschiede von 3 dB subjektiv wahrgenommen werden können. Wie es sich dagegen mit der Wahrnehmung von Unterschieden der über 16 bzw. 8 Stunden gemittelten, zeitlich schwankenden Pegel verhält, ist nicht sicher geklärt. Zudem liegt bereits im Bestand ohne Vorhaben eine Überschreitung der Werte der Lärmaktionsplanung vor. Die Unterschiede zwischen der Vorbelastung (Prognosenullfall) und der prognostizierten künftigen Situation sind deshalb nicht so schwerwiegend, dass sie gegenüber den für das Vorhaben streitenden öffentlichen und privaten Belangen überwiegen würden.

Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG würde im vorliegenden Fall die räumliche Trennung zwischen der Wendenschloßstraße mit hohen Geräuschemissionen und der geplanten schutzbedürftigen Bebauung verlangen. Wie die Anlage 2 zur Schalltechnischen Untersuchung von ALB vom 22.02.2013 verdeutlicht, müsste die geplante Bebauung von der Wendenschloßstraße über 100 m abrücken, um die als Maßstab dienenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm und allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 vor den Fassaden ohne weitere Maßnahmen einzuhalten. Zudem wären bei Realisierung eines so großen Abstandes der Gebäude von der Straße die so entstehenden Freiflächen zwischen der Straße und den Gebäuden nicht sinnvoll nutzbar.

Eine Durchbrechung des Trennungsgebotes erscheint vorliegend auch aus folgenden Gründen vertretbar.

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Nachverdichtung, Maßnahmen zur Innenentwicklung)
- Verhinderung der Bevölkerungsabwanderung in ländliche Gebiete
- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Gebot kostensparenden Bauens
- Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen

Die Einwendung führt zu keiner Änderung der Planung.

8. wird zur Kenntnis genommen.

Der Gesetzgeber kennt keinen Anspruch auf Unveränderlichkeit der Wohnsituation. Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes ist bereits durch den Flächennutzungsplan von Berlin legitimiert.

Bürger 8

Die Müggelheimer Straße ist das eigentliche Problem, da der Verkehr dort nicht abfließen kann (schon heute ungenügend) (keine grüne Welle, Vorrangschaltung der Straßenbahn).

Eine Verminderung der Fahrspuren an der Kreuzung Müggelheimer Straße /Wendenschloßstraße verringert den Verkehrsfluss trotz einer längeren Grünphase in Richtung Müggelheim. Fußgänger und Radfahrer behindern nicht nur die Rechtabbieger in die Wendenschloßstraße, nachdem auch damit die Geradeausfahrer.

Abwägung des Bezirks: wird zur Kenntnis genommen.

Die Aufnahmefähigkeit der Kreuzung für den zusätzlichen Verkehr nach dem Umbau wurde durch die im Rahmen des Verkehrsgutachtens durchgeführten Berechnungen und Simulationen nachgewiesen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Zweifel an der Richtigkeit der Berechnungen.

Die Simulationen zeigen, dass bei längerer Grünphase nach Optimierung an der Kreuzung Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße ein frei nutzbarer Fahrstreifen geradeaus in Richtung Müggelheim ausreicht.

Im Rahmen der schrittweisen Optimierung der Signalsteuerung mit dem Bau des Wohngebietes Marienhain werden auch die benachbarten Kreuzungen bis zum Kölnischen Platz angepasst und deren Durchlassfähigkeit erhöht.

Die Kreuzung wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin/VLB und der BVG umgebaut, die Baumaßnahmen haben im November 2014 begonnen und sollen einschließlich des Umbaus der paarigen Anordnung der Haltestelle Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße zum Juni 2015 abgeschlossen sein..

Bürger 9

1. Die vorgelegte Planung - so diese realisiert wird- ist akzeptierbar.
2. Man sollte allerdings alles versuchen, möglichst viel Baumaterial über den Wasserweg, d.h. über die Dahme heranzuführen, um die Wendenschloßstraße zu entlasten.
3. Zu bedauern ist allerdings, dass der 2. Schritt vor dem 1. gemacht werden muss, da die Sanierung der Brücken, bes. Lange- und Allende-Brücke, wie ein Damoklesschwert über den Autofahrern der Randgebiete hängt.
4. Das steigende Verkehrsaufkommen in der Wendenschloßstraße wird zu einer weiteren Erschwerung der Straßenüberquerung sowohl für Schulkinder als überhaupt für Straßenbahnbenutzer führen. So z.B. für Bewohner des Segewaldweges und der angrenzenden Nebenstraßen. Hier sollte über zukünftige Überwege oder an eine Ampelanlage nachgedacht werden.
5. Den Kreuzungsumbau Wendenschloß- Müggelheimer Straße sehe ich skeptisch, aber vielleicht werde ich angenehm überrascht.

Abwägung des Bezirks:

1. wird zur Kenntnis genommen.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Die Baustellenlogistik ist kein im Bebauungsplan zu regelnder Belang. Sie ist der späteren Baudurchführungsplanung vorbehalten.

3. wird zur Kenntnis genommen.

Die 3 Brücken werden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin umgebaut. Es ist noch kein Datum für die Sanierung bekannt. Der Bezirk Treptow-Köpenick hat keinen Einfluss auf den Zeitpunkt der Renovierung und kann seine Planung und Entwicklung nicht davon abhängig machen.

4. wird zur Kenntnis genommen.

Fußgängerüberwege (Zebrastreifen) auf Straßen mit Straßenbahnverkehr sind aus Sicherheitsgründen nicht zulässig. Für die Anordnung von Lichtsignalanlagen ist die Verkehrlenkung Berlin (VLB) zuständig. Die Thematik wird zur Prüfung/ Abstimmung Bezirk Treptow-Köpenick/ FB Tief und VLB aufgenommen.

5. wird zur Kenntnis genommen.

Die Funktionsfähigkeit der Kreuzung nach dem Umbau wurde durch die im Rahmen des Verkehrsgutachtens durchgeführten Berechnungen und Simulationen nachgewiesen. Die Kreuzung wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin/VLB und der BVG umgebaut, die Baumaßnahmen haben im November 2014 begonnen und sollen einschließlich des Umbaus der paarigen Anordnung der Haltestelle Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße zum Juni 2015 abgeschlossen sein..

Die Aufnahmefähigkeit der Kreuzung für den zusätzlichen Verkehr nach dem Umbau wurde durch die im Rahmen des Verkehrsgutachtens durchgeführten Berechnungen und Simulationen nachgewiesen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Zweifel an der Richtigkeit der Berechnungen.

Bürger 10

1. Wir haben auf der ersten Bürgerversammlung bereits darauf hingewiesen, dass wir in einer Sackgasse wohnen und die Zufuhr zu unserem Grundstück, mit der Öffnung der Mauer nicht mehr gewährleistet ist. Die Straße ist zu schmal, um an einem weiteren Auto vorbei zu kommen und dann noch auf' unser Grundstück zu gelangen. Sollte also die Mauer geöffnet werden und die Straße durch Fremdanwohner des neuen Areals zugeparkt werden, so zieht das auch noch andere Konsequenzen nach sich, denn wir sind hier auch mit unserer Baufirmen ansässig. Wir hätten somit auch eingeschränkte Be- und Entlademöglichkeiten und somit auch arbeitsmäßig große Probleme.

2. Wen es zu vermehrter Nutzung der Wege kommt, ist es ja auch eine Frage der Zeit, wann Sie Abnutzungserscheinungen aufweisen, bis jetzt haben wir die Straße selber in Ordnung gebracht, wer kommt dann dafür auf?

3. Unverständlich ist auch, dass die Bollemauer genau wie die Villa jahrelang unter Denkmalschutz stand und jeder Stein wieder aufgemauert werden musste. Jetzt ist keine Rede mehr davon, obwohl es noch nicht einmal so lange her ist, dass ein

Anwohner zwecks Abriss der Mauer fast vor Gericht musste. Wird hier nur nach Investitionen gehandelt und wer besser mit den Ämtern kann?

4. Sie können uns ja nicht einmal sagen inwieweit es eine Absenkung des Grundwassers geben wird und falls es dazu kommt. Wer trägt die Kosten für die tiefere Bohrung für unseren Brunnen?

5. Des weiteren möchten wir eine Baubestandbesichtigung Ihrerseits, bevor hinter uns angefangen wird zu bauen, um zu belegen, das es bis jetzt keine Bauschäden an unserem Gebäude gibt und eine Klärung, wer für eventuelle Schäden durch die Baumaßnahmen, die entstehen könnten aufkommt? Wir haben nun mal ein altes Haus gekauft, welches an die Bollemauer von unseren Vorbesitzern gebaut wurde und von uns in Jahre langer Arbeit modernisiert wurde. Wir für unseren Teil, wollten jetzt unser zu Hause genießen und nicht jahrelangen Baustreitereien und Lärm ausgesetzt sein.

6. Es wäre auch schön zu wissen, ob durch die Bauhöhe eine generelle Verschattung der Gebäude für unser Grundstück bedeutet? Wir haben einen Flachbau und möchten nicht ganz im Dunkeln sitzen.

Abwägung des Bezirks:

1. wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.

Der Bockmühlenweg ist eine öffentliche Straße, in deren Bereich die Straßenverkehrsordnung (StVO) gilt und grundsätzlich jeder fahren und parken darf. Es ist deswegen nicht möglich, das Fahren im Bereich der Sackgasse auf die Anwohner zu beschränken. Da die Sackgasse Bockmühlenweg sehr schmal ist, wurde geprüft, ob ein Park- und Halteverbot eine mögliche Lösung ist.

Nach §12 Abs. 3 Nr. 3 StVO ist das Parken vor Grundstücksein- und -ausfahrten, auf schmalen Fahrbahnen auch diesen gegenüber, unzulässig. Dies hat die bezirkliche Straßenverkehrsbehörde in einer Stellungnahme vom 25.02.2014 bestätigt. Somit ist das Parken in der Sackgasse schon heute nicht zulässig. Um die Anzahl der Schilder im Straßenraum zu begrenzen, dürfen bestehende Regelungen nicht mit Verkehrszeichen zusätzlich „verdeutlicht“ werden.

Sollten sich trotzdem Probleme einstellen, wird eine Ahndung der Parkverstöße erforderlich. Weiterhin besteht die Möglichkeit, einen Antrag zum Einrichten von Halteverboten zu stellen, welcher dann im Einzelfall durch die bezirkliche Straßenverkehrsbehörde geprüft wird, insbesondere im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung des Grundstücks.

Unter Beachtung der Garagenzufahrt zum Grundstück unmittelbar an der Mauer wird festgehalten, dass die Öffnung der Mauer für den Fuß- und Radweg an der Grenze des gegenüberliegenden Grundstücks/Flurstücks Dahmeufer 1/Ecke Bockmühlenweg vorgenommen werden sollte.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Das Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Treptow-Köpenick, ist Eigentümer der Straße; das Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Tiefbau, ist für die Instandhaltung zuständig. Die Sackgasse ist im Moment nicht in die Investitionsplanung des Fachbereiches aufgenommen. Es wird zu gegebener Zeit geprüft, ob dies bis zur Maueröffnung in Bauphase 3 - voraussichtlich in vier bis fünf Jahren - oder danach zu ändern sein wird.

3. wird zur Kenntnis genommen.

Nur der Teil der Mauer um das Grundstück Villa Bolle, der innerhalb des Gartendenkmals liegt, steht unter Denkmalschutz. Der Abschnitt, der von einem Anwohner abgerissen wurde, befindet sich in diesem Bereich.

Unabhängig vom Denkmalschutz gehört die Mauer zum Grundstück „Marienhain“. Die Anwohner haben nicht das Recht, die in fremdem Eigentum stehende Mauer abzureißen.

Aus Sicht von Denkmalschutz und -pflege sind Veränderungen, wenn sie die Denkmaleigenschaft erhalten, durchaus möglich. Einige wenige Durchbrüche, die zur zusätzlichen Erschließung und Erlebbarkeit des Ufers und der Denkmale vorgenommen werden, führen nicht zur Auflösung der Denkmaleigenschaft, sondern signalisieren einen wohlverstandenen Denkmalschutz, der unter Wahrung der Denkmaleigenschaft die Denkmale in das 21. Jahrhundert begleitet.

4. wird zur Kenntnis genommen.

Die Auswirkungen einer möglichen Grundwasserabsenkung auf die angrenzende Nachbarschaft wurden in einer gutachterlichen Stellungnahme untersucht. Bei der Errichtung von einem Untergeschoss wird nach derzeitigem Kenntnisstand eine Grundwasserabsenkung vom aktuellen Grundwasserspiegel um ca. 1,0 m erforderlich. Im Zuge einer Grundwasserabsenkung um ein Differenzmaß von 1,0 m reicht der Absenktrichter in den Bereich der angrenzenden Nachbarschaft. Bei der hydraulischen Untersuchung kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass Brunnen trockengelegt oder bei einer Entnahmemenge eingeschränkt werden.

5. wird zur Kenntnis genommen.

Privatrechtliche Fragen einer etwaigen Schadenshaftung während der Baudurchführung sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzungen.

6. wird zur Kenntnis genommen.

Der Abstand zwischen einem Gebäude und der Grundstücksgrenze ist in der Bauordnung Berlin (BauO Bln) geregelt. In § 6 Abs. 5 BauO Bln ist der Mindestabstand auf 3 m festgesetzt. Im Bebauungsplan 9-57VE ist der Mindestabstand zwischen Bebauung und Grenze durch Baugrenzen auf ca. 6 m festgesetzt.

Die Gebäude im Plangebiet werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten. Nach der ständigen Rechtsprechung indiziert dies, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen und mithin kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot bestehen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30.10.2009, OVG 10 S 26.09, juris). Eine unzumutbare Verschattung ist daher nicht zu besorgen. Besondere Umstände, die diese Indizwirkung erschüttern, sind nicht dargelegt und – wie die Untersuchung im Rahmen einer Verschattungsstudie entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Plangebiets ergeben hat – auch nicht ersichtlich.

Untergeordnete Bauteile (wie Vordächer, Eingangstreppen u.ä.) sowie Balkone, Erker und Wintergärten dürfen die Baugrenzen um bis zu 1 m überschreiten. Die ca. 100 Jahre alte Mauer ist über die ca. 500 m Länge nicht ganz gerade. Um zu vermeiden, dass untergeordnete Bauteile dadurch näher an die Grenze kommen, ist der Mindestabstand zur südlichen und nördlichen Grenze auf mindestens 5 m festgesetzt.

Bürger 11

Seit 50 Jahren bin ich Bewohnerin in Wendenschloß, 35 Jahre davon in Kietzer Feld (K.F.). Da Mieten und m_c-Zahlen der Wohnungen im K.F. es erlaubten, blieben viele Mieter in diese Wohnungen; auch nach der Auszug der Kinder. In dieser Generation wächst die Zahl derer, die alleinstehend oder/und in absehbarer Zeit nicht mehr in der Lage sind, selbständig zu wohnen, gern aber im Kietz bleiben möchten. Deshalb möchte ich die Frage stellen, ob bei der Planung der neuen Wohnanlage(n) an diese Bewohnergruppe gedacht wurde, z.B. mit Schaffung von altersgerechtem Wohnraum und/oder Generationenhäusern. M.E. wäre das notwendig und bedarfsgerecht.

Abwägung des Bezirks: wird zur Kenntnis genommen.

Ob Wohnungen „altersgerecht“ bzw. barrierearm oder barrierefrei sind, kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden – es bestimmen Angebot und Nachfrage. Mit einer erhöhten Nachfrage ist auch mit einem erhöhten Angebot zu rechnen.

In § 51 Abs. 1 Berliner Bauordnung (BauOBl) ist geregelt, dass in Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses über den üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar sein müssen. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Da im Bebauungsplan 9-57VE vor allem Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, ist davon auszugehen dass in einem überwiegenden Teil der neuen Gebäude mehr als vier Wohnungen vorhanden sein werden, die den Vorgaben des § 51 Abs. 1 BauO Bl entsprechen werden. Damit ist eine große Anzahl barrierefreier Wohnungen gewährleistet.

Bürger 12

- Fußgänger/Rad-Brücke von Müggelbergallee → n. Grünau → Anschluss an den Südring Potsdamer Platz.
- Auch Schüler m. Rad nutzen die Fähre.
- Leider erfüllt die neue Fähre nicht bessere Anbindungen an die S-Bahn – zu langsame Andocken an den Steg → Zug weg.
- Leider wurde der Takt Westend verändert – ich müsste eine Fähre eher fahren.
- Auch in Schöneeweide werden Fußgängerbrücken gebaut!

Abwägung des Bezirks: wird zur Kenntnis genommen.

Die Verantwortlichkeit für die Fahrplangestaltung der Fähre F12 liegt bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Zuständig für den Betrieb ist die BVG.

Die Abfahrtszeiten der Linie S46 in Grünau in Richtung Westend wurden nur für die Dauer einer Baumaßnahme in Schöneeweide verändert und sind daher nur vorübergehend.

Die Planung 9-57 VE hat auf die Möglichkeit, diese Fähre durch eine Fußgängerbrücke zu ersetzen, keinen Einfluss.

Bürger 13

1. Grundwasser. Beschrieben wird nur eine unerhebliche Grundwasserabsenkung während der Bauphase. Ich muss aber davon ausgehen, dass auf Grund hunderter Tiefgaragen eine Erhöhung des Grundwasserspiegels nach Fertigstellung in der Umgebung zu erwarten ist. Häuser, zu Beginn der 1950er Jahre gebaut, haben, wie meines, noch keine abdichtende Bodenwanne unter dem Keller, so dass mit einer Durchfeuchtung zu rechnen ist. Wer kommt, trifft es so ein, für die Kosten der Schäden auf, die dann durch die Bebauung entstehen? Es geht bis hin zur Unbewohnbarkeit!

2. Absehbare Blockierung der Kreuzung Wendenschloßstraße/ Müggelheimer Straße. Derzeit dauert die Grünphase der Ampel Richtung Stadt genau 5!!! Sekunden. (20.02., 10.30 Uhr). Von einer optimalen Regelung kann also z.Z. keine Rede sein, obwohl sie jetzt schon nötig wäre. Ich bezweifle daher, dass nur mit einer Optimierung der Schaltphasen der Verkehr nach Fertigstellung "Marienhain" aber auch nach Fertigstellung des Neubaugebietes "Feldblumenweg" und anderer Wohnungsbauvorhaben der Verkehr aus Wendenschloß optimierbar ist. Der Verkehr aus Friedrichshagen und Müggelheim ist ja wohl nicht auszublenden.

3. Durchgänge zum Wohngebiet Nordseite. Die Durchgänge sorgen dafür, dass Fahrzeugführer und Besucher des "Marienhain" den Segewaldweg und seine Querstraßen als Parkraum nutzen werden, ohnehin wird der Segewaldweg von der Autofirma König schon jetzt als Abstellfläche für Reparaturfahrzeuge u. Mietfahrzeuge missbraucht, so dass es hier auch jetzt schon zu gefährlichen Straßenverengungen führt.

Abwägung des Bezirks:

1. wird zur Kenntnis genommen.

Die Auswirkungen einer möglichen Grundwasserabsenkung auf die angrenzende Nachbarschaft wurden in eine gutachterlichen Stellungnahme untersucht. Beispielhaft werden 4 Baugruben betrachtet. Die Beispiele wurden ausgewählt, um die maximalen Auswirkungen von dem „worst case“ der Grundwassersenkungen zu betrachten. Die Absenkung erfolgt über ein hydraulisches Modell auf Grundlage einer gravitativen Absenkung mittels Brunnen. Dieses Modell wurde gewählt, damit die größtmögliche Auswirkung auf das Umfeld abgeschätzt werden kann.

Bei der Errichtung von einem Untergeschoss wird nach derzeitigem Kenntnisstand eine Grundwasserabsenkung vom aktuellen Grundwasserspiegel um ca. 1,0 m erforderlich. Im Zuge einer Grundwasserabsenkung um ein Differenzmaß von 1,0 m, die hier untersucht wurde, reicht der Absenkrichter in den Bereich der angrenzenden Nachbarschaft.

Setzungen im Zuge der Grundwasserhaltung können aus derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Einerseits sind die Absenkungsraten bei einer Grundwasserhaltung im Schwankungsbereich des natürlichen Grundwasserspiegels und andererseits können die anstehenden Böden bei der vorhandenen Bebauung als setzungsunempfindlich eingestuft werden.

Grundsätzlich bedarf jeder Eingriff in das Grundwasser einer behördlichen Erlaubnis, die über Nebenbestimmungen (Auflagen) die Überwachung der Grundwasserentnahme regelt. Über ein Monitoring-System werden die errechneten Absenktiefen von dem ausführenden Betrieb überwacht und dokumentiert und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Bei einer Wiederversickerung kann somit ein

Grundwasseranstieg im unmittelbaren Wiederversickerungsbereich unterbunden werden.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Die Aufnahmefähigkeit der Kreuzung für den zusätzlichen Verkehr nach dem Umbau wurde durch die im Rahmen des Verkehrsgutachtens durchgeführten Berechnungen und Simulationen nachgewiesen.

An der Kreuzung ist eine Vorrangschaltung für die Straßenbahn installiert. Daher können kurze Grünphasen von nur 6 Sekunden bei Straßenbahnanforderungen vorkommen. Der aufkommensgerechte Ausgleich durch eine längere nächste Grünphase ist unter anderem Gegenstand der vorgeschlagenen Optimierung der Signalsteuerung nach dem Umbau, vgl. die vorgestellte Simulation.

3. wird zur Kenntnis genommen.

Ein übergeordnetes Ziel sowohl des Bezirkes Treptow-Köpenick als auch des Landes Berlin ist es, die öffentliche Zugänglichkeit aller Wasserflächen, einschließlich der Dahme, zu verbessern. Gleiches gilt für die Vernetzung der Freiraum- und Wegebeziehungen v.a. in den Wohngebieten für Fußgänger und Radfahrer. Um diese Ziele zu erreichen, sind Fuß- und Radwegverbindungen zwischen dem Gebiet Marienhain, dem Dahmeufer, den neuen Grünflächen und den umliegenden Wohngebieten vorgesehen. Daher sind die Maueröffnungen zur Durchquerung ausschließlich für den Fußgänger- und Radverkehr vorgesehen.

Es ist dem Bezirk auch wichtig, ein durchlässiges, nicht-abgeschottetes Quartier (keine „gated community“) zu schaffen. Es ist deswegen eine grundsätzliche Entscheidung des Bezirkes, das neue Wohngebiet und den neuen Park am Wasser mit Fußwegen durch die Mauer mit der Umgebung zu verbinden. Hier soll kein zusätzlicher Verkehr angezogen werden, sondern v.a. die Wegebeziehungen der Bewohner zu Fuß oder Rad aus den Wohngebieten verbessert werden. Die fußläufige Anknüpfung an das vorhandene Straßennetz setzt die bestehende räumliche Struktur – die Vernetzung der unterschiedlichen Bautypologien - in Wendenschloß fort.

Der Segewaldweg ist eine öffentliche Straße, wo jedermann parken kann. Darauf hat der Bebauungsplan 9-57VE keinen Einfluss. Um aber zu verhindern, dass Kraftfahrzeuge der Anwohner aus dem Bebauungsplangebiet in der Umgebung parken, werden genügend Stellplätze im Plangebiet geplant. Die geplanten 1,0 Stellplätze pro Wohnung liegen deutlich über den in Berlin normalen 0,7 Stellplätzen pro Wohnung. Zudem sieht das Stellplatzkonzept mit ca. 70 öffentlichen Stellplätzen eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für die Besucher der neu geplanten Grünflächen und gastronomischen und sozialen Einrichtungen im Plangebiet vor. Zusätzlich sind auf privaten Flächen ca. 30 für die Allgemeinheit zugängliche Besucherstellplätze auf dem Wendenschloßplatz vorgesehen.

Bürger 14

Schon jetzt staut sich der Verkehr hinter der Straßenbahn, mit 5 – 15 Autos. Straßenbahn raus, Bus ab Straßenbahnhof. Halteverbot auf der ganzen westlichen Seite. Ab Straßenbahnhof bis Müggelheimer Straße, ganze östliche Seite Halteverbot.

Abwägung des Bezirks: wird zur Kenntnis genommen.

Fragen der ÖPNV-Bedienung, insbesondere des Einsatzes bestimmter Verkehrsmittel, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens, zumal nicht für Fragen außerhalb des Plangebiets. Unabhängig davon ist nicht ersichtlich, dass der Ersatz der Straßenbahn durch Busse zu Verbesserungen des Verkehrsablaufes führen würde, da das Fahrverhalten der Busse (Halt an den Haltestellen) dasselbe wäre. Wegen des geringeren Fassungsvermögens der Busse müsste sogar die Taktzeit von jetzt 10 Minuten verringert werden, wodurch die Behinderungen des Kfz-Verkehrs größer würden. Unabhängig davon ist die Straßenbahn ein umweltfreundlicheres Verkehrsmittel.

Die Aufnahmefähigkeit der Kreuzung für den zusätzlichen Verkehr nach dem Umbau wurde durch die im Rahmen des Verkehrsgutachtens durchgeführten Berechnungen und Simulationen nachgewiesen, auch bei Beibehalten des Parkens zwischen Luisen- und Dorotheenstraße.

Bürger 15

1. Ich stehe dem Bauvorhaben positiv gegenüber, da es meines Erachtens den Stadtteil weiter entwickelt.
2. Meine Sorge betrifft das Verkehrskonzept während der Bauphase und nach Einzug der neuen Mitbürger. Hier würde ich mir direkte Informationen an die betroffenen Haushalte (insbes. der Wendenschloßstraße) wünschen.
3. Anregung: Inwieweit ist die Dahme bzw. Spree als Verkehrsweg der Bebauungsphase einbeziehbar, sind Baumaterialien per Schiff an den Marienhain zu transportieren.

Abwägung des Bezirks:

1. wird zur Kenntnis genommen.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Alle Betroffenen hatten im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der öffentlichen Bürgerversammlung die Möglichkeit, alle zugänglichen Informationen zum Verkehrskonzept (Verkehrsgutachten etc.) einzusehen. Zur weiteren allgemeinen Information der Öffentlichkeit fanden 2 Bürgerversammlungen, am 15.03.2012 und 10.02.2014, statt, wo die Planungsgrundlagen vorgestellt und diskutiert wurden. Eine unmittelbare Information der betroffenen Haushalte ist verfahrensrechtlich nicht vorgeschrieben.

3. wird zur Kenntnis genommen.

Die Baustellenlogistik ist kein im Bebauungsplan zu regelnder Belang. Sie ist der späteren Baudurchführungsplanung vorbehalten.

Bürger 16

Ringstraße mit Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/h. Die Straße sollte als Spielstraße ausgewiesen werden, Fahrzeuge müssen mit Schrittgeschwindigkeit fahren. Der Straßenverkehr trägt in besonderem Maße dazu bei, dass Kinder sich nicht mehr frei bewegen können (bzw. dass Eltern ihre Kinder nicht ohne Aufsicht draußen spielen lassen). Das Gelände Marienhain könnte hier einen attraktiven Gegenpol bieten, von dem nicht nur die Kinder profitieren würden.

Abwägung des Bezirks: wird zur Kenntnis genommen.

Die Ringstraße soll als Erschließung für 900 – 1.100 Wohnungen dienen. Der Gestaltungsgrundsatz der öffentlichen Ringstraße besteht darin, eine Straße mit einer geminderten Geschwindigkeit und einem Aufenthaltscharakter zu errichten. Nach Fertigstellung/ abschließender Verkehrsübergabe an das Land Berlin/SGA, FB Tief, wird die Geschwindigkeitsbeschilderung mit der Straßenverkehrsbehörde geregelt.

An besonderen Gefahrenpunkten (insbesondere der Kita) kann dem Erfordernis der Sicherheit der Kinder im Straßenverkehr aber durch entsprechende Verkehrsschilder (insbesondere Zeichen 136 Anlage 1 zu § 40 Abs. 6 StVO) begegnet werden.

Um genügend autofreie Flächen für Kinder herzustellen, sind bereits in der Planung keine ebenerdigen Stellplätze in den Wohnhöfen vorgesehen und zugleich sind großzügige Freiräume im Dahmebereich geplant.

Bürger 17

1. die Bebauung „Marienhain“ ist zu eng. Mit ca. 1.100 Wohnungen wird das Gebiet zu einem sozialen Brennpunkt und reduziert die Wohnqualität der gesamten Umgebung.

2. die dadurch geschaffene neue Verkehrssituation (36% mehr Kfz) an der Kreuzung Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht entschärft. Die in der Simulation gezeigte „Bestandsaufnahme“ ist schlicht falsch, daher geht man von falschen Voraussetzungen aus.

3. schon heute staut sich im Berufsverkehr der Verkehr auf der Müggelheimer Straße bis über die Wendenschloßstraße hinweg. Eine Ampelumstellung beschleunigt den Abfluss daher widmet, denn der wahre Engpass ist die Lange Brücke.

4. der morgendliche Verkehr auf der Wendenschloßstraße Richtung Müggelheimer Straße staut sich heute schon bis zum Straßenbahndepot bzw. Haltestelle. Dieser Stau kann sich nicht auflösen, da die Linksabbieger in die Müggelheimer Straße nicht fahren können, denn dort ist der Querstau.

5. Eine Lösung ist nur eine Reduzierung der geplanten Wohneinheiten! Und eine Verbreiterung die Langen Brücke mit Verkehrsplänen, Richtung Grünau und Schneller Str.

Abwägung des Bezirks:

1. wird zur Kenntnis genommen.

Neben dem derzeit starken Einwohnerzuwachs Berlins und des Bezirkes Treptow-Köpenick wird auch künftig ein Anstieg der Einwohnerzahlen prognostiziert. Für das Land Berlin und auch den Bezirk entsteht daher ein erheblicher Bedarf, neue Wohnungen in großer Zahl zu schaffen. Der Marienhain ist hierfür als attraktiver Wohnstandort mit Wasserlage, eingebettet in ein Wohnumfeld, in besonderem Maße geeignet. Deswegen wurde das Areal im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und ist zudem Bestandteil der Darstellung der Neubaupotentiale im aktuellen Stadtentwicklungsplan Wohnen für eine kurzfristige Umsetzung.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025/Verkehrsprognose 2025 liegt dem Verkehrsgutachten zugrunde. In der Simulation wurde nicht die Bestandsaufnahme gezeigt, sondern die Situation nach Umbau unter Berücksichtigung des Neuverkehrs

durch Marienhain und andere Wohnbauprojekte sowie nach Optimierung der Signalsteuerung und mit dem prognostizierten Verkehrsaufkommen in 2025. Gleichfalls wurden hier neben der Bebauung aus Marienhain auch die weiteren Planungsentwicklungen berücksichtigt.

3 und 4. wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der schrittweisen Optimierung der Signalsteuerung mit dem Bau des Wohngebietes Marienhain werden auch die benachbarten Kreuzungen bis zum Köllnischen Platz angepasst und deren Durchlassfähigkeit erhöht. Erst im Zusammenhang mit dem Knotenpunktumbau Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße können dann die angrenzenden signalisierten Knotenpunkte aufeinander abgestimmt und angepasst werden.

5. wird nicht Berücksichtigt.

Die verkehrlichen Berechnungen haben ergeben, dass das vorhandene Straßennetz mit der geplanten Anzahl an Wohneinheiten ausreichend leistungsfähig ist.

Die verkehrlichen Engpässe sind im Knotenpunkt Müggelheimer Straße-/Wendenschloßstraße bereits gegenwärtig zu den Spitzenzeiten gegeben. Um diesen Engpässen zu begegnen, bestehen die Planungen des Landes Berlin – VLB und BVG – den Knotenpunkt umzubauen, und dem tatsächlichen Verkehrsaufkommen bei Berücksichtigung aller Verkehrsarten zu entsprechen. Die Baumaßnahmen haben im November 2014 begonnen und sollen einschließlich des Umbaus der paarigen Anordnung der Haltestelle Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße zum Juni 2015 abgeschlossen sein.

Unabhängig davon ist mittelfristig ist eine Entlastung der Langen Brücke durch die Nordumfahrung Köpenick/Ost-West-Trasse geplant. Damit soll der Durchgangsverkehr durch das Köpenicker Zentrum zwischen Schloss und Altstadt verringert werden. Eine Verbreiterung der Langen Brücke ist daher nicht notwendig.

Bürger 18

(mit 8 Bürgerunterschriften)

1. Die Anzahl der Parkplätze für die Anwohner des „Marienhain“ wurde nicht ausreichend bedacht. Es wird zu einer Verschärfung der Parkplatzsituation in den angrenzenden Wohngebieten, insbesondere der angrenzenden Wendenschloßstraße, kommen.

2. Auf Grund der geplanten Bauhöhe des „Marienhain“ an der Wendenschloßstraße und zum angrenzenden Wohngebiet Richtung Segewaldweg hin von III – IV Etagen + teilbebautem Dachgeschoss wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Anwohner auf der anderen Straßenseite der Wendenschloßstraße (bestehende Bebauung) wegen geringer bzw. fehlende Sonneneinstrahlung in den Jahreszeiten Herbst, Winter und Frühling kommen. Diese Verschattung der Einfamilien-Reihenhäuser stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Lebensqualität dar.

3. Durch die voraussichtlich in 2015 beginnende Bebauung des „Marienhain“ besteht sowohl durch die Bauarbeiten an sich als auch die Anlieferung des Baumaterials durch schwere LKW die Gefahr von Schäden an der Bausubstanz (Risse im Mauerwerk usw.) an den gegenüberliegenden Einfamilien-Reihenhäusern (erbaut in den 30-er

Jahren). Einer Anlieferung des Baumaterials per Schiff steht die fehlende Steganlage entgegen.

Insofern wird bereits jetzt vorsorglich Schadensersatz geltend gemacht.

Hinweis: Die Straßenbahn hat bisher keine Bauschäden verursacht. Hingegen machen sich schwere LKW sehr wohl bemerkbar.

Abwägung des Bezirks:

1. wird zur Kenntnis genommen.

Die Anzahl der Parkplätze im öffentlichen Straßenraum nimmt für die bisherigen Anwohner nicht ab. Marienhain hat ein autarkes leistungsfähiges Parkierungssystem.

Die vorgesehene Stellplatzzahl (1 Stellplatz pro Wohnung) hebt sich von der üblichen Stellplatzsituation in Berlin, auch in den Außenbezirken, in besonderem Maße ab. Der Trend geht zu mehr Nutzung des ÖPNV und des Fahrrades. 7% der Haushalte in Berlin haben 2 oder mehr Autos, 50% haben gar keine.

In ganz Berlin gibt es ca. 340 Autos pro 1.000 Einwohner. In Köpenick sind es ca. 400 Autos pro 1.000 Einwohner in S-Bahn-Nähe, in Randlagen ca. 450 Autos pro 1.000 Einwohner. Bei 2.200 Einwohnern wären 990 Stellplätze notwendig, geplant sind 1.100.

Gleichzeitig sind in der öffentlichen Ringstraße ca. 70 Stellplätze für Besucher und Gäste geplant, so dass von einer ausreichenden Abdeckung des Ruhenden Verkehrs auszugehen ist.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Der Abstand zwischen den geplanten und den vorhandenen Gebäuden beträgt ca. 40 m (südlicher und nördlicher Bereich, gegenüber dem vorhandenen Geschosswohnungsbau) bis ca. 55 m. (mittlere Bereiche, gegenüber vorhandenen Reihenhäusern).

Die Gebäude im Plangebiet werden somit die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten. Nach der ständigen Rechtsprechung indiziert dies, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen und mithin kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot bestehen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30.10.2009, OVG 10 S 26.09, juris). Besondere Umstände, die diese Indizwirkung erschüttern, sind nicht dargelegt und – wie die Untersuchung im Rahmen einer Verschattungsstudie entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Plangebiets ergeben hat – auch nicht ersichtlich.

3. wird zur Kenntnis genommen.

Die Wendenschloßstraße ist eine öffentliche Straße wo grundsätzlich jedermann fahren darf. Es wird ein Baustellenverkehrslogistikkonzept erarbeitet, so dass die vorhandene Bebauung nicht beschädigt wird. Dabei wird auch über den Baustellenverkehr auf Wasser nachgedacht werden. Dann wird auch geklärt, ob Lieferungen per Schiff möglich sind oder ob die fehlende Steganlage ein Hindernis dafür ist. Im derzeitigen Bebauungsplanprozess lässt sich diese Frage noch nicht regeln.

Privatrechtliche Fragen einer etwaigen Schadenshaftung während der Baudurchführung sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzungen.

Bürger 19

Die Kreuzung Wendenschloßstraße/Müggelheimer Straße ist jetzt schon eine Katastrophe, (Ampelschaltung unmöglich, Parkmöglichkeiten fast bis an der Kreuzung ran) da steht man jetzt schon (aus Wendenschloß kommend) manchmal sehr lange. 36% mehr Autos... nicht auszuhalten!!! Ihr solltet diese Kreuzung mal selber erleben! Stadtplaner?!?!

Abwägung des Bezirks: wird zur Kenntnis genommen.

Eine Bestandsanalyse wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens durchgeführt. Daraus wurden die Optimierungsvorschläge für die Signalsteuerung entwickelt. Wegen des Umbaus des Knotenpunktes durch die VLB und BVG ist erst im Nachgang eine durchgehende Verkehrsanpassung aller Knotenpunkte innerhalb der Müggelheimer Straße möglich.

Die Aufnahmefähigkeit der Kreuzung für den zusätzlichen Verkehr nach dem Umbau wurde durch die durchgeführten Berechnungen und Simulationen nachgewiesen. Der Vorhabenträger wird jeweils ein Verkehrsmonitoring für den Knotenpunkt durchführen, erstmals nach dem Neubau von 500 WE und erneut nach der abschließenden Bebauung.

Bürger 20

1. Beschrieben wird in der Begründung zum Bebauungsplan nur eine unerhebliche Grundwasserabsenkung während der Bauphase. Es muss aber davon ausgegangen werden, dass auf Grund hunderter geplanter Tiefgaragen eine Erhöhung des Grundwasserspiegels durch das plötzlich fehlende Volumen für das Grundwasser nach Fertigstellung in der Umgebung zu erwarten ist.

Häuser, zu Beginn der 1950er Jahre gebaut, haben, wie meines, noch keine abdichtende Bodenwanne unter dem Keller, so dass mit einer Durchfeuchtung zu rechnen ist. Der aktuelle Grundwasserpegel weist darauf hin. Seit dem Bau von Tiefgaragen am westlichen Ende des Segewaldweges ist das Grundwasser schon einmal angestiegen.

Wer kommt, trifft es so ein, für die Kosten der Schäden auf, die dann durch den Raumentzug des Grundwassers durch die Tiefgaragen entstehen? Es geht bis hin zur Unbewohnbarkeit, ich weise hiermit verbindlich darauf hin!

2. Derzeit dauert die Grünphase der Ampel Richtung Stadt genau 5!!! Sekunden. (20.02., 10.30 Uhr). Von einer optimalen Regelung kann also zZ. keine Rede sein, obwohl sie jetzt schon nötig wäre. Warum wird also nicht schon jetzt eine Optimierung der Regelung vorgenommen, Beschwerden an die zuständige Behörde gab es schon viele?!

Ich bezweifle daher, dass nur mit einer Optimierung der Schaltphasen der Verkehr nach Fertigstellung "Marienhain" aber auch nach Fertigstellung des Neubaugebietes "Feldblumenweg" und anderer Wohnungsbauvorhaben der Verkehr aus Wendenschloß optimierbar ist. Der Verkehr aus Friedrichshagen und Müggelheim ist ja wohl nicht auszublenden. Ist also der zu erwartende zusätzliche Verkehr durch den anderen Wohnungsbau im Bereich Wendenschloß mit einkalkuliert?

3. Die Durchgänge werden dafür sorgen, dass Fahrzeugführer und Besucher des Wohngebietes "Marienhain" den Segewaldweg und seine Querstraßen als Parkraum nutzen; ohnehin wird der Segewaldweg von der Autofirma König schon jetzt als Abstellfläche für Reparatur- und Mietfahrzeuge missbraucht, so dass es hier auch jetzt

schon zu gefährlichen Straßenverengungen führt. Daher bin ich mit den Mauerdurchgängen nicht einverstanden.

Abwägung des Bezirks:

1. wird zur Kenntnis genommen.

Die Auswirkungen einer möglichen Grundwasserabsenkung auf die angrenzende Nachbarschaft wurden in eine gutachterlichen Stellungnahme untersucht. Beispielhaft werden 4 Baugruben betrachtet. Die Beispiele wurden ausgewählt, um die maximalen Auswirkungen von dem „worst case“ der Grundwassersenkungen zu betrachten. Die Absenkung erfolgt über ein hydraulisches Modell auf Grundlage einer gravitativen Absenkung mittels Brunnen. Dieses Modell wurde gewählt, damit die größtmögliche Auswirkung auf das Umfeld abgeschätzt werden kann.

Bei der Errichtung von einem Untergeschoss wird nach derzeitigem Kenntnisstand eine Grundwasserabsenkung vom aktuellen Grundwasserspiegel um ca. 1,0 m erforderlich. Im Zuge einer Grundwasserabsenkung um ein Differenzmaß von 1,0 m, die hier untersucht wurde, reicht der Absenktrichter in den Bereich der angrenzenden Nachbarschaft.

Setzungen im Zuge der Grundwasserhaltung können aus derzeitigem Kenntnisstand eher ausgeschlossen werden. Einerseits sind die Absenkungsraten bei einer Grundwasserhaltung im Schwankungsbereich des natürlichen Grundwasserspiegels und andererseits können die anstehenden Böden bei der vorhandenen Bebauung als setzungsunempfindlich eingestuft werden.

Privatrechtliche Fragen einer etwaigen Schadenshaftung während der Baudurchführung sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzungen.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Der gegenwärtige Knotenpunkt ist in seinem Bestand/ Knotenpunktgeometrie und der vorhandenen Signalisierung nicht ausreichend, um den anstehenden Verkehr in ausreichendem Maße zu bewältigen. Daher ist seitens des Landes Berlin – VLB/BVG – geplant, diesen umzubauen. Die Baumaßnahmen haben im November 2014 begonnen und sollen einschließlich des Umbaus der paarigen Anordnung der Haltestelle Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße zum Juni 2015 abgeschlossen sein.

An der Kreuzung ist eine Vorrangschaltung für die Straßenbahn installiert. Daher können kurze Grünphasen von nur 6 Sekunden bei Straßenbahnanforderungen vorkommen. Der aufkommensgerechte Ausgleich durch eine längere nächste Grünphase ist unter anderem Gegenstand der vorgeschlagenen Optimierung der Signalsteuerung nach dem Umbau, vgl. die vorgestellte Simulation.

Die Aufnahmefähigkeit der Kreuzung für den zusätzlichen Verkehr durch alle im Bereich Wendenschloß geplanten Wohnbauvorhaben wurde durch die im Rahmen des Verkehrsgutachtens durchgeführten Berechnungen und Simulationen nachgewiesen.

3. wird zur Kenntnis genommen.

Ein übergeordnetes Ziel sowohl des Bezirkes Treptow-Köpenick als auch des Landes Berlin ist es, die öffentliche Zugänglichkeit aller Wasserflächen, einschließlich der Dahme, zu verbessern. Gleiches gilt für die Vernetzung der Freiraum- und Wegebeziehungen v.a. in den Wohngebieten für Fußgänger und Radfahrer. Um diese Ziele zu erreichen, sind Fuß- und Radwegverbindungen zwischen dem Gebiet Marienhain, dem Dahmeufer, den neuen Grünflächen und den umliegenden

Wohngebieten vorgesehen. Daher sind die Maueröffnungen zur Durchquerung ausschließlich für den Fußgänger- und Radverkehr vorgesehen.

Es ist dem Bezirk auch wichtig, ein durchlässiges, nicht abgeschottetes Quartier (keine „gated community“) zu schaffen. Es ist deswegen eine grundsätzliche Entscheidung des Bezirkes, das neue Wohngebiet und den neuen Park am Wasser mit Fußwegen durch die Mauer mit der Umgebung zu verbinden. Hier soll kein zusätzlicher Verkehr angezogen werden, sondern v.a. die Wegebeziehungen der Bewohner zu Fuß oder Rad aus den Wohngebieten verbessert werden. Die fußläufige Anknüpfung an das vorhandene Straßennetz setzt die bestehende räumliche Struktur – die Vernetzung der unterschiedlichen Bautypologien - in Wendenschloß fort.

Der Segewaldweg ist eine öffentliche Straße, in dessen Bereich die Straßenverkehrsordnung (StVO) gilt und grundsätzlich jedermann fahren und parken darf. Darauf hat der Bebauungsplan 9-57VE keinen Einfluss.

Das Blockieren der Straße oder Grundstückszufahrten ist aber nicht erlaubt. Nach §12 Abs. 3 Nr. 3 StVO ist das Parken vor Grundstückszufahrten, auf schmalen Fahrbahnen auch ihnen gegenüber, unzulässig ist. Dies hat die Auskunft der bezirklichen Straßenverkehrsbehörde vom 25.02.2014 bestätigt.

Sollten sich trotzdem Probleme einstellen, wird eine Ahndung der Parkverstöße erforderlich. Weiterhin besteht die Möglichkeit, einen Antrag zum Aufstellen von Halteverboten zu stellen, welcher dann im Einzelfall durch die bezirkliche Straßenverkehrsbehörde geprüft wird.

Um zu verhindern, dass Autos aus dem Bebauungsplangebiet in der Umgebung parken, werden genügend Stellplätze im Gebiet selber geplant. Die geplanten 1,0 Stellplätze pro Wohnung liegen deutlich über den in Berlin normalen 0,7 Stellplätzen pro Wohnung.

Bürger 21

(mit 26 Bürgerunterschriften)

1. mit großer Enttäuschung haben die Anwohner der Straße Am Marienhain zur Kenntnis genommen, dass unsere Forderung aus 2012, auf Fuß - und Radwegeverbindungen zwischen dem Plangebiet „Marienhain“ und dem nördlich angrenzenden Wohngebiet zu verzichten, nicht nachgekommen werden soll. Im Gegenteil, aus dem sehr umfassenden Werk „Begründung B-Planentwurf“ aus dem Dezember 2013 geht auf Seite 84/85 hervor, dass sogar noch weitere Fuß - und Radwegeverbindungen geschaffen werden sollen. Die Anwohner sind entrüstet darüber, mit welcher Dreistigkeit von völlig Unbeteiligten und Unbetroffenen abgewogen wurde, dass diese Lösung (Öffnung einer denkmalgeschützten Mauer) angeblich das Beste sei. Da stellt sich die Frage - für wen bitte schön????? Woher nehmen Sie eigentlich das Recht, zu bestimmen, was für die Anwohner gut und richtig ist?

Sie dürfen davon ausgehen, dass die Anwohner des nördlich angrenzenden Wohngebietes nicht tatenlos zusehen werden, in welcher Art und Weise die von uns gewählten Kommunalpolitiker die Interessen der Steuerzahler und Wähler „vertreten“. Wir haben den Eindruck, dass hier offensichtlich Interessen ganz anderer Personengruppen in den Vordergrund gerückt sind, keinesfalls jedoch die unsrigen.

2. Völlig unverständlich ist für uns auch, dass wir offenbar letztmalig bis zum 03.03.2014 die Chance haben, unsere Forderungen schriftlich geltend zu machen,

während Sie sich 2 Jahre Zeit lassen, um auf unsere Forderung aus dem März 2012, auf die Öffnung der Mauer für Fuß - und Radwegeverbindungen zu verzichten, mit einem „Dreizeiler“ in einem 155-Seiten Papier zu reagieren. Gibt es denn da keine Fristenregelungen, binnen derer Sie angemessen schriftlich hätten reagieren müssen? Wieso werden die Betroffenen ständig getrieben, während Ämter und Behörden offensichtlich alle Zeit der Welt haben?

3. Um unserem Unmut über Ihr Vorhaben Nachdruck zu verleihen werden wir auch die Öffentlichkeit informieren und dieses Schreiben sowie eine aktuelle Unterschriftensammlung parallel an den rbb, die Presse, die BVV sowie den von uns gewählten Volksvertreter Hr. Dr. Gysi weiterreichen. Dies in der Hoffnung, Unterstützung bei unserem Vorhaben, die von Ihnen geplanten Fuß - und Radwegeverbindungen (Am Marienhain, Bockmühlenweg und Marienhütter Weg) dauerhaft zu verhindern, zu erhalten.

4. Darüber hinaus und unabhängig von unserer Forderung möchten wir Sie dringend auffordern im Vorfeld der Errichtung des Wohnparks „Marienhain“, also vor Baubeginn eine Begutachtung des nördlich angrenzenden Wohngebietes durchzuführen und schriftlich zu dokumentieren, dass an den Bestandsgebäuden keine Schäden bestehen. Wir erwarten eine schriftliche Bestätigung, dass für den Fall, dass nach der Bebauung Schäden am heutigen Bestand nachgewiesen werden, die ursächlich auf die Bautätigkeiten auf dem Plangebiet „Marienhain“ zurückzuführen sind, Schadenersatz durch die Verursacher zu leisten ist. Für die zeitnahe Vereinbarung und Durchführung von Vor-Ort-Terminen zur Begutachtung der Bestandsbauten stehen wir ihnen gern zur Verfügung. Terminvereinbarungen könnten kurzfristig über Postwurfsendungen in den bekannten Straßenzügen sichergestellt werden.

Abwägung des Bezirks:

1. wird zur Kenntnis genommen.

Ein übergeordnetes Ziel sowohl des Bezirkes Treptow-Köpenick als auch des Landes Berlin ist es, die öffentliche Zugänglichkeit aller Wasserflächen, einschließlich der Dahme, zu verbessern. Gleiches gilt für die Vernetzung der Freiraum- und Wegebeziehungen v.a. in den Wohngebieten für Fußgänger und Radfahrer. Um diese Ziele zu erreichen, sind Fuß- und Radwegverbindungen zwischen dem Gebiet Marienhain, dem Dahmeufer, den neuen Grünflächen und den umliegenden Wohngebieten vorgesehen. Daher sind die Maueröffnungen zur Durchquerung ausschließlich für den Fußgänger- und Radverkehr vorgesehen.

Es ist dem Bezirk auch wichtig, ein durchlässiges, nicht abgeschottetes Quartier (keine „gated community“) zu schaffen. Es ist deswegen eine grundsätzliche Entscheidung des Bezirkes, das neue Wohngebiet und den neuen Park am Wasser mit Fußwegen durch die Mauer mit der Umgebung zu verbinden. Hier soll kein zusätzlicher Verkehr angezogen werden, sondern v.a. die Wegebeziehungen der Bewohner zu Fuß oder Rad aus den Wohngebieten verbessert werden. Die fußläufige Anknüpfung an das vorhandene Straßennetz setzt die bestehende räumliche Struktur – die Vernetzung der unterschiedlichen Bautypologien – in Wendenschloß fort.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist im § 3 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Die Öffentlichkeit wird frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der

Planung öffentlich unterrichtet und hat die Möglichkeit, sich dazu zu äußern („frühzeitige Beteiligung“). Sie hat dann im Rahmen der öffentlichen Auslegung noch einmal die Möglichkeit, in die Unterlagen Einsicht zu nehmen sowie sich ggf. wiederum zu äußern.

Im § 3 Abs. 2 BauGB wird geregelt, dass das Ergebnis der Abwägung aller fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen mitzuteilen ist. Eine Antwort auf die Anregungen und Hinweise ist jedoch erst nach der öffentlichen Bekanntmachung der Festsetzung des betroffenen Bebauungsplans im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin möglich und sinnvoll. Erst dann ist das Verfahren abgeschlossen und sämtliche Abwägungen verbindlich.

Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird. Die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen.

Durch dieses Verfahren wird gewährleistet, dass die Öffentlichkeit ausreichend über die Planung informiert wird und dazu Stellung nehmen kann. Für die Planung sieht das Gesetz keine entsprechenden zeitlichen Vorgaben vor, da die Dauer des Planverfahrens insbesondere von Art, Inhalt und Umfang der Planung abhängt.

3. wird zur Kenntnis genommen.

4. wird zur Kenntnis genommen.

Privatrechtliche Fragen einer etwaigen Schadenshaftung während der Baudurchführung sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzungen.

Bürger 22

(mit 62 Bürgerunterschriften)

1. wie bereits bei der Bürgerversammlung am 10. Februar 2014 angesprochen, bestehen wir Anwohner auf einer Vorortbesichtigung der Begebenheiten mit den zuständigen Vertretern des Straßenbauamtes und dem Projekt Manager des Investors. Es ist für uns nicht hinnehmbar das man nicht auf die Belange der Anwohner eingeht.

2. Für uns als Anwohner der angrenzenden Grundstücke gibt es keine Verbesserung mit der Öffnung der Bollemauer zum Marienhain Areal.

3. Im Gegenteil, da die Parkmöglichkeiten auf dem Gelände des Marienhain nur begrenzt möglich sein soll und auch nur für jede Wohneinheit ein Tiefgaragenplatz geplant ist, ist es doch nur verständlich das wir uns schon jetzt ausrechnen können, dass die überzähligen Fahrzeuge in unseren angrenzenden Straßen abgestellt werden. In einigen angrenzenden Straßen ist jetzt schon für die Anwohner und deren Besucher nicht genügend Parkraum. Sie erklären uns, dass die Öffnungen nur für Radfahrer und Fußgänger sein sollen. Glauben Sie im Ernst, dass die neuen Anwohner in der Wendenschloßstraße parken?

4. Desweiteren steht die Frage im Raum, wer für die Straßenschäden durch die massive Mehrbenutzung aufkommt Der Bezirk hat kein Geld und noch sind unsere Straßen halbwegs in Ordnung Das könnte sich dann aber sicher schnell ändern.

5. Unverständlich ist auch, dass die Bollemauer genau wie die Villa jahrelang unter Denkmalschutz stand und jeder Stein wieder aufgemauert werden musste. Jetzt ist keine Rede mehr davon, obwohl es noch nicht einmal so lange her ist das ein

Anwohner zwecks Abriss der Mauer fast vor Gericht musste. Können die Ämter wahllos entscheiden wie es Ihnen in den Kram passt?

6. Sie lassen uns Anwohner ja auch vollkommen im Ungewissen inwieweit es eine Absenkung des Grundwassers geben wird und falls es dazu kommt, wer trägt die Kosten für die tiefer Bohrungen unseren Brunnen?

7. Es wurde auch keiner der Anwohner, die angrenzend zur Bollemauer gebaut haben, auf eine Baubestandbesichtigung Ihrerseits aufmerksam gemacht, damit man eine Absicherung vor eintretenden Gebäudeschäden hat und das bevor hinter uns angefangen wird zu bauen. Wer für eventuelle Schäden durch die Baumaßnahmen, die entstehen könnten aufkommt muss, sollte doch vorher geklärt sein?

8. Es wäre auch schön zu wissen, ob durch die Bauhöhen der neu entstehenden Stadtvillen eine generelle Verschattung der Gebäude für unsere Grundstücke bedeutet?

9. Um all diese Fragen so schnell wie möglich zu klären würden wir es sehr begrüßen, möglichst zeitnah etwas von Ihnen zu hören oder einen Terminvorschlag für eine Vorortbesichtigung der angrenzenden Straßen, die geöffnet werden sollen zu bekommen.

Abwägung des Bezirks:

1. wird berücksichtigt.

Ein Vororttermin mit Vertretern des Bezirkes und dem Vorhabenträger hat am 26.02.2014 bei Bürger 22 stattgefunden. Angesprochen wurden die Themen Maueröffnung, Bauwerksbegutachtung, Verschattung und Grundwasser.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Ein übergeordnetes Ziel sowohl des Bezirkes Treptow-Köpenick als auch des Landes Berlin ist es, die öffentliche Zugänglichkeit aller Wasserflächen, einschließlich der Dahme, zu verbessern. Gleiches gilt für die Vernetzung der Freiraum- und Wegebeziehungen v.a. in den Wohngebieten für Fußgänger und Radfahrer. Um diese Ziele zu erreichen, sind Fuß- und Radwegverbindungen zwischen dem Gebiet Marienhain, dem Dahmeufer, den neuen Grünflächen und den umliegenden Wohngebieten vorgesehen. Daher sind die Maueröffnungen zur Durchquerung ausschließlich für den Fußgänger- und Radverkehr vorgesehen.

Es ist dem Bezirk auch wichtig, ein durchlässiges, nicht abgeschottetes Quartier (keine „gated community“) zu schaffen. Es ist deswegen eine grundsätzliche Entscheidung des Bezirkes, das neue Wohngebiet und den neuen Park am Wasser mit Fußwegen durch die Mauer mit der Umgebung zu verbinden. Hier soll kein zusätzlicher Verkehr angezogen werden, sondern v.a. die Wegebeziehungen der Bewohner zu Fuß oder Rad aus den Wohngebieten verbessert werden. Die fußläufige Anknüpfung an das vorhandene Straßennetz setzt die bestehende räumliche Struktur – die Vernetzung der unterschiedlichen Bautypologien – in Wendenschloß fort.

3. wird zur Kenntnis genommen.

Die Straßen Dahmeufer, Bockmühlenweg, Marienhütter Weg, Segewaldweg und Am Marienhain sind öffentliche Straßen, in deren Bereich die Straßenverkehrsordnung (StVO) gilt und grundsätzlich jedermann fahren und parken darf. Darauf hat der Bebauungsplan 9-57VE keinen Einfluss.

Das Blockieren der Straße oder der Grundstückszufahrten ist aber nicht erlaubt. Nach §12 Abs. 3 Nr. 3 StVO ist das Parken vor Grundstückszufahrten, auf schmalen Fahrbahnen auch ihnen gegenüber, unzulässig ist. Dies hat die Auskunft der bezirklichen Straßenverkehrsbehörde vom 25.02.2014 bestätigt.

Sollten sich trotzdem Probleme einstellen, wird eine Ahndung der Parkverstöße erforderlich. Weiterhin besteht die Möglichkeit, einen Antrag zum Aufstellen von Halteverboten zu stellen, welcher dann im Einzelfall durch die bezirkliche Straßenverkehrsbehörde geprüft wird.

Um zu verhindern, dass Autos aus dem Bebauungsplangebiet in der Umgebung parken, werden genügend Stellplätze im Gebiet selber geplant. Die geplanten 1,0 Stellplätze pro Wohnung liegen deutlich über den in Berlin üblichen 0,7 Stellplätzen pro Wohnung.

4. wird zur Kenntnis genommen.

Das Land Berlin, vertretenen durch den Bezirk Treptow-Köpenick, ist der Eigentümer der Straßen, das Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Tiefbau, ist für die Instandhaltung zuständig.

5. wird zur Kenntnis genommen.

Nur der Teil der Mauer um das Grundstück Villa Bolle, der innerhalb des Gartendenkmals liegt, steht unter Denkmalschutz. Der Abschnitt, der von einem Anwohner abgerissen wurde, befindet sich in diesem Bereich.

Unabhängig vom Denkmalschutz gehört die Mauer zum Grundstück „Marienhain“. Die Anwohner haben nicht das Recht, die in fremdem Eigentum stehende Mauer abzureißen.

Aus Sicht von Denkmalschutz und -pflege sind Veränderungen, wenn sie die Denkmaleigenschaft erhalten, durchaus möglich. Einige wenige Durchbrüche, die zur zusätzlichen Erschließung und Erlebbarkeit des Ufers und der Denkmale vorgenommen werden, führen nicht zur Auflösung der Denkmaleigenschaft, sondern signalisieren einen wohlverstandenen Denkmalschutz, der unter Wahrung der Denkmaleigenschaft die Denkmale in das 21. Jahrhundert begleitet.

6. wird zur Kenntnis genommen.

Die Auswirkungen einer möglichen Grundwasserabsenkung auf die angrenzende Nachbarschaft wurden in einer gutachterlichen Stellungnahme untersucht. Bei der Errichtung von einem Untergeschoss wird nach derzeitigem Kenntnisstand eine Grundwasserabsenkung vom aktuellen Grundwasserspiegel um ca. 1,0 m erforderlich. Im Zuge einer Grundwasserabsenkung um ein Differenzmaß von 1,0 m reicht der Absenktrichter in den Bereich der angrenzenden Nachbarschaft. Bei der hydraulischen Untersuchung kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass Brunnen trockengelegt oder bei einer Entnahmemenge eingeschränkt werden.

Privatrechtliche Fragen einer etwaigen Schadenshaftung während der Baudurchführung sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzungen.

7. wird zur Kenntnis genommen.

Privatrechtliche Fragen einer etwaigen Schadenshaftung während der Baudurchführung sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzungen.

8. wird zur Kenntnis genommen.

Der Abstand zwischen einem Gebäude und der Grundstücksgrenze ist in der Bauordnung Berlin (BauO Bln) geregelt. In § 6 Abs. 5 BauO Bln ist der Mindestabstand auf 3 m festgesetzt. Im Bebauungsplan 9-57VE ist der Mindestabstand zwischen Bebauung und Grenze durch Baugrenzen auf ca. 6 m festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile (wie Vordächer, Eingangstreppen u.ä.) sowie Balkone, Erker und Wintergärten dürfen die Baugrenzen um bis zu 1 m überschreiten. Die ca. 100 Jahre alte Mauer ist über die ca. 500 m Länge nicht ganz gerade. Um zu vermeiden, dass untergeordnete Bauteile dadurch näher an die Grenze kommen, ist der Mindestabstand zur südlichen und nördlichen Grenze auf mindestens 5 m. festgesetzt.

Die Gebäude im Plangebiet werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten. Nach der ständigen Rechtsprechung indiziert dies, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen und mithin kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot bestehen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30.10.2009, OVG 10 S 26.09, juris). Besondere Umstände, die diese Indizwirkung erschüttern, sind nicht dargelegt und – wie die Untersuchung im Rahmen einer Verschattungsstudie entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Plangebiets ergeben hat – auch nicht ersichtlich.

Der größte Teil des Plangebietes wird mit Gebäuden mit drei bis vier Vollgeschossen bebaut. Aus Rücksichtnahme zu den Nachbarn sind an den nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Um die Verschattung zusätzlich zu minimieren und Durchblicke zu sichern, sind die Baufenster an der nördlichen Grenze in mehrere kleinere Einheiten aufgeteilt. Dadurch sind lange Gebäudezeilen entlang der Grenze verhindert.

9. wird zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist im § 3 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Die Öffentlichkeit wird frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und hat die Möglichkeit, sich dazu zu äußern („frühzeitige Beteiligung“). Sie hat dann im Rahmen der öffentlichen Auslegung noch einmal die Möglichkeit, in die Unterlagen Einsicht zu nehmen sowie sich ggf. wiederum zu äußern.

Durch dieses Verfahren wird gewährleistet, dass die Öffentlichkeit ausreichend über die Planung informiert wird und dazu Stellung nehmen kann.

Im § 3 Abs. 2 BauGB wird geregelt, dass das Ergebnis der Abwägung aller fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen mitzuteilen ist. Eine Antwort auf die Anregungen und Hinweise ist jedoch erst nach der öffentlichen Bekanntmachung der Festsetzung des betroffenen Bebauungsplans im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin möglich und sinnvoll. Erst dann ist das Verfahren abgeschlossen und sämtliche Abwägungen verbindlich.

Bürger 23

1. S. 12. Aus der Wendenschloßstraße passieren laut Verkehrserhebung im Jahr 2012 ca. 1000 Kfz den Knotenpunkt Wendenschloßstraße/Müggelheimer Straße. Leider gibt es keine Angaben, wie viel Kfz es in den Spitzenzeiten sind.

2. S.29 Das durch das Bauvorhaben Marienhain und andere Vorhaben/ Wohnungsbaupotentiale aus den avisierten B-Planverfahren und noch möglichen Siedlungsverdichtungen im südlichen Bereich Wendenschloß/Kietzer Feld zusätzliche Verkehrsaufkommen kann am lichtsignalisierten umgebauten Knotenpunkt Wendenschloßstraße/Müggelheimer Straße durch eine weitere erforderliche Optimierung der bisher geplanten Signalprogramme ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden, bei Priorisierung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV).
3. Das Verkehrsgutachten ist nicht ausgelegt.
4. Die Anzahl der Kfz in den Spitzenzeiten ist nicht nachzuvollziehen.
5. Die Anzahl der Kfz mit der Anzahl der WE gleichzusetzen ist sicherlich falsch. Es ist anzunehmen, dass mehr betuchte Bürger dort einziehen werden, bei denen ein Zweitfahrzeug in der Familie nicht die Ausnahme ist.
6. Auch die "Informationen im Rahmen der öffentlichen Auslegung für den Vorhabebezogenen Bebauungsplan 9-57 VE 'Marienhain' - Verkehrliche Auswirkungen des Bauvorhabens" sagt nur aus, dass der Knotenpunkt Wendenschloßstraße/Müggelheimer Straße den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann, ohne einen Nachweis anzutreten. Wie unsicher sich die Verkehrsplaner sind, zeigt die Festlegung eines Monitorings nach dem Bau der Hälfte der Wohneinheiten.
7. Bei der Betrachtung wurden die nachfolgenden Kreuzungen (Amtsstraße, Schloßplatz, Grünauer Str.) nicht einbezogen.
8. Es wurde nicht beachtet, dass die Fußgängerrampe in Höhe der Luisenstr. alle Optimierungen des Knotenpunktes zunichte machen kann.
9. Es wurde nicht berücksichtigt, dass auf der Wendenschloßstraße der stadteinwärtsführende Verkehr bis zur Charlottenstr. auf den Straßenbahngleisen erfolgt, ein Überholen wegen der Krümmungen der Wendenschloßstraße schwer möglich ist, dass zwei Spuren für den Kfz-Verkehr erst ab der Dorotheenstr. möglich sind, wenn für den Abschnitt bis zur Müggelheimer Straße ein Halteverbot eingerichtet wird.
10. In Höhe des Straßenbahnhofs kann ein zweisepuriger Verkehr nur auf Kosten der Straßenbahn realisiert werden, der eine Vorrangschaltung nichts nützt, wenn sie im Stau steht.
11. Bis jetzt wurde die Wendenschloßstraße in jedem Jahr 1-2mal für Gleisarbeiten zumindest halbseitig gesperrt, was für den Marienhain bei Bauarbeiten in diesem Bereich zur totalen Veränderung der Verkehrsführung führt.
12. Mein Vorschlag, die Verkehrsuntersuchung nicht auf einen Knotenpunkt beschränken, sondern komplex bearbeiten.
13. Ausgehend von der Suche nach einem Hubschrauberlandeplatz in Karolinenhof sollte für das Projekt Marienhain ein solcher ausgewiesen werden.
14. 3.2 Verkehrliche Erschließung "Die beiden Anbindungspunkte nördlich und südlich der Pritstabelstraße sind ohne Lichtsignalanlage leistungsfähig (Qualitätsstufe B). Die Abstände zwischen den Einmündungen und der Pritstabelstraße sind ausreichend, so dass ein ungestörter Verkehrsablauf erfolgt." Dabei wurde nicht an die Kinder gedacht, welche die verkehrsreiche Wendenschloßstraße überqueren müssen. Die Einwohner des Kietzer Feldes kämpfen seit Jahren um eine Lichtsignalanlage zur Querung der Wendenschloßstraße, um zu den Einkaufsquellen zu gelangen.

Abwägung des Bezirks:

1. wird zur Kenntnis genommen.

Im Verkehrsgutachten zum VE-Plan, April 2013 sind die Verkehrsberechnungen sehr ausführlich dargestellt. Für die Knotenstrombelastung zum Knotenpunkt sind auf Seite 35 folgende Angaben zu finden:

Bestand: Die Grundlast beträgt in der Frühspitze 659 Kfz und Nachmittagsspitze 888 Kfz. Im Tagesverkehr 9.993 Kfz/24 h

2. wird zur Kenntnis genommen.

Die Aufnahmefähigkeit der Kreuzung für den zusätzlichen Verkehr nach dem Umbau mit weiterer Priorisierung des ÖPNV wurde durch die im Rahmen des Verkehrsgutachtens durchgeführten Berechnungen und Simulationen nachgewiesen.

3. wird zur Kenntnis genommen.

Das Verkehrsgutachten sowie alle Fachgutachten zum B-Plan 9-57 VE waren zusammen mit allen anderen erforderlichen Unterlagen während der öffentlichen Auslegung ausgelegt und konnten eingesehen werden.

4. wird zur Kenntnis genommen.

Die ermittelte Anzahl Kfz basiert auf Verkehrserhebungen. Für die Prognose wurde sie aufgrund von standardisierter Tagesganglinien ermittelt, die wiederum aus umfangreichen Verkehrserhebungen in Berlin und anderen Städten resultieren. Im Verkehrsgutachten Seite 35 ist die Herangehensweise ausführlich dargestellt.

5. wird zur Kenntnis genommen.

Die Anzahl der Kfz ermittelt sich aus mehreren Parametern auf Basis der Einwohner, die voraussichtlich in den Wohnungen leben werden (es sind 2 Personen pro Wohnung berechnet worden) sowie von den generellen Verkehrsnetzdaten, u.a. Modal Split/prozentuale Verteilung der Verkehrsnutzungsstruktur. Dies entspricht den Planungsrichtlinien für das Land Berlin von SenStadtUm Abt. Verkehr.

6. wird zur Kenntnis genommen.

Die Aufnahmefähigkeit der Kreuzung für den zusätzlichen Verkehr nach dem Umbau wurde durch die im Rahmen des Verkehrsgutachtens durchgeführten Berechnungen und Simulationen nachgewiesen.

Das Monitoring dient zur Feinjustierung der getroffenen Planungsannahmen, da die tatsächliche Entwicklung des Bauvorhabens insoweit nicht mit Sicherheit vorhersehbar ist. Der Bebauungsplan bietet den rechtlichen Rahmen und legt Maximalwerte fest. Es ist zum Beispiel auch eine langsamere Entwicklung mit geringeren Wohnungs- und Einwohnerzahlen möglich.

7. wird zur Kenntnis genommen.

Die betreffenden Knotenpunkte wurden in die Betrachtung einbezogen und werden in die schrittweise Optimierung einbezogen. Erst auf der Grundlage des Knotenumbaus/bauliche Umsetzung durch das Land Berlin, VLB und BVG, kann eine durchgehende Anpassung der Signalisierung der angrenzenden Knotenpunkte auf der Müggelheimer Straße umgesetzt werden. Die Baumaßnahmen haben im November 2014 begonnen und sollen einschließlich des Umbaus der paarigen Anordnung der Haltestelle Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße zum Juni 2015 abgeschlossen sein.

8. wird zur Kenntnis genommen.

Die Fußgänger-LSA Luisenstraße wurde in den Untersuchungen sowie auch in der Simulation berücksichtigt. Dazu wurde unter anderem auch die Anforderungshäufigkeit durch Fußgänger im Rahmen von Verkehrsbeobachtungen ausgewertet.

9. wird zur Kenntnis genommen.

Die genannten Rahmenbedingungen wurden in den Berechnungen und Simulationen berücksichtigt. Ab der Dorotheenstraße ist ein Halteverbot bis zur Müggelheimer Straße geregelt.

10. wird zur Kenntnis genommen.

Eine zweispurige Führung des Verkehrs südlich der Dorotheenstraße ist nicht notwendig. Auch dies wurde durch die Simulation nachgewiesen.

11. wird zur Kenntnis genommen.

Der grundsätzliche Ausbau der Straßenbahntrasse in der Wendenschloßstraße erfolgt in Etappen in Abhängigkeit vom Verschleißzustand der Gleisanlagen. Daher kam es in der Vergangenheit öfter zu Sperrungen, bei denen jeweils nur kurze Abschnitte erneuert wurden. Die Alternative, die ganze Strecke in einem Zug zu sanieren, wäre unwirtschaftlich, da die Gleise dann bereits vor Erreichen ihrer Lebensdauer ausgebaut würden. Folgende Abschnitte müssen in den kommenden Jahren noch saniert werden:

- Müggelheimer Straße bis Dorotheenstraße voraussichtlich 2016/17
- Segewaldweg bis Pritstabelstraße voraussichtlich 2016/17
- Charlottenstraße bis Segewaldweg ab 2018

Es wird also noch 2-3-mal zu Sperrungen kommen, für die jeweils ein Umleitungskonzept auch unter Berücksichtigung des Baustellenverkehrs und Neuverkehrs Marienhain auszuarbeiten ist. Bis spätestens 2022 müssen alle Arbeiten der BVG abgeschlossen werden, da bis dahin nach den gesetzlichen Vorgaben alle Haltestellen barrierefrei ausgebaut sein müssen. Die beim grundsätzlichen Ausbau verwandte Bauweise („Neues Berliner Straßenbahngleis“) garantiert dann eine Lebensdauer von über 30 Jahren.

12. wird zur Kenntnis genommen.

Die Verkehrsuntersuchung ist komplex bearbeitet. Die benachbarten Knotenpunkte wurden in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Es wurden alle betroffenen Knotenpunkte in der Leistungsfähigkeit nachgewiesen. Die fachliche Erarbeitung des Verkehrsgutachtens und der damit zusammenhängenden Verkehrssimulation erfolgte in enger Abstimmung mit den Fachbehörden von SenStadtUm und dem Bezirk, insofern kann sicher gestellt werden, dass alle zu beachtenden und äußeren Parameter in die Untersuchung eingeflossen sind.

13. wird zur Kenntnis genommen.

Es besteht kein Bedarf für einen Hubschrauberlandeplatz in Marienhain. Ein solcher gehört auch nicht zu dem Planungskonzept.

14. wird zur Kenntnis genommen.

Da die Wendenschloßstraße zum Hauptstraßennetz von Berlin gehört, ist die Verkehrslenkung Berlin (VLB), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, für den Bau von Ampeln und anderen Querungsmöglichkeiten zuständig. Die Thematik wird zur Prüfung/Abstimmung Bezirk Treptow-Köpenick/FB Tief und VLB aufgenommen.

Bürger 24

Verkehrsbelastung:

1. In der Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan ist die Rede von einem durchzuführenden Verkehrsmonitoring, sobald die ersten 500 Wohnungen erstellt wurden. Bei einer Bauzeit von ca. zehn Jahren bis 2025 würde das Monitoring also wahrscheinlich erst 2020 erfolgen. Sollte sich das Monitoring nicht eher an einer zu monitorierenden Bemessungsgröße ausrichten, also z.B. der Zahl der vom Marienhain abfließenden PKW? Diese Bemessungsgröße könnte je nach (sicherlich schwer vorhersagbarer) PKW-Quote pro WE schon weit vor der Fertigstellung der 500 WE eine signifikante Größenordnung erreichen. Auf jeden Fall sollte nicht die Fertigstellung einer Wohnung als Bemessungsgröße herhalten, sondern dann doch eher die ersten 500 bezogenen Wohnungen.

2. Wofür wird dieses Monitoring durchgeführt? Welche Konsequenzen leiten sich daraus ab?

3. Wird der Verkehrsabfluss mittels Umbauten und Änderungen an den Ampelanlagen bis hinein nach Oberspree korrigiert? Wie soll die ohnehin bereits angespannte Verkehrssituation in der rush hour durch die geplante Änderung am Verkehrspunkt Wendenschloßstraße/Müggelheimer Straße den Verkehr aus Wendenschloß heraus entlasten? Es drängt sich vielmehr die Vermutung auf, dass damit lediglich der Verkehrsabfluss aus Köpenick heraus entlastet werden soll, den Bewohnern von Wendenschloß jedoch die Abflusssituation absichtlich erschwert wird. Es ist bereits jetzt zu Verkehrshochzeiten schwierig, aus dem Segewaldweg heraus auf die Wendenschloßstraße stadteinwärts abzubiegen. Dies wird durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen durch die Bebauung des Marienhains wesentlich erschwert.

4. Weiterhin wird es – gerade für Kinder – immer gefährlicher, den Schulweg selbständig zu gehen (diese befindet sich auf der Ostseite der Wendenschloßstraße, der Marienhain auf der Westseite). Es befindet sich auf der gesamten Strecke der Wendenschloßstraße zwischen der Luisenstraße und dem Möllhausenufer, d.h. auf einer Strecke von 3 km, keine einzige Ampel oder ein Fußgängerüberweg. Aus vorgenannten Gründen sollte eine solche jedoch unbedingt eingeplant werden.

Parkplatzsituation:

5. Wie wird sichergestellt, dass die zu erstellenden Parkplätze von den Marienhainbewohnern auch genutzt werden? Sollten die Mieter die Parkplätze aus Kostengründen nicht „annehmen“, besteht das Risiko der Suche nach kostenfreien Parkplätzen in den angrenzenden Wohngebieten (Lärmbelastung, Abgase). Die geplanten Mauerdurchbrüche auf der Nordseite erhöhen dieses Risiko. Wir schlagen vor, die Durchbrüche zunächst nicht auszuführen und im Rahmen des Verkehrsmonitorings die Parkplatznutzungsquote auf dem Marienhaingelände zu bewerten.

6. Die Parkplatzzahl dürfte aus unserer Sicht auch weitaus zu niedrig kalkuliert sein. Allein in unserer Straße haben von 14 Haushalten elf Haushalte zwei Autos! Da davon auszugehen ist, dass es sich bei der Bebauung des Marienhains um eher hochwertige Wohnungen handelt, die vorzugsweise eine finanziell besser dastehende Klientel anzieht, muss davon ausgegangen werden, dass auch hier mindestens 50 % der Haushalte über zwei Autos verfügt. Was ist geplant, um die bereits existierenden Anwohner davor zu schützen, dass sie tagtäglich den Belastungen der Parkplatzsuche ausgesetzt sind?

7. Sicherstellung Grundwasserspiegel wg. Trinkwasserbrunnen: In der näheren Umgebung des Marienhains sind mehrere Einfamilienhäuser auf die Nutzung ihrer Trinkwasserbrunnen angewiesen, da das Gebiet von den BWB nicht an das öffentliche Netz angeschlossen ist. Wie wird sichergestellt, dass der Grundwasserspiegel sich nicht dergestalt verändert, dass möglicherweise die Neuerrichtung von Brunnen notwendig wird, da die bisherigen u.U. nicht mehr nutzbar sind?

8. Wie wird die aktuelle Wasserqualität sichergestellt (besonders auch in der Bauphase)? Ändern sich die Grundwasserschichten, wird an den heute genutzten Brunnentiefen möglicherweise Wasser mit schlechterer Qualität (z.B. Veränderung des Eisen- oder Mangangehaltes) gefördert. Ist hier im Rahmen des Grundwassermanagements während und auch nach der Bauphase ein Monitoring geplant?

9. Belastungen einer Baustelle über die Dauer von zehn Jahren: Es ist bereits eine starke Belastung, für zehn Jahre direkt neben einer Baustelle zu leben. Sind Maßnahmen geplant, die die Belastung für die Anwohner begrenzen (z.B. Verbot von Arbeiten an Samstagen)?

10. Bauliches Maß: Wir konnten im B-Plan-Entwurf keine Angaben zu den Firsthöhen der neu zu errichtenden Gebäude finden. Wurden diese nicht vorgegeben? Die zu errichtenden Gebäude sind ohnehin wesentlich höher geplant als die Umgebungsbebauung (II+ sind auf einer Entfernung von mindestens 50 m an der Nordseite nirgendwo genehmigt und gebaut worden). Es sollte beachtet werden, dass sich bereits hieraus eine starke optische Beeinträchtigung und möglicherweise auch Verschattung durch die neue Bebauung ergibt. Insofern sollte eine maximale Firsthöhe der jeweiligen Bauten vorgegeben werden, die die Umgebungsbebauung berücksichtigt. Bei anderen, in den letzten Jahren errichteten Neubauten in der Umgebung, wurde eine First- und Traufhöhe vorgegeben. Das sollte also auch hier möglich sein.

Abwägung des Bezirks:

1. wird zur Kenntnis genommen.

Das Monitoring umfasst auch die Kalibrierung der getroffenen Annahmen hinsichtlich des zusätzlichen Pkw-Aufkommens. Es wurde im Durchführungsvertrag auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens festgelegt, dass ein Verkehrsmonitoring erstmals nach 500 WE und sodann nochmals zum Abschluss durchzuführen ist. Diese Entscheidung ist an Hand der damit sich entwickelnden zusätzlichen Verkehrsbelastung getroffen worden.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Das Monitoring wird durchgeführt, um auf Veränderungen im Verkehrsablauf am Knotenpunkt Wendenschloßstraße/ Müggelheimer Straße reagieren zu können. Denkbar ist auch, dass sich die Verkehrsströme auf der Müggelheimer Straße in der kommenden Zeit ändern.

Das Monitoring wird für eine genaue Analyse der bis zu diesem Zeitpunkt veränderten Verkehrsströme durchgeführt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Optimierung der Signalsteuerung sowie in eine aktualisierte Verkehrsprognose für den Endausbauzustand Marienhain ein und sind Grundlage für eine Anpassung der dann bestehenden LSA-Programmierung.

3. wird zur Kenntnis genommen.

Die benannten Knotenpunkte sind in den letzten Jahren bereits schrittweise in der Signalisierung angepasst worden.

Der Knotenpunkt Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße ist hier nun noch der letzte nicht betrachtete bzw. angepasste Knotenpunkt.

Im Rahmen der schrittweisen Optimierung der Signalsteuerung mit dem Bau des Wohngebietes Marienhain werden auch die benachbarten Kreuzungen bis zum Köllnischen Platz angepasst und deren Durchlassfähigkeit erhöht.

Die Aufnahmefähigkeit der Kreuzung Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße vor allem für den zusätzlichen Verkehr nach dem Umbau wurde durch die im Rahmen des Verkehrsgutachtens durchgeführten Berechnungen und Simulationen nachgewiesen.

Generell ist festzustellen, dass das Verkehrsaufkommen auf der Wendenschloßstraße dem Grunde nach gut funktioniert. In Spitzenzeiten ist der o.g. Knotenpunkt staubelastet, dies soll mit dem Knotenpunktumbau und der Anpassung der LSA verbessert werden. Im weiteren Straßenverlauf treten aber keine Verkehrsprobleme auf.

Für die Einmündung Wendenschloßstraße/Segewaldweg ist auch im Bestand keine problematische Verkehrsqualität erkennbar. Entscheidend für die Beurteilung ist hier die mittlere Wartezeit von ca. 15 Sekunden, was vereinzelt auftretende längere Wartezeiten nicht ausschließt. Als problematisch wäre die Verkehrsqualität nur einzustufen, wenn der Verkehr aus dem Segewaldweg nicht mehr abfließen könnte und es zu einem ständigen Rückstau käme. Dies ist nicht der Fall und wird auch zukünftig nach Realisierung des Vorhabens nicht der Fall sein.

4. wird zur Kenntnis genommen.

Da die Wendenschloßstraße zum Hauptstraßennetz von Berlin gehört, ist die Verkehrslenkung Berlin (VLB), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, für den Bau von Ampeln und anderen Querungsmöglichkeiten zuständig. Die Thematik wird zur Prüfung/Abstimmung Bezirk/FB Tief und VLB aufgenommen.

5. wird nicht berücksichtigt.

Es ist zu erwarten, dass die geplanten Parkplätze durch die Bewohner des Marienhain genutzt werden, da diese Stellplätze am nächsten zu ihren Wohnungen liegen. Eine Notwendigkeit für eine spätere Untersuchung der tatsächlichen Parkplatznutzung innerhalb des Plangebiets wird nicht gesehen, da die Frage einer etwaigen geringen Nutzung der Parkplätze vielfältige Gründe haben kann und keine zwingenden Rückschlüsse auf das Parkverhalten außerhalb des Plangebiets zulässt. .

Ein übergeordnetes Ziel sowohl des Bezirkes Treptow-Köpenick als auch des Landes Berlin ist es, die öffentliche Zugänglichkeit aller Wasserflächen, einschließlich der Dahme, zu verbessern. Gleiches gilt für die Vernetzung der Freiraum- und Wegebeziehungen v.a. in den Wohngebieten für Fußgänger und Radfahrer. Um diese Ziele zu erreichen, sind Fuß- und Radwegverbindungen zwischen dem Gebiet Marienhain, dem Dahmeufer, den neuen Grünflächen und den umliegenden Wohngebieten vorgesehen. Daher sind die Maueröffnungen zur Durchquerung ausschließlich für den Fußgänger- und Radverkehr vorgesehen.

Es ist dem Bezirk auch wichtig, ein durchlässiges, nicht abgeschottetes Quartier (keine „gated community“) zu schaffen. Es ist deswegen eine grundsätzliche Entscheidung des Bezirkes, das neue Wohngebiet und den neuen Park am Wasser mit Fußwegen durch die Mauer mit der Umgebung zu verbinden. Hier soll kein zusätzlicher Verkehr

angezogen werden, sondern v.a. die Wegebeziehungen der Bewohner zu Fuß oder Rad aus den Wohngebieten verbessert werden. Die fußläufige Anknüpfung an das vorhandene Straßennetz setzt die bestehende räumliche Struktur – die Vernetzung der unterschiedlichen Bautypologien – in Wendenschloß fort.

Die umgebenden Straßen sind öffentliche Straßen, in deren Bereich die Straßenverkehrsordnung (StVO) gilt und grundsätzlich jedermann fahren und parken darf. Darauf hat der Bebauungsplan 9-57VE kein Einfluss.

Das Blockieren der Straße oder der Grundstückszufahrten ist aber nicht erlaubt. Nach §12 Abs. 3 Nr. 3 StVO ist das Parken vor Grundstückszufahrten, auf schmalen Fahrbahnen auch ihnen gegenüber, unzulässig ist. Dies hat die Auskunft der bezirklichen Straßenverkehrsbehörde vom 25.02.2014 bestätigt.

Sollten sich trotzdem Probleme einstellen, wird eine Ahndung der Parkverstöße erforderlich. Weiterhin besteht die Möglichkeit, einen Antrag zum Aufstellen von Halteverboten zu stellen, welcher dann im Einzelfall durch die bezirkliche Straßenverkehrsbehörde geprüft wird.

Um zu verhindern, dass Autos aus dem Bebauungsplangebiet in der Umgebung parken, werden genügend Stellplätze im Gebiet geplant. Die geplanten 1,0 Stellplätze pro Wohnung liegen deutlich über den in Berlin normalen 0,7 Stellplätzen pro Wohnung.

Grundsätzlich besteht die Zielsetzung, Fuß- und Radwegeverbindungen durch die Mauer herzustellen. Die Umsetzung wird jedoch schrittweise passieren. In der ersten Bauphase wird die Verbindung mit der Straße „Am Marienhain“ hergestellt, in der zweiten die Verbindung mit dem „Marienhütter Weg“ und in der dritten die Verbindung mit dem „Bockmühlenweg“.

6. wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgesehene Stellplatzzahl (1 Stellplatz pro Wohnung) hebt sich von der üblichen Stellplatzsituation in Berlin, auch in den Außenbezirken, in besonderem Maße ab. Der Trend geht zu mehr Nutzung des ÖPNV und des Fahrrades. 7% der Haushalte in Berlin haben 2 oder mehr Autos, 50% haben gar keine.

In ganz Berlin gibt es ca. 340 Autos pro 1.000 Einwohner. In Köpenick sind es ca. 400 Autos pro 1.000 Einwohner in S-Bahn-Nähe, in Randlagen ca. 450 Autos pro 1.000 Einwohner. Bei 2.200 Einwohnern wären 990 Stellplätze notwendig, geplant sind 1.100, so dass von einer ausreichenden Abdeckung des Ruhenden Verkehrs auszugehen ist. Zugleich sind in der öffentlichen Ringstraße auch weitere ca. 70 Stellplätze für Besucher und Gäste vorgesehen, so dass insgesamt von einer guten Abdeckung für den Ruhenden Verkehr ausgegangen werden kann.

7. wird zur Kenntnis genommen.

Die Auswirkungen einer möglichen Grundwasserabsenkung auf die angrenzende Nachbarschaft wurden in einer gutachterlichen Stellungnahme untersucht. Bei der Errichtung von einem Untergeschoss wird nach derzeitigem Kenntnisstand eine Grundwasserabsenkung vom aktuellen Grundwasserspiegel um ca. 1,0 m erforderlich. Im Zuge einer Grundwasserabsenkung um ein Differenzmaß von 1,0 m reicht der Absenkrichter in den Bereich der angrenzenden Nachbarschaft. Bei der hydraulischen Untersuchung kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass Brunnen trockengelegt oder bei einer Entnahmemenge eingeschränkt werden.

8. wird zur Kenntnis genommen.

Die Auswirkungen einer möglichen Grundwasserabsenkung auf die angrenzende Nachbarschaft wurden in einer gutachterlichen Stellungnahme untersucht.

Baumaßnahmen, die eine Grundwasserbenutzung erforderlich machen, müssen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben beantragt werden. Im vorliegenden Fall wurde eine Grundwasserentnahme untersucht, die vor Beginn der Benutzung des Grundwassers über ein Antragsverfahren die Wasserbehördliche Erlaubnis erwirken muss. Im Antragsverfahren sind Überwachungsmaßnahmen zur Kontrolle der rechnerisch ermittelten Absenkordinaten zu planen und mit der Behörde zur Abstimmung zu bringen.

Über sogenannte Messpegel wird die Grundwasserspiegelfläche meist täglich ermittelt und von einem vom ausführenden Betrieb beauftragten Gutachter geprüft. Die Messung der Spiegelflächen dient einerseits zur Kontrolle der einzuhaltenden Absenkhöhe und andererseits bei einer möglichen Wiederversickerung einen Grundwasseranstieg zu verhindern.

Die Qualität des Grundwassers unterliegt einer umfangreichen Beprobung auf folgende Parameter: pH-Wert, Leitfähigkeit, Ammonium, Blei, leicht freisetzbare Cyanid, Eisen, Chrom, Nickel, Quecksilber, Cadmium, Kupfer, Zink, LCKW, absetzbare Stoffe und abfiltrierbare Stoffe.

9. wird zur Kenntnis genommen.

Weder die Baustellenlogistik noch eine Bauzeitenregelung sind im Bebauungsplan zu regelnde Belange. Sie sind der späteren Baudurchführungsplanung vorbehalten.

10. wird zur Kenntnis genommen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5 Grad zugelassen. Da diese Dächer keinen First haben, wird auch keine maximale Firsthöhe festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Zahl der Vollgeschosse mit je einem zusätzlichen Staffelgeschoss festgesetzt.

Die Gebäude im Plangebiet werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten. Nach der ständigen Rechtsprechung indiziert dies, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen und mithin kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot bestehen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30.10.2009, OVG 10 S 26.09, juris). Besondere Umstände, die diese Indizwirkung erschüttern, sind nicht dargelegt und – wie die Untersuchung im Rahmen einer Verschattungsstudie entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Plangebiets ergeben hat – auch nicht ersichtlich.

Bürger 25

1. Die Nachbarbebauung darf nur wie ortsüblich am Marienhütter Weg - Bockmühlenweg-Dahmeweg erfolgt, mit max. 1,5 geschossigen Baukörpern erfolgen, da es keine sachlichen oder triftigen Gründe gibt, von der bis in die jüngste Vergangenheit geltenden Festlegung abzuweichen, bleibt der Grundsatz, dass das Bauvorhaben „Marienhain“ sich in die bestehende Umgebung anzupassen hat und nicht umgekehrt.

2. Wie Sie auf Seite 79 des vorhabensbezogenen Bebauungsplans die Rechtmäßigkeit des § 17 Abs 2 Bau NVO begründen, ist uns nicht erklärbar. An dieser Stelle verweisen wir auf VGH BW 8.9.1995 – 8 S 850/95 UPR 1996, 160.

3. Außerdem fordern wir Sie auf, sich an die festgesetzte W3-GFZ-Obergrenze im FNP von 0,8 für das gesamte Areal zu halten. Dieser besagt, das überwiegend verdichtete EFH- ähnliche Wohnformen, wie Stadtvillen, Reihenhäuser und Hausgruppen mit 2 bis 3 Geschossen bebaut werden dürfen. Sollten Sie an einer Außerkraftsetzung dieser Obergrenze festhalten, weisen wir Sie auf eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches hin sowie auf beachtliche Mängel Ihres Abwägungsvorganges, die zu Entschädigungs- und Schadenersatzansprüchen unsererseits führen werden.

4. Der Mindestabstand zur vorhandenen Mauer sollte mindestens 8,5 m betragen, da jetzt ein Fuß- und Radweg eingeplant wurde. Diesem Planungsvorhaben widersprechen wir, da hier eine Sicht- und Lärmbelästigung geplant und uns auferlegt wird. Im Grundsatz verweisen wir auf das baunachbarrechtliche Gebot der Rücksichtnahme, da trotz Einhaltung der Abstandsflächen eine schlechthin unzumutbare Beeinträchtigung der Anwohner vorliegt. Bisher haben wir zum Thema Abstand vom Bauherrn kein klares Statement erhalten, es stehen bis heute mehrere Abstandsangaben im Raum, die bei jedem neuen Zusammentreffen geändert werden. So war bei der 1. Bürgerbeteiligung noch von einem Mindestabstand von 7,5 m die Rede. Dieser wurde jetzt bei der 2. Bürgerbeteiligung schon auf 5m verkleinert, wobei dieser auch schon wieder auf 6m geändert wurde (Vorortbegehung im Bockmühlenweg). Da stellt sich die Frage, ob überhaupt ein exaktes Planungskonzept vorliegt.

5. Keine Zufahrtswege oder Zufahrtsstraßen aus dem bestehenden Siedlungsgebiet zum geplanten Marienhain (Mauerdurchbruch) schaffen.

6. Bitte teilen Sie uns in diesem Punkt mit, warum plötzlich für die Bolle-Mauer kein Denkmalschutz mehr besteht, obwohl in jüngster Vergangenheit hier das Denkmalschutzamt in massiven Konflikten mit den Anwohnern stand, bezüglich einiger Teilabtragungen der Mauer und eines damit verbundenen Wiederherstellens in den Ursprungszustand.

7. Weiterhin fordern wir eine Prüfung, ob durch die Bebauung und den damit verbundenen Erdarbeiten Schäden an den bestehenden Häusern und Grundstücken auftreten können.

8. In diesem Zusammenhang muss außerdem geprüft werden, wie sich die starke Beanspruchung des Erdreiches durch die schweren Baufahrzeuge und Baumaschinen auf die umliegenden Grundstücke (Erbewegung und Vibrationen) auswirken.

9. Weiterhin fordern wir eine Prüfung, wie sich die Bebauung auf den Grundwasserspiegel auswirkt

10. und ob eine Verschattung der Grundstücke, die direkt an der Mauer liegen, erfolgt.

11. Die Besichtigung und Begutachtung durch einen unabhängigen Gutachter ist hierbei unabdingbar.

12. Auch fordern wir Sie auf, uns ein anwohnerfreundliches Lärmkonzept zu erarbeiten und darzulegen, da es für die Anwohner völlig unzumutbar ist, bei einer Großbaustelle, die die Ausmaße einer zukünftigen Kleinstadt vorweist, Lärm von Montag 7.00 Uhr bis Samstag 19.00 Uhr für die nächsten 10 Jahre zu ertragen. Rein vorsorglich melden wir in diesem Zusammenhang Schadenersatz durch eine Wertminderung der Grundstücke an.

13. Für die angesprochenen Belange der neugegründeten Bürgerinitiative „Nein zum Wohnpark Marienhain“, fordern wir Sie auf, uns eine zeitnahe Stellungnahme zu kommen zu lassen.

Abwägung des Bezirkes:

1. wird zur Kenntnis genommen.

Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch ein sehr heterogenes Siedlungsbild. Nördlich und östlich grenzen Wohngebiete mit überwiegend 1-3 geschossiger Bebauung an. Vereinzelt stehen hier auch höhere Gebäude mit bis zu 8 Geschossen. Südlich grenzt eine Gemengelage aus Wohnnutzung, Wochenendnutzung, Einzelhausbebauung und gewerblicher Nutzung (Tankstelle, Autohaus) mit 1-6 geschossiger Bebauung an. Das durch die Straßen Wendenschloßstraße, Dregerhoffstraße, Köpenzeile und Am Kietzer Feld begrenzte Gebiet ist durchgehend mit 4-geschossigen Wohngebäuden bebaut. Die geplanten Gebäude halten sich im Rahmen der im Ortsteil vorzufindenden Bebauung.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Der VGH Baden-Württemberg hat in dem in Bezug genommenen Beschluss festgestellt, dass die Verbesserung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit eines Grundstücks kein städtebaulicher Grund sei, der eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung rechtfertigt (siehe Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 08. September 1995 – 8 S 850/95 –, juris). Diese Rechtsprechung steht der vorliegenden Planung nicht entgegen.

In der Begründung des Bebauungsplans ist Kontext des Entwicklungsgebots ausführlich dargelegt, dass für die maßvolle Überschreitung der im FNP dargestellten GFZ von 0,8 hinreichende Gründe vorliegen und durch die planerischen Maßnahmen sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden (siehe hierzu auch die Ausführungen zu 3.).

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die in Bezug genommene Rechtsprechung eine frühere, strengere Fassung des § 17 BauNVO betrifft. Nach der neuen Fassung des § 17 Abs. 2 BauNVO (vom 20.09.2013) können die Obergrenzen „aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“ Mit der vorgeschlagenen Regelung hat der Gesetzgeber den Spielraum der Gemeinden im Interesse der Innenentwicklung erweitert, im Bebauungsplan von den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Absatz 1) abweichen zu können. Dies gilt insbesondere für die frühere Voraussetzung, dass „besondere städtebauliche Gründe“ die Abweichung erfordern. Die Abweichung soll nunmehr bereits „aus städtebaulichen Gründen“ erfolgen können. Dies umfasst auch die Berücksichtigung sonstiger öffentlicher Belange, die daher nicht mehr ausdrücklich benannt werden sollen. Im Übrigen soll es dabei bleiben, dass die durch eine Überschreitung der Obergrenzen im jeweiligen Planungsfall zu erwartenden Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und gegebenenfalls nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch vorliegende Umstände oder zu treffende Maßnahmen ausgeglichen werden (siehe dazu BT-Drucksache 17/11468, S. 19).

3. wird zur Kenntnis genommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) in Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse definiert. Im Bebauungsplan wird eine maximale Geschossfläche von 105.915 m₂ festgesetzt. Für das gesamte Baugebiet ergeben sich eine rechnerische GRZ von 0,31 und eine entsprechende GFZ von 0,85, ohne Einberechnung der

belasteten Flächen für Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit, die die Uferpromenade und deren Verbindung mit Planstraße 1 und 3 sichern.

Die W3-GFZ-Obergrenze von 0,8 wird damit zwar überschritten. Entsprechend dem Grundsatz Nr. 3 für die Entwicklung von Bauleitplänen aus dem Flächennutzungsplan ist aber „...eine Überschreitung der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen größer 3 ha zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.“

Das städtebauliche Konzept differenziert die Geschossigkeit und die Dichte im Gebiet, um unterschiedliche Bautypologien zu ermöglichen. Ziel ist ein durchgrüntes, aber urbanes Stadtquartier, das jedoch auf die im Umfeld vorhandenen Strukturen Bezug nimmt. Der baulich-räumliche Schwerpunkt liegt entlang der Wendenschloßstraße und innerhalb bzw. entlang der Ringstraße.

So sind 4-geschossige, städtische Strukturen in geschlossener Bauweise entlang der Wendenschloßstraße bzw. der neu anzulegenden „Platzsituation“ vorgesehen. Hier ist ein eher urbaner Charakter geplant. Die geschlossene Bauweise dient auch dem Schallschutz für das geplante neue Stadtquartier.

Entlang des historischen Pflasterweges, der als zentrale Freiraum- und Wegeachse für das Gebiet dient, ist eine 4-geschossige Bebauung in offener Bauweise geplant.

In Randlage der Siedlungsbereiche und zum Freiraum wird ein maßstäblicher Übergang angestrebt. So sind an den privaten Grünflächen am Dahmeufer 3-geschossige Stadtvillen vorgesehen. An den Übergängen zur Umgebung, entlang der nördlichen und südlichen Gebietsgrenze, sind 2-geschossige Gebäude in offener Bauweise geplant.

Die Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) Pkt. 2.4.1 stellt fest, dass die Konkretisierung der Planungsziele über begründete städtebauliche Konzepte eine Abweichung von der dargestellten GFZ nach oben ermöglicht. Eine besondere Darlegung der Ziele und Erfordernisse wird erwartet.

Zielsetzung des VE-Plans ist u.a. eine nachhaltige, der Wertigkeit des Ortes angemessene Entwicklung der Fläche als attraktives Wohngebiet am Wasser.

Das allgemeine Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, gerade für städtische Standorte, erfordert eine bauliche Verdichtung. So kann die Zahl der Verkehrsbewegungen minimiert und eine Zersiedlung an der Peripherie vermieden werden.

Eine Brachfläche dieser Größenordnung in dieser Lage ist für den Bezirk Veranlassung, eine zukünftige positive Entwicklung einzuleiten.

Gleichzeitig soll der VE-Plan dem aktuellen Ziel des Landes Berlin, den Mietwohnungsbau neu zu beleben und den Bewohnern bezahlbaren Wohnraum anzubieten, gerecht werden. Die wohnungspolitische Entwicklung der vergangenen Jahre in Berlin ist durch stark ansteigende Mietpreise und zunehmende Verknappung von Wohnraum geprägt. Aufgrund des wachsenden Wohnflächenbedarfs und der zunehmenden Qualitätsanforderungen der Bewohner strebt der Bezirk an geeigneten Stellen eine verträgliche Verdichtung in den Siedlungsgebieten an.

Das Erfordernis, neue Wohnungen zu schaffen, wird auch im Koalitionsvertrag zwischen SPD und CDU für die Legislaturperiode 2011 bis 2016 deutlich. Dort ist als Ziel vorgesehen, 30.000 neue Wohnungen (durchschnittlich 6.000 pro Jahr) zu errichten. Zusätzlich wurde ein neuer „Stadtentwicklungsplan Wohnen“ (StEP Wohnen) mit Beteiligung der Wohnungswirtschaft, der Eigentümerverbände, der städtischen

Wohnungsgesellschaften und der Mieterschaft erarbeitet, um der aktuellen Fehlentwicklung gegenzusteuern und wohnungspolitische Ziele und deren Maßnahmen für die nächsten zehn Jahre zu definieren.

Es ist zu erwarten, dass der Druck auf die Wohnungssituation insbesondere im Berliner Südosten in den kommenden Jahren deutlich zunehmen wird – und sich insbesondere überproportional zu den anderen Berliner Bezirken entwickeln wird. Auch mit Eröffnung des Flughafens BER „Willy Brandt“ wird der Bedarf nach flughafennahen Wohnungen deutlich zunehmen. Im Umfeld des neuen Flughafens sollen mehrere 10.000 Arbeitsplätze neu entstehen oder dorthin verlegt werden. Dies hat naturgemäß Auswirkungen auf die Lokalisierung der Wohnraum-Nachfrage innerhalb Berlins.

Das Plangebiet weist Charakteristika auf, die es als besonders gut geeignet für eine dichte, urbane Wohnsituation erscheinen lassen: Die räumliche Nähe zum historischen Kern von Köpenick, die gute Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV (Straßenbahn-, Nachtbushaltestelle direkt am Plangebiet mit Verkehr im 10 bzw. 30 Min. Takt sowie dem Anschluss zur Fährverbindung F 12 im 10 bzw. 20-min Takt), vorhandene Bildungs-, Kultur- und Sporteinrichtungen im Ortsteil sowie die herausragende Wohnqualität unmittelbar in Wassernähe mit großem Grünanteil lassen eine effektive, optimierte Ausnutzung der Infrastruktur durch die Entwicklung am Standort sinnvoll und geboten erscheinen.

Durch die Promenade entlang des Dahme-Ufers und die Rekonstruktion des Parks entlang der Dahme wird eine Grünqualität geschaffen, die an anderer Stelle nicht erreichbar wäre und bisher so auch nicht zugänglich war. Das Plangebiet weist auch eine besondere Erlebnisqualität auf: Die historische Villa Bolle, das zu rekonstruierende Wohnhaus Dreiseitenhof, das wieder aufzubauende Weinhaus sowie der zu rekonstruierende Pflasterweg inmitten des Plangebiets stellen ebenfalls besondere Merkmale dar, die durch das Vorhaben für viele Bewohner im Umfeld erlebbar werden sollen. Es entspricht den Zielen modernen Städtebaus, möglichst breite Schichten der Bevölkerung an solchen Qualitäten teilhaben zu lassen.

Die Bedeutung der Fläche für den Bezirk bzw. das Land Berlin als auch das hohe Erfordernis an Entwicklung wird noch deutlicher durch die bereits im Jahr 2000 erfolgte Ausweisung als prioritärer Einzelstandort und als Leit-Projekt „städtisches Wohnen“ im Stadtentwicklungsplan StEP Wohnen. Im aktuellen StEP Wohnen ist der Standort Bestandteil der kurzfristig realisierbaren Neubaustandorte. Nach 12 Jahren hat der Bezirk jetzt die Möglichkeit, die Fläche zu entwickeln.

Die innere Erschließung des Plangebiets sieht vor, die geplanten privaten 1.100 KFZ-Stellplätze weitestgehend in Tiefgaragen „zu verbannen“. Dadurch werden große Teile des Plangebiets von weiterer Überbauung freigehalten, die in anderen Wohngebieten üblicherweise durch parkende Autos und Verkehrsflächen genutzt werden. Bereits dies führt zu einer wesentlichen Entdichtung des Plangebiets.

Darüber hinaus wird der Eindruck einer zu dichten Bebauung mit Blick auf den Gesamtcharakter des Plangebiets auch dadurch verhindert, dass auf 5-geschossige Bebauung, die im Vorkonzept noch vorgesehen war, insgesamt verzichtet wird. Die Bereiche entlang der Nachbargrundstücke sehen eine maßvolle Abstufung vor (2 Vollgeschosse). Dies rechtfertigt es insbesondere, den zentralen Bereich des Plangebiets dichter zu bebauen als die Randbereiche (3-4 Vollgeschosse). Die maßvollen Geschosshöhen sichern eine hohe Wohnqualität und wirtschaftliche Mietwohnungsstrukturen. Große, attraktive Naherholungsflächen an der Dahme und Grünflächen mit offenen Wasserflächen in den Wohnhöfen kompensieren die maßvolle GFZ-Erhöhung.

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes wird durch folgende Umstände und Maßnahmen ausgeglichen:

- die Umstrukturierung einer für die Öffentlichkeit nicht zugänglichen Fläche zu einem qualitativ hochwertigen Wohn- und Sondergebiet mit hohem Grün- und Freiflächenanteil, einem öffentlich zugänglichen Park und Zugang für die Allgemeinheit zum Dahmeufer,
- die Festsetzung von privaten Parkanlagen und die Sicherung von Vegetationsflächen auf den Grundstücksfreiflächen gewährleisten mikroklimatische Effekte (Luftbefeuchtung, Kaltluftbildung) sowie Staubbinderung.

Im AV-FNP Pkt. 2.4.1 wird weiterhin gefordert, die Überschreitung gemäß § 17 Abs. 2 bzw. 3 BauNVO zu begründen.

Die festgesetzten GF- und GR-Zahlen verletzen nicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung/ Belüftung/ Besonnung). Insbesondere wird die gesetzliche Obergrenze im WA von GRZ 0,4 und GFZ 1,2 (§ 17 Abs. 1 BauNVO) nicht überschritten. Die überwiegende „erweiterte Baukörperausweisung“ sichert grüne Wohnhöfe und trägt damit zu gesunden Wohnverhältnissen bei. Die festgesetzte 3- bis 4-geschossige Bebauung an der Wendenschloßstraße mindert Verkehrsimmissionen im Wohnquartier. Im Übergangsbereich zu dem Nachbargebiet nördlich und südlich werden 2 Vollgeschosse ausgewiesen. Damit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO nicht beeinträchtigt.

Durch die Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen durch Pflanz- und Maßnahmeflächen, die festgesetzte Dachbegrünung und den nur durch die erhöhte Dichte ermöglichten hohen Anteil an Stellplätzen in Tiefgaragen werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Mit dem vorgesehenen Straßennetz werden die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt.

Sonstige öffentliche Belange, die dem leicht erhöhten Nutzungsmaß entgegenstehen, sind nicht ersichtlich.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen städtebaulichen Qualitäten, die vorwiegend dem Allgemeinwohl und damit dem originären Interesse des Bezirkes dienen und die auch in einem Durchführungsvertrag abgesichert werden, rechtfertigen die geringfügige Erhöhung der GFZ gegenüber der Darstellung im FNP. Die Erhöhung der GFZ berührt nicht die Grundzüge der Flächennutzungsplanung.

4. wird zur Kenntnis genommen.

Der Abstand zwischen einem Gebäude und der Grundstücksgrenze ist in der Bauordnung Berlin (BauO Bln) geregelt. In § 6 Abs. 5 BauO Bln ist der Mindestabstand auf 3 m festgesetzt. Im Bebauungsplan 9-57VE ist der Mindestabstand zwischen Bebauung und Grenze durch Baugrenzen auf ca. 6 m festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile (wie Vordächer, Eingangstreppen u.ä.) sowie Balkone, Erker und Wintergärten dürfen die Baugrenzen um bis zu 1 m überschreiten. Die ca. 100 Jahre alte Mauer ist über die ca. 500 m Länge nicht ganz gerade. Um zu vermeiden, dass untergeordnete Bauteile dadurch näher an die Grenze kommen, ist der Mindestabstand zur südlichen und nördlichen Grenze auf mindestens 5 m. festgesetzt.

Die Gebäude im Plangebiet werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten. Nach der ständigen Rechtsprechung indiziert dies, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen und mithin kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot bestehen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom

30.10.2009, OVG 10 S 26.09, juris). Besondere Umstände, die diese Indizwirkung erschüttern, sind nicht dargetan und auch nicht ersichtlich.

5. wird zur Kenntnis genommen.

Ein übergeordnetes Ziel sowohl des Bezirkes Treptow-Köpenick als auch des Landes Berlin ist es, die öffentliche Zugänglichkeit aller Wasserflächen, einschließlich der Dahme, zu verbessern. Gleiches gilt für die Vernetzung der Freiraum- und Wegebeziehungen v.a. in den Wohngebieten für Fußgänger und Radfahrer. Um diese Ziele zu erreichen, sind Fuß- und Radwegverbindungen zwischen dem Gebiet Marienhain, dem Dahmeufer, den neuen Grünflächen und den umliegenden Wohngebieten vorgesehen. Daher sind die Maueröffnungen zur Durchquerung ausschließlich für den Fußgänger- und Radverkehr vorgesehen.

Es ist dem Bezirk auch wichtig, ein durchlässiges, nicht abgeschottetes Quartier (keine „gated community“) zu schaffen. Es ist deswegen eine grundsätzliche Entscheidung des Bezirkes, das neue Wohngebiet und den neuen Park am Wasser mit Fußwegen durch die Mauer mit der Umgebung zu verbinden. Hier soll kein zusätzlicher Verkehr angezogen werden, sondern v.a. die Wegebeziehungen der Bewohner zu Fuß oder Rad aus den Wohngebieten verbessert werden. Die fußläufige Anknüpfung an das vorhandene Straßennetz setzt die bestehende räumliche Struktur – die Vernetzung der unterschiedlichen Bautypologien - in Wendenschloß fort.

6. wird zur Kenntnis genommen.

Nur der Teil der Mauer um das Grundstück Villa Bolle, der innerhalb des Gartendenkmals liegt, steht unter Denkmalschutz. Der Abschnitt der von einem Anwohner abgerissen wurde, befindet sich in diesem Bereich.

Unabhängig vom Denkmalschutz gehört die Mauer zum Grundstück „Marienhain“. Die Anwohner haben nicht das Recht, die in fremdem Eigentum stehende Mauer abzureißen.

Aus Sicht von Denkmalschutz und –pflege sind Veränderungen, wenn sie die Denkmaleigenschaft erhalten, durchaus möglich. Einige wenige Durchbrüche, die zur zusätzlichen Erschließung und Erlebarkeit des Ufers und der Denkmale vorgenommen werden, führen nicht zur Auflösung der Denkmaleigenschaft, sondern signalisieren einen wohlverstandenen Denkmalschutz, der unter Wahrung der Denkmaleigenschaft die Denkmale in das 21. Jahrhundert begleitet.

7. wird zur Kenntnis genommen.

Privatrechtliche Fragen einer etwaigen Schadenshaftung während der Baudurchführung sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzungen.

8. wird zur Kenntnis genommen.

Privatrechtliche Fragen einer etwaigen Schadenshaftung während der Baudurchführung sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzungen.

9. wird zur Kenntnis genommen.

Die Auswirkungen einer möglichen Grundwasserabsenkung auf die angrenzende Nachbarschaft wurden in eine gutachterlichen Stellungnahme untersucht. Beispielhaft werden 4 Baugruben betrachtet. Die Beispiele wurden ausgewählt, um die maximalen Auswirkungen von dem „worst case“ der Grundwassersenkungen zu betrachten. Die Absenkung erfolgt über ein hydraulisches Modell auf Grundlage einer gravitativen Absenkung mittels Brunnen. Dieses Modell wurde gewählt, damit die größtmögliche Auswirkung auf das Umfeld abgeschätzt werden kann.

Bei der Errichtung von einem Untergeschoss wird nach derzeitigem Kenntnisstand eine Grundwasserabsenkung vom aktuellen Grundwasserspiegel um ca. 1,0 m erforderlich. Im Zuge einer Grundwasserabsenkung um ein Differenzmaß von 1,0 m, die hier untersucht wurde, reicht der Absenktrichter in den Bereich der angrenzenden Nachbarschaft.

Setzungen im Zuge der Grundwasserhaltung können aus derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Einerseits sind die Absenkungsraten bei einer Grundwasserhaltung im Schwankungsbereich des natürlichen Grundwasserspiegels und andererseits können die anstehenden Böden bei der vorhandenen Bebauung als setzungsunempfindlich eingestuft werden.

10. wird zur Kenntnis genommen.

Der Abstand zwischen den geplanten Gebäuden und der Grundstücksgrenze beträgt mindestens 6 m., für Untergeordnete Bauteile (wie Vordächer, Eingangstreppen u.ä.) sowie Balkone, Erker und Wintergärten mindestens 5 m. (siehe Pkt. 4).

Die Gebäude im Plangebiet werden somit die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten. Nach der ständigen Rechtsprechung indiziert dies, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen und mithin kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot bestehen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30.10.2009, OVG 10 S 26.09, juris). Besondere Umstände, die diese Indizwirkung erschüttern, sind nicht dargelegt und – wie die Untersuchung im Rahmen einer Verschattungsstudie entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Plangebiets ergeben hat – auch nicht ersichtlich.

Der größte Teil des Plangebietes wird mit Gebäuden mit drei bis vier Vollgeschossen bebaut. Aus Rücksichtnahme zu den Nachbarn sind an den nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Um die Verschattung zusätzlich zu minimieren und Durchblicke zu sichern, sind die Baufenster an der nördlichen Grenze in mehrere kleinere Einheiten aufgeteilt. Dadurch sind lange Gebäudezeilen entlang der Grenze verhindert.

11. wird zur Kenntnis genommen.

Da es sich hier um privatrechtliche Fragen von Schadenshaftung handelt, lässt sich dies nicht im Bebauungsplan regeln.

12. wird zur Kenntnis genommen.

Weder die Baustellenlogistik noch eine Bauzeitenregelung sind im Bebauungsplan zu regelnde Belange. Sie sind der späteren Baudurchführungsplanung vorbehalten.

13. wird zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist im § 3 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Die Öffentlichkeit wird frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und hat die Möglichkeit, sich dazu zu äußern („frühzeitige Beteiligung“). Sie hat dann im Rahmen der öffentlichen Auslegung noch einmal die Möglichkeit in die Unterlagen Einsicht zu nehmen sowie sich ggf. wiederum zu äußern.

Durch dieses Verfahren wird gewährleistet, dass die Öffentlichkeit ausreichend über die Planung informiert wird und dazu Stellung nehmen kann.

Im § 3 Abs. 2 BauGB wird geregelt, dass das Ergebnis der Abwägung aller fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen mitzuteilen ist. Eine Antwort auf die Anregungen und Hinweise ist jedoch erst nach der öffentlichen Bekanntmachung der Festsetzung des betroffenen Bebauungsplans möglich.

Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen.

Bürger 26

1. Da es sich bei 900 - 1100 neuen Wohnungen, welche zum großen Teil familienfreundlich (im Durchschnitt 2 Bewohner/Wohnung???) geplant werden (s. 3.1. Baugebiete/Quartiere), ist es verwunderlich, dass hier nur eine Aufzählung der vorhandenen, z. Zt. nur knapp ausreichenden oder auch fehlenden (Jugend!) Versorgung, erfolgt. In der Beteiligung der Kosten an der sozialen Infrastruktur ist lediglich eine Absicherung hinsichtlich der Kindertagesstätten erfolgt und eine Bedarfsabsicherung von Grundschulplätzen durch Zahlung an das Land Berlin. Wie wird dies gesichert?

2. Was passiert mit weiterführenden Schulen, wie ist der Bedarf an Freizeiteinrichtungen für Jugendliche abgesichert. Die "Jugendinitiative" "Heim(e)lig" in der Altstadt hat eine Kündigung zu April 2014 bekommen. Was dann?

3. Was passiert mit den Senioren, von denen sich hoffentlich auch einige im Marienhain ansiedeln werden.

4. Was ist mit Sportplätzen? Die Wendenschloß-Grundschule die Montessori-Schule und das Evangelische Gymnasium besitzen keinen Sportplatz! Zu diesen Punkten sollte im Vertrag Stellung bezogen werden.

5. zu 3.2. Verkehrliche Erschließung Der Planung ohne an der Straße/Zufahrt etwas zu ändern, stehe ich sehr kritisch gegenüber. Ist die Lange Brücke an der Altstadt Köpenick für den aufkommenden LKW-Verkehr in der Bauzeit von der Kapazität her ausreichend (Allendebrücke teilweise gesperrt und ab 2015 im Bau) oder gibt es Auflagen, dass Baufahrzeuge über Müggelheim kommen müssen?

6. Die Leistungsfähigkeit an der Ampel Wendenschloßstraße/Müggelheimer Straße wird sicher nicht nur mit einer Ampelumschaltung Genüge getan werden müssen. Die Autos müssen ja irgendwohin, da folgen also noch andere Umschaltungen - oder nicht?

7. zu 3.3. Ruhender Verkehr: Bei 900-1100 Wohnungen, die sicher nicht im Niedrigpreissektor geplant sind, sollte man davon ausgehen, dass 1 Stellplatz pro Wohnung nicht ausreicht.

8. Besucherparkplätze sind zu wenig, vor allem, wenn man bedenkt, dass an der Dahme zwei Lokale entstehen werden. Auch hier wird der Besucher gern (leider) mit dem Auto kommen wollen.

9. Schön, dass die Mauer stehen bleibt und Öffnungen für die anliegenden Straßen im ruhenden Verkehr geplant sind.

Abwägung des Bezirkes:

1. wird zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung der Vorhabenträger an den Kosten für die soziale Infrastruktur wird in dem Durchführungsvertrag geregelt.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung der Vorhabenträger an den Kosten für die soziale Infrastruktur wird im Durchführungsvertrag geregelt. Danach sind u.a. eine Beteiligung an den Kosten für Grundschulen und die Errichtung und der Betrieb einer Kindertagesstätte für bis zu 100 Kinder vorgesehen. Die Beteiligung an diesen Maßnahmen wurde vom Bezirk als vordringlich angesehen, so dass die Kostenbeteiligung auf diese Einrichtungen konzentriert wurde.

Für bezirkliche Freizeiteinrichtungen von Kindern und Jugendlichen meldet die Fachabteilung des Bezirks (Jugendamt) Bedarfe an, die ebenfalls Bestandteil der Beteiligung des Investors an sozialer Infrastruktur sein können. Im unmittelbaren Einzugsbereich des Wohnumfeldes gab es diesbezüglich keine gestellten Anforderungen.

3. wird zur Kenntnis genommen.

Ob Wohnungen „altersgerecht“ bzw. barrierearm oder barrierefrei sind, kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden – es bestimmen Angebot und Nachfrage. Mit einer erhöhten Nachfrage ist auch mit einem erhöhten Angebot zu rechnen.

In § 51 Abs. 1 Berliner Bauordnung (BauOBl) ist geregelt, dass in Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses über den üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar sein müssen. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Da im Bebauungsplan 9-57VE vor allem Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, ist davon auszugehen, dass in einem überwiegenden Teil der neuen Gebäude mehr als vier Wohnungen vorhanden sein werden, die den Vorgaben des § 51 Abs. 1 BauO Bl entsprechen werden. Damit ist eine große Anzahl barrierefreier Wohnungen gewährleistet.

4. wird zur Kenntnis genommen.

Nördlich des Plangebietes, Ortslage Kietzer Feld, befindet sich die Sportanlage Wendenschloßstraße 182 mit Rasenplatz, Funktionsgebäuden und Sauna. Im Weiteren sind traditionell, vor allem entlang des Dahmenufers, verschiedene Vereine mit wasserbetonter Ausrichtung ansässig. Ergänzend dazu stehen die Schulsportanlagen außerhalb der Schulzeiten für Vereinsnutzungen zur Verfügung.

Durch die neu entstehenden Wohnungen wird der Bedarf an sozialer Infrastruktur erhöht. Der Vorhabenträger beteiligt sich an den Kosten für diesen Bedarf, dies wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die fehlenden Sportplätze bei einigen Schulen in der Umgebung werden nicht von dem Bebauungsplan 9-57VE verursacht und lassen sich nicht im Rahmen dieses Bebauungsplansverfahren regeln.

5. wird zur Kenntnis genommen.

Diese Aspekte werden im weiteren Verfahren bei der Erstellung des Baustellenverkehrslogistikkonzeptes betrachtet. Dies lässt sich allerdings nicht im Bebauungsplan regeln.

6. wird zur Kenntnis genommen.

Der Knotenpunkt ist bereits gegenwärtig sehr problematisch, daher bestehen die Planungen zum Umbau und Anpassung der LSA und der BVG-Haltstelle, die Baumaßnahmen haben im November 2014 begonnen und sollen einschließlich des Umbaus der paarigen Anordnung der Haltestelle Muggelheimer Straße/Wendenschloßstraße zum Juni 2015 abgeschlossen sein.

Im Rahmen der schrittweisen Optimierung der Signalsteuerung mit dem Bau des Wohngebietes Marienhain werden auch die benachbarten Kreuzungen bis zum Köllnischen Platz angepasst und deren Durchlassfähigkeit erhöht.

7. wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgesehene Stellplatzzahl (1 Stellplatz pro Wohnung) hebt sich von der üblichen Stellplatzsituation in Berlin, auch in den Außenbezirken, in besonderem Maße ab. Der Trend geht zu mehr Nutzung des ÖPNV und des Fahrrades. 7% der Haushalte in Berlin haben 2 oder mehr Autos, 50% haben gar keine.

In ganz Berlin gibt es ca. 340 Autos pro 1.000 Einwohner. In Köpenick sind es ca. 400 Autos pro 1.000 Einwohner in S-Bahn-Nähe, in Randlagen ca. 450 Autos pro 1.000 Einwohner. Bei 2.200 Einwohnern wären 990 Stellplätze notwendig, geplant sind 1.100, Gleichzeitig sind in der geplanten öffentlichen Ringerschließung ca. 70 Stellplätze für Besucher und Gäste vorgesehen, so dass von einer ausreichenden Abdeckung des Ruhenden Verkehrs auszugehen ist.

8. wird zur Kenntnis genommen.

Da die Abdeckung des Ruhenden Verkehrs ausschließlich auf dem Plangrundstück erfolgt, hier mit einer Abdeckung 1:1, sind die Stellplätze innerhalb des öffentlichen Straßenlandes ausschließlich für Besucher, Gäste und Nutzer der geplanten Ausflugsgaststätte vorgesehen, es ergeben sich ca. 70 Längsparkplätze.. Zusätzlich sind auf privaten Flächen ca. 30 für die Allgemeinheit zugängliche Besucherstellplätze auf dem Wendenschloßplatz geplant. Damit wird der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen für Besucher als ausreichend angesehen.

9. wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 27

1. Der Umweltbericht und die Anlagen zur Begründung des B-Planes (z. B. die Pflanzliste) lagen leider nicht elektronisch vor, so dass unsere geringe personelle Verfügbarkeit, stark beeinträchtigt wurde. Wir bitten, diese wichtigen Unterlagen zukünftig zumindest in Kurzfassungen auch online zu stellen, wie es bereits bei anderen Bauvorhaben üblich ist.

2. Wie oft und wann wurde die Fläche begangen und auf vorhandene Arten, wie Reptilien, Amphibien brütende Vögel usw. untersucht? Wurden die alten, z. T. ausgebrannten Gebäude auf das Vorkommen von Fledermäusen untersucht? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

3. Verstoß gegen eine Vorschrift des Flächennutzungsplanes!? Wir begrüßen die Erhaltung eines breiten Ufergrünzuges. Wir müssen aber feststellen, dass der Grünzug im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin (SenStadt Hrsg. 2012; siehe auch das FNP-Zitat in der Begründung des B-Planes) im Mittel etwa doppelt so breit dargestellt ist, wie in dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-57 VE. Damit fehlen diesem B-Planentwurf etwa 3 Hektar in sich geschlossene Grünfläche. Da

die Auflösung des FNP 3 Hektar beträgt und weil „W3“-Wohngebiete (GFZ bis 0,8) nicht überbaubare Wohngebietsflächen aufweisen, die im FNP nicht dargestellt werden, müsste nach unserer Auffassung der FNP geändert werden, um die Darstellung des B-Planentwurfes aus dem FNP herleiten zu können.

4. In einer größeren geschlossenen Grünfläche könnte entsprechend der Vornutzung des B-Plangeländes eine Gartenarbeitsschule oder Ähnliches errichtet werden (vergleiche SenStadt Hrsg. 2006b).

5. Effektiv mit der Fläche umgehen - allgemein bezahlbaren Wohnraum schaffen. Wir bedauern, dass trotz aller guten Ideen für diesen B-Plan zu einer Versiegelung von 60 %, davon 35 % Vollversiegelung kommen wird. Hinzu kommt, dass die Tiefgaragen nicht unter den Häusern, sondern separat gebaut werden sollen, was zu weiteren massiven Eingriffen in den Boden führt, die u. E. nach nicht sein müssten.

6. Offen ist die Frage, wie zukünftig die oberen Etagen der Villa und der anderen denkmalgeschützten Gebäude genutzt werden sollen. Dazu lässt sich leider nichts in den Unterlagen finden. Lediglich das Erdgeschoss wurde beschrieben.

7. Uns erscheint die Berechnung der Wohnflächen auf die Bewohner überdimensioniert. Fraglich ist, wer bzw. wie viele Menschen sich auf Dauer eine Wohnfläche von 115 m²/Person leisten kann? Hier sollte ggf. nochmals über die Gestaltung bzw. Strukturierung der Wohnungen nachgedacht und nachgebessert werden. Besonders in Anbetracht dessen, da die Anzahl der Single-Haushalte in Berlin stetig zunimmt und um die soziale Durchmischung der Siedlungen zu gewährleisten.

8. Ähnlich verhält es sich mit der Berechnung für die benötigten Stellplätze. Pro Wohneinheit 1 Auto ist schon lange nicht mehr aktuell und muss dringend überarbeitet werden. Da sonst mit stetigem Park-Suchverkehr im Gelände zu rechnen ist.

9. Geeignete Uferabschnitte ökologisch Aufwerten

Weiterhin bedauern wir, dass nicht wenigstens ein Uferabschnitt - z. B. der Abschnitt südlich der „Sonderflächen mit hohem Grünanteil“ - gemäß der Wasserrahmenrichtlinie der EU, als ein Strahlursprung für heimische Lebewesenarten des vorliegenden Gewässertyps ökologisch aufgewertet wird. Die Wasserrahmenrichtlinie der EU schreibt für Oberflächenwasserkörper die Herstellung des „guten ökologischen Zustandes“ bzw. des „guten ökologischen Potenzials“ vor. Der Maßstab für diese Qualitäten ist die entsprechende gute Ausprägung der Gewässerlebensgemeinschaft des vorliegenden Gewässertyps. Zu diesem Gewässertyp gehört auch die typgemäße Uferlebensgemeinschaft. Das Ufer am B-Plangebiet 9-57 VE ist befestigt. Es weist damit einen naturfernen, morphologisch schlechten Zustand auf. Der B-Plan sieht offenbar die Erhaltung der Uferbefestigung vor und steht damit im Widerspruch zu der Wasserrahmenrichtlinie der EU. Zumindest in dem oben genannten Abschnitt sollte das Ufer ökologisch aufgewertet werden. Das entspricht neben der Forderung der Wasserrahmenrichtlinie auch der Forderung des Programmplanes „Biotop- und Artenschutz“ des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramms von Berlin (SenStadt Hrsg. 2006a), welcher die „Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen, vor allem für feuchteliebende Arten“ fordert (siehe auch BLN Hrsg. 2014). Es sollte hier ein mit dem Oberflächenwasserkörper der Dahme in Verbindung und somit im flachen Wasser stehendes (Schilf)röhricht gefördert werden. Dieses Röhricht sollte von der Dahme aus auch für im und auf dem Wasser lebende Tiere (z. B. Fische, Wasservögel, Otter) erreichbar sein.

10. Bei Gesprächen mit dem Stadtplanungsamt und in der frühzeitigen Beteiligung wurden Überlegungen zwecks Einrichtung einer Biberrückzugs- bzw. eines

Bibertagesruheplatzes angedeutet. Was ist daraus geworden und welche Maßnahmen werden dahin gehend geplant?

11. Die Befestigung der ökologisch aufgewerteten Ufer gegen Erosion sollte durch das Röhricht selbst und eventuelle Ufergehölze ingenieurbologisch erfolgen. In wie weit das Röhricht durch geeignete Einrichtungen gegen übernatürlich häufigen starken Wellenschlag geschützt werden muss, sollte geprüft werden. Eventuell könnte bei Bedarf ein Teil der Uferbefestigung als Landung stehen gelassen bzw. zu einer Solchen umgebaut werden. Der ökologisch aufgewertete Uferabschnitt sollte im B-Plan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen werden.

12. Der geplante Uferweg und der an ihn grenzende „private Spielplatz“ sollte entsprechend dem Platzbedarf für diese Fläche weiter in östliche Richtung verlagert werden.

13. Ablehnung eventuell geplanter Stege

Offen ist, ob ggf. neue Stege in der Dahme geplant sind. Die würden wir ablehnen, da dies derzeit ein stetiger Kritikpunkt und Anlass für Klagen vor dem Landgericht sind. Um dem entgegen zu wirken, sollten Anträge dahin gehend zumindest zurück gestellt werden.

14. Verwendung standort- und gebietsheimischen Pflanz- und Saatgutes. Nach dem § 40 Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes sollen bis einschließlich Februar 2020 Gehölze sowie Saat- und Pflanzgut krautiger Arten vorzugsweise innerhalb ihrer Vorkommensgebiete (Herkunftsgebiete) verwendet werden (SenStadtUm Hrsg. 2013). Diese Aussage sollte Bestandteil der Pflanzliste sein.

15. Diese Liste ist offenbar nicht in das Internet eingestellt worden. Daher weisen wir pauschal darauf hin, dass in ihr vorwiegend standortheimische gebietseigene Arten zur Verwendung empfohlen werden sollten.

16. Es wird erwähnt, dass die dem Denkmalschutz unterliegenden Bereiche (Garten, Gutshof und Villa) mit Rahmenpflanzungen als Gestaltungselemente aufgewertet werden sollen. Von Neophyten sollte dabei abgesehen und gebietsheimischen Arten (Bäume und Sträucher) der Vorzug gegeben werden. Ggf. muss das über eine Pflanzliste geregelt werden.

17. Biotopverbund

Mit der textlichen Festsetzung 44 werden Mauern und Zäune ermöglicht. Wir möchten anregen, diese Festsetzung sinngemäß so zu ergänzen, dass der Biotopverbund mit diesen Anlagen nicht verhindert und auch ansonsten Tierfallen, wie auch z. B. nicht ausreichend für Vögel kenntlich gemachte Glasfassaden vermieden werden.

18. Ggf. sollte über die Festsetzung von mindestens Tempo 30 auf den Planstraßen nachgedacht werden und auf Planstraße 2 sogar verkehrsberuhigte Zone, da die den Hauptweg für Radfahrer und Fußgänger kreuzt.

19. Menschen- und tierfreundliches Beleuchtungskonzept. Für den B-Plan 9-57 VE sollte ein menschen- und tierfreundliches Beleuchtungskonzept vorgeschrieben werden.

Abwägung des Bezirkes:

1. wird zur Kenntnis genommen.

Die Kurzfassung des Umweltberichtes mit Festsetzungen war Bestandteil der Begründung, die elektronisch vorlag.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Die Begehungen fanden innerhalb des Zeitraums 08/2011 bis 08/2012 statt. Die Erfassung der Vögel erfolgte zu unterschiedlichen Tageszeiten akustisch und optisch. Dazu wurden fünf Begehungen des Geländes vorgenommen. Es wurden alle revieranzeigenden Verhalten wie Gesang, Tragen von Nistmaterial, Fütterung, Bettellaute von Jungvögeln, Warn- und Verleitungsverhalten erfasst. Alle Gehölze wurden nach Nestern von Freibrütern abgesucht und die Bäume mit dem Fernglas nach Nisthöhlen und an- und abfliegende Vögel untersucht. Bei den Gebäuden wurde geprüft, ob genutzte und potentielle Niststätten vorhanden sind. Außerdem wurden alle überfliegenden Vögel und Nahrungsgäste erfasst. Die von Südbeck et al. 2005 vorgeschlagenen Methodenstandards wurden eingehalten.

Die Fledermäuse wurden durch Sichtbeobachtung und mit einem Pettersson-Fledermausdetektor erfasst. Außerdem wurden Bäume und Gebäude (mit Ausnahme der ausgebrannten Villa, die zugemauert ist) auf Anzeichen von Quartieren abgesucht. Es wurden zwei Begehungen vorgenommen. Die Untersuchung begann jeweils etwa eine halbe Stunde vor Sonnenuntergang. Auf das Vorhandensein von Zauneidechsen wurde bei jeder Begehung geachtet. Spezielle Untersuchungen fanden bei geeigneter Wetterlage gegen Mittag im Juni und Juli statt. Die Begutachtung erfolgte durch die Fachgutachterin Dr. Susanne Salinger. Die Anzahl der Begehungen wurde mit der UNB abgestimmt.

3. wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der konkretisierten Planungen wurden für das Plangebiet „Marienhain“ Lösungen entwickelt, die der örtlichen Situation angemessen sind. Dabei wurde auch die Grenze zwischen Grünfläche und Baugebiet angepasst.

Gem. den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) Pkt. 1.4 sind Bebauungspläne aus den ihnen vorgegebenen Flächennutzungsplänen so zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden.

Aus den dargestellten Planungsgrundzügen sind im Rahmen der konkretisierenden Planungen Lösungen zu entwickeln, die der jeweiligen örtlichen Situation angemessen sind. Die Darstellungsschärfe des FNP lässt es zu, Veränderungen der örtlichen Bedürfnisse und Situationen im Rahmen der Bereichsentwicklungs-, Stadtentwicklungs- oder der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ohne die Grundkonzeption des FNP in Frage zu stellen.

Laut des Entwicklungsgrundsatzes Nr. 6 (i.V. mit AV-FNP Pkt. 11.3.2) besteht im Zuge der konkretisierenden Planung die Möglichkeit, Grenzkorrekturen zwischen Frei- und Grünflächen und für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen vorzunehmen. Gegenüber der schematischen FNP-Darstellung wurde aufgrund einer detaillierten Grünsubstanzerhebung der FNP insofern weiterentwickelt, als Grünsubstanzen im gesamten Gebiet erhalten werden und damit der Wohnqualität zugute kommen.

Am Standort Marienhain ist diese Konkretisierung in mehreren Stufen erfolgt. Bereits das Planwerk Südostraum – Vertiefung Spree-Dahme-Raum (2001) bzw. die aktuelle Fassung 2009 entwickelt den FNP, bezogen auf stärkere Beachtung der tatsächlich vorhandenen Situation, weiter und sieht ähnlich dem vorliegenden Entwurf eine differenzierte Abgrenzung der Grünflächen am Dahmeufer vor. Hier wird die denkmalgeschützte Allee als Bestandteil der zentralen Erschließungsachse, vorgesehen. Die entwickelten Baublöcke zeichnen die Parzellierungsstruktur des ehemaligen Gärtnergeländes nach. Ziel ist die Entwicklung unterschiedlicher Eigentums- und Bauformen.

Der VE-Plan-Vorentwurf setzte diese Konkretisierung fort. Charakteristisch für das Plangebiet sind die zentrale Allee und eine große Anzahl von Baumgruppen, die sich über das ganze Gelände verteilen. Die Gesamtgrünfläche teilt sich auf in Uferzone, Allee und Baumgruppen. Damit reagiert der VE-Plan auf die bestehenden Qualitäten im Plangebiet selbst und vermeidet den Verlust wertvoller Grünstrukturen. Die Gesamtgröße der Grünfläche bleibt erhalten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden Anregungen aufgegriffen, um die Grünraumvernetzung zu verbessern. Unter Verzicht auf 4 Stadtvillen im Uferbereich wurde der zusammenhängende Ufergrünzug um ca. 0,3 ha gegenüber dem ursprünglichen Entwurf erweitert.

Laut des o.g. Entwicklungsgrundsatzes Nr. 6 ist über die planungsrechtliche Sicherung vorhandener baulicher Anlagen und deren funktionaler Ergänzung auf Flächen kleiner 3 ha mit örtlicher Bedeutung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu entscheiden. Voraussetzung ist der Erhalt der Funktion der Grünfläche. Die Fläche um die denkmalgeschützte Villa Bolle mit Weinhaus und Hafen ist kleiner 1 ha. Um den Wiederaufbau und Erhalt der ruinösen Bauten zu ermöglichen, sind hier Freizeitznutzungen und Gastronomie vorgesehen. Diese Nutzungen benötigen sowohl ein Baugrundstück als auch gewisse ergänzende funktionale, bauliche Anlagen. Damit die Ergänzungen im Verhältnis zu den vorhandenen baulichen Anlagen angemessen sind und die Funktion der Grünfläche erhalten bleibt, weist der VE-Plan erweiterte Baukörperausweisungen mit begrenzter Grund- bzw. Geschossfläche aus.

Das grüne Dahmeufer wird großzügig öffentlich genutzt werden können (Abstand zu den nächsten Gebäuden: 65 – 150 m). Der Zugang zur Dahme wird über das Straßen- und Wegenetz, dessen Nutzung durch die Öffentlichkeit über Geh- und Fahrrechte gesichert ist, gewährleistet. Eine öffentliche Nutzung der am Ufer gelegenen Promenade und Grünflächen wird durch die Flächenausweisung erstmals ermöglicht.

Darüber hinaus sind Senat und Bezirk nicht in der Lage, eine 5,8 ha große Parkanlage zu erwerben, zu gestalten und zu unterhalten.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-57VE enthaltenen Grünstrukturen werden funktional den im FNP enthaltenen Grünausweisungen gerecht.

Die Planungsziele des Bebauungsplans sind damit aus dem FNP entwickelbar.

4. wird nicht berücksichtigt.

Der denkmalgeschützte Park rund um die Villa Bolle sowie die Wiesenflächen einschließlich Baumbestand an der Dahme werden mit dem Ziel der Erholung als Private Grünflächen festgesetzt. Eine Nutzung als Gartenarbeitsschule wäre mit diesem Ziel nicht zu vereinbaren.

Gartenbaubetriebe werden in der textlichen Festsetzung Nr. 1 in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen. Das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich befindet, wird derzeit überwiegend zum Wohnen genutzt und soll auch langfristig dieser

Funktion dienen. Dem städtebaulichen Ziel der Schaffung eines attraktiven Wohngebiets am Wasser stünde die Einordnung von großflächigen Anlagen für Gartenbaubetriebe entgegen. Auf Grund der zu erwartenden Struktur ihrer baulichen Anlagen wäre eine ortsuntypische, erheblich beeinträchtigende Wirkung auf die durchgrüneten Blockinnenbereiche als städtebauliches Gestaltungselement zu erwarten. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO schließt alle Anlagen ein, die der Betriebsform eigen sind. Dazu gehören außer der Wohnung bzw. dem Wohngebäude des/r Betriebsinhabers/in, der Laden, Gewächs- und Treibhäuser mit der evtl. erforderlichen Heizanlage und sonstige Nebenanlagen. Diese Häufung von baulichen Anlagen und ihre mangelnde städtebauliche Einpassungsfähigkeit widersprechen der städtebaulichen Zielstellung der Kleinteiligkeit des Planungsgebietes.

5. wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der differenzierten Vollgeschosse- von II bis IV liegt die geplante GRZ für die allgemeinen Wohngebiete im Durchschnitt bei 0,33, für die sonstigen Sondergebiete mit hohem Grünanteil „Ausfluglokal“ im Durchschnitt bei 0,09, und mithin – teils deutlich – unter dem Höchstwert gem. BauNVO von 0,4. Die Überbauung und Versiegelung der Grundstücke wird somit minimiert.

In den allgemeinen Wohngebieten erfordern insbesondere die Platzflächen an der Wendenschloßstraße („Wendenschloßplatz“) und am ehemaligen Gutshof („Marienhainplatz“) eine höhere Versiegelung der privaten Flächen. In den sonstigen Sondergebieten „Ausfluglokal“ SO 1 und SO 2 sind es die Platzflächen an der Dahme („Stadtbalkon“).

Die Tiefgaragen sollen zum überwiegenden Teil unter den Gebäuden geplant werden. Ergänzend dazu sind Flächen in den Bauwischen ausgewiesen. Um die Versiegelung auszugleichen, sind Tiefgaragen außerhalb der Umfassungswänden von Gebäuden, die nicht durch Terrassen, Stellplätze, Zufahrten, Plätze oder Wege überdeckt werden, mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen.

6. wird zur Kenntnis genommen.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 regelt, dass in den sonstigen Sondergebieten mit hohem Grünanteil „Ausfluglokal“ neben einem Ausfluglokal auch Café- und Biergarten, Bootsverleih, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und –leiter sowie soziale Einrichtungen zulässig sind. Ausnahmsweise kann Wohnen zugelassen werden.

7. wird zur Kenntnis genommen.

Die Berechnung geht nicht von einer durchschnittlichen Wohnfläche von 115 m² / Person sondern von einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche (BGF) von 115 m² / Wohneinheit (WE) aus. In die BGF sind neben die Wohnfläche auch Treppenhäuser etc. einbezogen. Die Wohnfläche beträgt im Normalfall ca. 75 – 80 % der BGF. Somit beträgt die Wohnfläche / WE ca. 86 – 92 m². Mit im Durchschnitt 2 Einwohnern / Wohneinheit beträgt die durchschnittliche Wohnfläche / Person 43 - 46 m².

Der vorgesehene Wohnungsmix mit vielen größeren Wohnungen, insbesondere auch in Stadtvillen und kleinteiligen Baukörpergruppen, sieht für die dargestellten Prototypen (s.a. Anlage 3 zur Begründung „Architektur“) Durchschnittswohnungsgrößen in Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 95 m²/120 m²/125 m² und 135 m² je Wohneinheiten (WE) vor.

Dies berücksichtigt auch die Nachfrage nach größeren, familiengerechten Wohnungen am Standort „Wendenschloßstraße“.

8. wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgesehene Stellplatzzahl (1 Stellplatz pro Wohnung) geht über die übliche Stellplatzzahl in Berlin, auch in den Außenbezirken, hinaus. Der Trend geht zu mehr Nutzung des ÖPNV und des Fahrrades. 7% der Haushalte in Berlin haben 2 oder mehr Autos, 50% haben gar keine.

In ganz Berlin gibt es ca. 340 Autos pro 1.000 Einwohner. In Köpenick sind es ca. 400 Autos pro 1.000 Einwohner in S-Bahn-Nähe, in Randlagen ca. 450 Autos pro 1.000 Einwohner. Bei 2.200 Einwohnern wären 990 Stellplätze notwendig, geplant sind 1.100. Gleichzeitig sind innerhalb der geplanten öffentlichen Ringstraße ca. 70 Stellplätze vorgesehen, so dass von einer ausreichenden Abdeckung des Ruhenden Verkehrs auszugehen ist.

9. wird zu Kenntnis genommen.

Mit der Ende 2000 in Kraft gesetzten "Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik" ("WRRL") wird das in zahlreiche Einzelrichtlinien zersplitterte Wasserrecht der EU zusammengeführt. Ihr vordringliches Qualitätsziel ist der "gute Zustand" für alle Oberflächengewässer gebündelt. Maßgeblich für den Vollzug der WRRL sind insbesondere die Umsetzungsbestimmungen im Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in der Verordnung zum Schutz der Oberflächengewässer (OGewV) und in der Grundwasserverordnung (GrwV).

In Berlin ist die WRRL-Umsetzungsverordnung zu beachten.

Innerhalb der privaten Grünflächen steht die Erholungsvorsorge der Bewohner sowie der angrenzenden Quartiere im Vordergrund. Eine auf einem Abschnitt von 85m bezogene ökologische Aufwertung des Dahmeufers auf einem Privatgrundstück erreicht nur über eine integrierte Maßnahmenplanung eine Ausstrahlungswirkung, während aus einer Einzelmaßnahme auf begrenztem Raum keine positiven Auswirkungen entstehen.

Die Anpflanzung von Schilfröhricht oder weiterer Ufergehölze in Verbindung mit der Dahme unter Rücknahme der bestehenden Uferbefestigung auf einer Uferlänge von rd. 85 m wäre mit einem erheblichen Flächenverlust sowie erheblichen finanziellen Aufwendungen verbunden, ohne dass die Maßnahme in ein Biotopverbundkonzept eingebunden wäre. Ebenso würde aus der Anlage von Flachwasserbereichen und der Verlagerung des Uferweges und des Spielplatzes eine Reduzierung von Erholungsflächen, die für die Kurzzeiterholung der neuen Anwohner zur Verfügung stehen sollen, verbunden.

10. wird zu Kenntnis genommen.

Aktuell gibt es kein Vorkommen des Bibers im Plangebiet, die Berücksichtigung von Biberschutzmaßnahmen im Rahmen des Planverfahrens ist somit gesetzlich nicht vorgeschrieben. Außerdem ist angesichts der geplanten Nutzung - Wohnen mit ca. 1.000 Wohneinheiten sowie frei zugänglichen Parkanlagen und durchgehender Uferpromenade – die Entwicklung eines störungsfreien Biberrückzugs- bzw. eines Bibertagesruheplatzes nicht gegeben. Weiterhin steht der Erhalt bzw. die Wiederherstellung des Gartendenkmals mit seinem zu erhaltenden Altbaumbestand der Ansiedlung des Bibers entgegen. Maßnahmen zum Biberschutz sind daher nicht Bestandteil des Planverfahrens.

11. und 12: wird zu Kenntnis genommen.

Die Anpflanzung von Schilfröhricht oder weiterer Ufergehölze in Verbindung mit der Dahme unter Rücknahme der bestehenden Uferbefestigung auf einer Uferlänge von rd. 85 m wäre mit einem erheblichen Flächenverlust sowie erheblichen finanziellen Aufwendungen verbunden, ohne dass die Maßnahme in ein Biotopverbundkonzept eingebunden wäre. Ebenso würde aus der Anlage von Flachwasserbereichen und der Verlagerung des Uferweges und des Spielplatzes eine Reduzierung von Erholungsflächen, die für die Kurzzeiterholung der neuen Anwohner zur Verfügung stehen sollen, verbunden. Die Belange von Natur und Landschaft wurden im Rahmen des Planverfahrens abschließend bewertet, ein umfangreiches ökologisch orientiertes Maßnahmen- bzw. Ausgleichskonzept wurde mit dem Ziel erarbeitet, dass bei Umsetzung dieser Maßnahmen die Umweltverträglichkeit des Vorhabens gegeben ist und weitere Ausgleichsmaßnahmen somit nicht erforderlich sind. Weitere ökologische Aufwertungsmaßnahmen werden somit nicht mit aufgenommen.

13. wird zu Kenntnis genommen.

Steganlagen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Plans 9-57 VE.

14. wird nicht berücksichtigt.

Die Pflanzliste berücksichtigt bereits jetzt bezüglich der aufgenommenen Gehölze vorrangig Arten, die heimisch und standortgerecht sind. Da im Rahmen der Gesamtplanung auch Anforderungen der zuständigen Denkmalbehörde zu berücksichtigen waren, sind weitere nicht heimische Arten dazu gekommen. Bezüglich krautiger Pflanzen sind lediglich Arten, die zur Begrünung der Dachflächen geeignet sind aufgenommen worden. Weitere detaillierte Begrünungsmaßnahmen unter Verwendung krautiger Pflanzen werden nicht festgesetzt, sodass der Hinweis nicht in die Pflanzliste aufgenommen wird.

15. wird zu Kenntnis genommen.

Es werden vorwiegend standortheimische Arten zur Verwendung empfohlen.

16. wird zu Kenntnis genommen.

Die Rahmenpflanzung wird über das Parkpflegewerk qualifiziert. Die im Parkpflegewerk vorgesehenen Gehölze (Apfelbäume, Maulbeere) sind in der Pflanzliste enthalten und es werden vorwiegend standortheimische Arten zur Verwendung empfohlen.

17. wird zu Kenntnis genommen.

Die Möglichkeit der Einfriedungen ist nur im Übergangsbereich von privater Grünfläche zu Wohnbaufläche gegeben. Eine Durchgängigkeit im Sinne des Biotopverbunds ist aufgrund der Zäsuren / Durchwegungen und ihren Randbereichen gegeben.

18. wird nicht berücksichtigt.

Die Ringstraße soll als öffentliche Erschließung mit Anschluss an die Wendenschloßstraße für 900 – 1.100 Wohnungen dienen. Die Straßenplanung ist dabei so konzipiert, dass hier eine verkehrsberuhigte Straßenplanung bestehen wird. Die Planung einer geschwindigkeitsreduzierten Verkehrsführung ist hierbei vorgesehen, die Verkehrsbeschilderung ist dann mit der bezirklichen Straßenverkehrsbehörde durch den Straßenbaulastträger vorzunehmen.

19. wird zu Kenntnis genommen.

Für eine verbindliche Festsetzung liegen keine städtebaulichen Gründe vor. Das Anliegen wird als Hinweis in die Begründung des VE-Plans aufgenommen. Im Rahmen der verkehrstechnischen Planung sind die Beleuchtungssysteme mit der UNB abzustimmen. Die Umsetzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Bürger 28

1. In der sehr umfangreichen Begründung B-Planentwurf ist nicht bzw. nur oberflächlich auf unseren Widerspruch vom März 2012 eingegangen worden. Wir hatten schriftlich begründet warum wir eine nördliche Randbebauung mit drei bewohnten Geschossen (2-Plus) ablehnen. Dies möchten wir hiermit wiederholen da wir bisher dazu keine Antwort erhalten haben.

Bei der Vorbereitung der Bauantragstellung für das Bauvorhaben EFH Am Marienhain 15B, 1998 wurden vom Bauamt ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Charakter des Siedlungsgebietes durch das EFH nicht geändert werden darf. Dazu mussten vom Antragsteller folgende Auflagen eingehalten werden:

- First niedriger als das Doppelhaus Am Marienhain 15/15A
- Nur 1,5 Geschoß und keine 2 geschossige Bauweise!

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bauhöhenbezug auf die Stadtvilla Segewald Weg Ecke Am Marienhain nicht zulässig ist und eine Bebauung in dieser Größenordnung (Gebäudehöhe und Volumen) in diesem Siedlungsgebiet nicht mehr zugelassen wird.

2. Das EFH wurde, auch aus energetischen Gründen, so weit wie möglich nach Norden gesetzt und besitzt an der südlichen Front größere Fensterflächen zur ökologischen Energieeinspeisung in den Wintermonaten (bei tiefer stehendem Sonnenstand). Weiterhin wurden so weit möglich Vorbereitungen getroffen eine Solare Warmwasser und Heizungsunterstützung nachrüsten zu können. Dies kann jedoch erst nach Abschluss der Baukredit Rückzahlung ab 2016 realisiert werden.

Aus diesen Gründen legen wir Einspruch gegen die geplante Bauhöhe der nördlichen Randgebäude in 2+ Geschosshöhe ein. Wir sind mir einer Gebäudeanordnung wie im Projektplan dargestellten Art einverstanden, wenn die drei in unmittelbarer Nähe befindlichen nördlichen Gebäude, gegenüber dem EFH Am Marienhain 15B, in 1+ Bauweise (Erdgeschoß,- + Dachterrassenwohnung) errichtet werden (auch wenn der Charakter des Siedlungsgebietes dadurch vollständig geändert wird).

Weiterhin lehnen wir jede Änderung des Bauvorhabens dahingehend ab, die zu einer Verschattung der südlichen Fenster und Dachfläche insbesondere in den Wintermonaten führt.

3. Wir verstehen die Interessen des Bezirksamts an der Realisierung des privat finanzierten größeren Bauvorhabens Plan 9-57 VE „Marienhain“ auch wenn von den vielen angekündigten erhaltenswerten Bäumen aus 2012 nur 2 bis 3 auf dem Gebiet der Wohnbebauung übrig geblieben sind. Wir schlagen zur Kompensation der reduzierten nördlichen Randbebauungshöhe eine, evtl. nur teilweise, Aufstockung an der südlichen Grenze des Marienfeldes vor. An dieser Seite entsteht keine Verschattung durch das Bauvorhaben für bestehende Gebäude. Außerdem befinden sich südlich bereits höhere Gebäude. Diese asymmetrische Höhengestaltung führt zu keiner Änderung des Charakters des Bauvorhabens.

4. Nördliche Mauer:

Wir begrüßen den Erhalt der denkmalgeschützten nördlichen Mauer, auch wenn sie teilweise auf unserem Grundstück steht. Wir möchten jedoch bitten, im Rahmen der lokalen Bebauung nördlicher Bereich, die Substanz der Mauer zu sichern. Teilweise reicht dafür ein neuer oberer Beton Abschluss um weitere Frost und Wasserschäden zu stoppen.

5. Wir unterstützen ausdrücklich das Schreiben von Bürger 21 (vom 16.02.2014) bezüglich der Nichtöffnung der denkmalgeschützten Mauer

6. sowie der Erfassung und Dokumentation des Zustands der Bestandsgebäude des nördlichen Wohngebietes vor Baubeginn.

Abwägung des Bezirkes:

1. wird zu Kenntnis genommen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist im § 3 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Die Öffentlichkeit wird frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und hat die Möglichkeit, sich dazu zu äußern („frühzeitige Beteiligung“). Sie hat dann im Rahmen der öffentlichen Auslegung noch einmal die Möglichkeit in die Unterlagen Einsicht zu nehmen sowie sich ggf. wiederum zu äußern.

Im § 3 Abs. 2 BauGB wird geregelt, dass das Ergebnis der Abwägung alle fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen mitzuteilen ist. Eine Antwort auf die Anregungen und Hinweise ist jedoch erst nach der öffentlichen Bekanntmachung der Festsetzung des betroffenen Bebauungsplans möglich.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Der Abstand zwischen einem Gebäude und der Grundstücksgrenze ist in der Bauordnung Berlin (BauO Bln) geregelt. In § 6 Abs. 5 BauO Bln ist der Mindestabstand auf 3 m festgesetzt. Im Bebauungsplan 9-57VE ist der Mindestabstand zwischen Bebauung und Grenze durch Baugrenzen auf ca. 6 m festgesetzt. Im aktuellen nordöstlichen Bereich, verläuft eine nicht überbaubare Gasleitung entlang der Grundstücksgrenze. Durch die zusätzliche Freihaltezone um die Gasleitung wird der Abstand zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenze in diesen Bereich auf knapp 11 m. erhöht. Der Abstand zum vorhandenen Gebäude Am Marienhain 15 B beträgt über 21 m.

Die Gebäude im Plangebiet werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten. Nach der ständigen Rechtsprechung indiziert dies, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen und mithin kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot bestehen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30.10.2009, OVG 10 S 26.09, juris). Besondere Umstände, die diese Indizwirkung erschüttern, sind nicht dargelegt und – wie die Untersuchung im Rahmen einer Verschattungsstudie entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Plangebiets ergeben hat – auch nicht ersichtlich.

Der größte Teil des Plangebietes wird mit Gebäuden mit drei bis vier Vollgeschossen bebaut. Aus Rücksichtnahme zu den Nachbarn sind an den nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Um die Verschattung zusätzlich zu minimieren und Durchblicke zu sichern, sind die Baufenster an der

nördlichen Grenze in mehrere kleinere Einheiten aufgeteilt. Dadurch sind lange Gebäudezeilen entlang der Grenze verhindert.

3. wird zur Kenntnis genommen.

Alle Bäume, die als Einzelbaum festgesetzt sind oder die innerhalb von Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen liegen, müssen erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Darüber hinaus besteht für weitere Bäume in den Randbereichen der Wohnbauflächen die Möglichkeit des Erhalts, ohne dass sie an ihrem heutigen Standort festgesetzt sind.

Für den Verlust von Bäumen in den Bauflächen sind zahlreiche Neupflanzungen auf den Grundstücken selbst sowie im Straßenland vorgesehen. Insgesamt werden ca. 1,2 ha als Fläche mit Pflanzbindung oder Pflanzgebot festgesetzt.

4. wird zur Kenntnis genommen.

Der Erhalt und die Restaurierung der Mauer sind im Durchführungsvertrag geregelt.

5. wird zur Kenntnis genommen.

Ein übergeordnetes Ziel sowohl des Bezirkes Treptow-Köpenick als auch des Landes Berlin ist es, die öffentliche Zugänglichkeit aller Wasserflächen, einschließlich der Dahme, zu verbessern. Gleiches gilt für die Vernetzung der Freiraum- und Wegebeziehungen v.a. in den Wohngebieten für Fußgänger und Radfahrer. Um diese Ziele zu erreichen, sind Fuß- und Radwegverbindungen zwischen dem Gebiet Marienhain, dem Dahmeufer, den neuen Grünflächen und den umliegenden Wohngebieten vorgesehen. Daher sind die Maueröffnungen zur Durchquerung ausschließlich für den Fußgänger- und Radverkehr vorgesehen.

Es ist dem Bezirk auch wichtig, ein durchlässiges, nicht abgeschottetes Quartier (keine „gated community“) zu schaffen. Es ist deswegen eine grundsätzliche Entscheidung des Bezirkes, das neue Wohngebiet und den neuen Park am Wasser mit Fußwegen durch die Mauer mit der Umgebung zu verbinden. Hier soll kein zusätzlicher Verkehr angezogen werden, sondern v.a. die Wegebeziehungen der Bewohner zu Fuß oder Rad aus den Wohngebieten verbessert werden. Die fußläufige Anknüpfung an das vorhandene Straßennetz setzt die bestehende räumliche Struktur – die Vernetzung der unterschiedlichen Bautypologien - in Wendenschloß fort.

Im Übrigen ist nur der nördliche Abschnitt der Mauer im Bereich des Gartendenkmals geschützt.

6. wird zur Kenntnis genommen.

Privatrechtliche Fragen einer etwaigen Schadenshaftung während der Baudurchführung sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzungen.

Bürger 29

Die Bürgerplattform SO! MIT UNS Berlin-Südost mit Ihren 22 Mitgliedsgruppen aus Treptow-Köpenick engagiert sich seit vielen Jahren für die Weiterentwicklung der Infrastruktur im Südosten; einer der Schwerpunkte ist dabei die Verbesserung der Verkehrssituation, sowohl für den privaten Fahrrad- und Autoverkehr als auch für den ÖPNV.

Das geplante Bauvorhaben „Marienhain“ und die im Verkehrsgutachten weiterhin aufgeführten geplanten Bauvorhaben werden weitreichende Auswirkungen auf die Verkehrssituation in Wendenschloß haben. Im Verkehrsgutachten ist die Anzahl von 5.230 Kfz-Fahrten/Tag zusätzlich angegeben. Schon heute ist die Verkehrssituation

während des Berufsverkehrs besonders am Knoten Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße mehr als kritisch. Das ist keine neue Situation. Es ergibt sich aus der geografischen Lage, Wendenschloß ist eine Halbinsel.

1. Marienhain - Knoten Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße

Im Rahmen der Entwicklung des Wohngebietes "Marienhain" soll die Leistungsfähigkeit des Knotens Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße mit Hilfe von baulichen Maßnahmen wesentlich verbessert werden. Nach Einsicht in die ausgelegten Unterlagen haben wir jedoch erhebliche und wohlbegründete Zweifel daran, dass die Baumaßnahmen zu den behaupteten Verbesserungen führen, siehe die von einem unserer Fachleute erarbeitete, beigefügte Stellungnahme (Siehe Pkt. 4 – 17).

Um Verbesserungen an der Lichtsignalisierung stark belasteter Knotenpunkte wie diesem zu erzielen, bedarf es umfangreicher Berechnungen und Bemessungen, die nur von erfahrenen, auf die Lichtsignalisierung spezialisierten Projektierungsbüros durchgeführt werden sollten. Die Berechnungen müssen nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) durchgeführt werden und das wichtigste Ergebnis ist die Berechnung der für jeden einzelnen Verkehrsstrom erzielten Verkehrsqualität. Vorgeschrieben ist der rechnerische Nachweis der Qualitätsstufe von mindestens "D". In der Regel erst dann, wenn mit der vorhandenen Knotengeometrie die Qualitätsstufe "D" nicht erzielbar ist, werden Umbaumaßnahmen geprüft.

Für die geplanten Umbaumaßnahmen müssen auch wieder die Prüfungen nach HBS erfolgen, anders zu handeln, wäre fahrlässig.

Wir richten deshalb an sie folgende Frage: Welche Qualitätsstufen werden in den Spitzenstunden gegenwärtig an dem Knoten erzielt, welche Ursachen für schlechte Verkehrsqualität wurden ermittelt und welche Qualitätsstufen werden mit den beabsichtigten Umbaumaßnahmen erzielt. Um wie viele Sekunden und auf welchen Wert verringert sich die Zwischenzeitensumme und wie lauten die Umlaufzeiten?

Wir bitten Sie um Einsichtnahme in die Ihnen vorliegenden Berechnungen nach dem HBS.

2. ÖPNV in Wendenschloß

Die ÖPNV-Erschließung dieses Ortsteils erfolgt im Wesentlichen durch die Tram. Die Fähre nach Grünau übernimmt nur eine kleinere Teilaufgabe hierbei. Bei Betriebsstörungen und/ oder ungünstigen Wetterlagen erfolgt eine ersatzlose Einstellung des Betriebes. Insbesondere ein ÖPNV zu den Schulen (Wendenschloß-Grundschule, Freie Montessori-Schule Berlin, Ev. Schule Köpenick, GrüneTrift-Schule) im südlichen Stadtteil findet dann nicht mehr statt.

Folgende Lösungsansätze sehen wir als geboten:

- Erstellung eines Ersatzkonzeptes bei Betriebsstörungen
- Prüfung der Einrichtung einer Buslinie z.B. über Grüne Trift

3. Brücke Wendenschloß - Grünau

Eine weitere Alternative, die zu einer Entlastung der Verkehrssituation in Wendenschloß führen würde, ist der Bau einer Brücke Wendenschloß - Grünau. Pläne wurden bereits vor Jahrzehnten erarbeitet und sollten dem Bezirksamt noch vorliegen. In den ausliegenden Unterlagen haben wir keinen Hinweis dazu gefunden. Die Verkehrsplanungen beziehen sich bis auf das Jahr 2025 ohne einen Hinweis auf einen optionalen Brückenbau.

Wir gehen davon aus, dass unsere Hinweise und Fragen vor Entscheidungsfindung über die Bauvorhaben in Wendenschloß von Ihnen geprüft und beantwortet werden.

Den Ausführungen auf der Seite 2 des Berichtes des Vorhabenträgers FB Real Estate Holding 1-7 GmbH „Gegenwärtige Situation am Knoten Müggelheimer Straße" wird auf Grundlage folgender Begründungen widersprochen:

Anlage: Stellungnahme zum Knoten Müggelheimer Straße/Müggelheimer Damm/Wendenschloßstraße

4. Die Grün- und Räum- bzw. Zwischenzeiten der Fußgängersignalisierung wirken sich nur dann negativ auf die Leistungsfähigkeit eines Knotens aus, wenn diese Zeiten in einer bestimmten Signalphase maßgeblich vor den Grün- und Räum- bzw. Zwischenzeiten des in der jeweiligen Signalphase maßgeblichen Kfz- Stromes sind.

Um festzustellen ob hier die eine oder andere Fußgängerfurt maßgebend ist, müssten sämtliche Signalzeitenpläne im Detail untersucht werden, was aber offenbar bisher nicht erfolgte, sondern es wird nur pauschal behauptet, dass die langen Furten Schuld an den Leistungsfähigkeitsproblemen sind (Zeile 17: „Die Leistungsfähigkeit hat auf Grund der o.g. Faktoren ihre Grenze erreicht).

Im allgemeinen sind die Fußgängerfurten in der Hauptrichtung (das wäre hier die Müggelheimer Straße) nicht maßgebend, weil dort für die Kfz eine lange Grünzeit geschaltet werden muss, vorausgesetzt, das parallele Fußgängergrün wird rechtzeitig abgebrochen.

Nebenrichtung: Wenn der Kfz-Verkehr aus den Nebenrichtungen (das wären hier beide Knotenäste der Wendenschloßstraße) schwach ist, so können durchaus die Fußgängerfurten maßgebend sein.

Es wird aber argumentiert, dass die Kfz-Grünzeiten der Wendenschloßstraße zu kurz seien. Wenn man andere Aspekte außer acht lässt, könnte man diese Kfz-Grünzeiten - ohne Leistungseinbußen der gesperrten Richtungen - so weit verlängern, bis die Kfz-Zufahrt Wendenschloßstraße anstelle der Fußgängerfurten maßgebend wird.

Die Furt über die Zufahrt vom Schlossplatz (Müggelheimer Straße) dürfte deshalb an den kurzen Grünzeiten in der Zufahrt Wendenschloßstraße aus Richtung Wohngebiet Marienhain nicht schuld sein.

Deswegen ist die Argumentation, dass das Einziehen des einen Fahrstreifens und der Bau einer weiteren Mittelinsel eine Verbesserung für die Wendenschloßstraße (Marienhain) bringen soll, sehr zweifelhaft.

Eine Verbesserung für die Gesamtleistungsfähigkeit und damit auch für die Wendenschloßstraße wäre mit der beabsichtigten Baumaßnahme (Spureinziehung und zweite Mittelinsel) allerdings möglich, wenn diese Zufahrt aus Richtung Schlossplatz im Bestand zu wenig Grünzeit bekäme. Mit diesen Umbauten könnte sie im Prinzip mehr Grünzeit erhalten.

Nach meinen täglichen Beobachtungen erhalten die Geradeaus+ Rechtsabbiege - Richtung jedoch reichlich Grün. Unzulänglich ist die Grünzeit nur für die Linksabbieger (Wendenschloßstraße in Richtung Allendestraße). Die Kraftfahrer behelfen sich aber damit, dass sie ab einer bestimmten Staulänge geradeaus bis zum Krankenhaus fahren und dort nach links zur Allendestraße abbiegen.

Bevor der Fahrstreifen dennoch eingezogen wird, sollten die Folgen bedacht und berechnet werden:

- Wie hoch wäre dann der Mehrbedarf an Grünzeit für diese Zufahrt aus Richtung Schlossplatz?

- Wie verändert sich die Staulänge?

- Wird der davorliegende Nachbarknoten (Amtsstraße) überstaut?

- Wird der Linksabbiegefahrstreifen zugestellt, so dass die Linksabbieger ihn nicht mehr erreichen können?

5. Die geplante Mittelinsel ist wegen ihrer Schmalheit keine gute Lösung. Besteht überhaupt der allgemeine Wunsch der Fahrgäste, die Haltestelle zu verlegen? Die jetzige Haltestelle ist sicher über eine signalisierte Furt an der LSA Amtsstraße erreichbar. Zusätzlich besteht eine ungesicherte Quermöglichkeit in Höhe Karlstraße.

Falls wirklich der allgemeine Wunsch, die Haltestelle zu verlegen, bestehen sollte, könnte sie mit weniger Aufwand in der Knotenausfahrt (Müggelheimer Straße, Richtung Krankenhaus) neu errichtet werden. Die Haltestellenabstände und Fußgängerbewegungen sind aber zu beachten. Der Knoten wird zum Wenden, insbesondere für die Polizeifahrzeuge aus der Karlstraße benutzt. Die Wendemöglichkeit muss daher auch nach dem Einbau einer solchen zusätzlichen Mittelinsel erhalten bleiben.

6. Der eingezogene Fahrstreifen in der Zufahrt aus Richtung Krankenhaus dürfte eine große Verminderung der Leistungsfähigkeit dieser Zufahrt mit sich bringen: Da der Zustrom auf die beiden verbleibenden Fahrstreifen aufgeteilt werden muss und außerdem die Rechtsabbieger die Geradeausfahrer auf der Mischspur behindern, wird erheblich mehr Grünzeit benötigt, als im Bestand notwendig ist.

7. Der Umbau der Busbucht in der Knotenausfahrt in Richtung Schloßplatz erschwert das Einfahren im Vergleich zum Bestand erheblich. Laut EAÖ, Bild 4.40 müsste die Bucht auf eine Länge von 89 m ausgebaut werden. Zur Zeit ist sie nur ca. 40 m lang (nach Google-Maps ausgemessen).

8. Die Zwischenzeiteinsparung der durch die Fahrstreifeneinziehungen verkürzten Furten würde höchstens 3 s betragen. Sofern diese Zeiten überhaupt zu Buche schlagen, siehe oben, würden bei einer Tu von 90 s dadurch gerade einmal $40 \times 3 : 2 = 60$ Fahrzeuge mehr in der begünstigten Zufahrt pro Stunde abgefertigt werden können.

9. Zwecks Zwischenzeiteinsparung dürfen Fußgängerfurten auf Anforderung (Taster) freigegeben werden, wenn die Furten mit gelbem Blinksignal gesichert werden. Das sollte jedoch nur ausnahmsweise so gemacht werden, siehe RiLSA.

10. Die Zufahrt Wendenschloßstraße aus Richtung Marienhain bleibt anscheinend im bisherigen Zustand bestehen. Man könnte aber den Gleisbereich für den Kfz-Verkehr mitverwenden (zwei Linkseinbieger), wenn mit Hilfe zusätzlicher Signalquerschnitte und Steuerungsabläufe sichergestellt werden könnte, dass vor Ankunft der Straßenbahn der Gleisbereich sicher geräumt ist. (Vgl. Bhf. Friedrichshagen, dort allerdings anscheinend nach § 46 StVO angeordnet). Da der sichere, zügige Abfluss aus dem Knoten nicht gegeben ist, scheidet diese Möglichkeit momentan jedoch aus.

11. Gegenwärtig ist die Zufahrt Wendenschloßstraße aus Richtung Allendestraße sowohl während der Frühspitze, als auch während der Spätspitze überlastet. Der Rückstau reicht oft bis zur Fußgänger-LSA am Sportplatz und weiter zurück.

Den Rückstau in der gegenüberliegenden Zufahrt kenne ich nicht persönlich, er stellt aber offenbar ein ähnlich großes Problem dar und ist ursächlich für die

Planungsleistungen. Schon deswegen ist verwunderlich, warum ausgerechnet die zu diesen Zufahrten parallelen Fußgängerfurten baulich verkürzt werden sollen.

Auch die stadteinwärts gerichtete Zufahrt (Müggelheimer Damm aus Richtung Krankenhaus) ist zu diesen Zeiten überlastet. Deshalb ist es ebenso verwunderlich, weshalb auch diese Zufahrt verschmälert werden soll.

12. Eine Ursache für die Knotenüberlastung ist offenbar der schlechte Abfluss auf der Müggelheimer Straße in Richtung Schloss. Bevor irgendeine steuerungstechnische oder ggf. bauliche Maßnahme greifen kann, muss dieser Abfluss großräumig gewährleistet werden. Nach meiner, hier wohl ausreichend begründeten Meinung ist es kontraproduktive Geldverschwendung, an diesem Knoten Veränderungen vorzunehmen, bevor dieser Abfluss funktioniert.

Zu beachten ist außerdem, dass Koordinierungsmaßnahmen an voll ausgelasteten Knoten nicht funktionieren.

Ausgangspunkt für alle Planungsmaßnahmen müssen sorgfältige, repräsentative Verkehrszählungen sein. Und zwar muss der erwünschte Zufluss zum Knoten ermittelt werden, nicht nur der tatsächliche, durch den Knoten behinderte Verkehr. Auch unerwünschte Ausweichverkehre („Schleichverkehre“ durch Wohngebiete) sind zu berücksichtigen.

13. Der Verkehr in Richtung Schloss wird maßgeblich durch die Knoten „Amtsstraße“, „Alt-Köpenick“ und „Köllnischer Platz“ behindert. Insbesondere am Knoten „Amtsstraße“ treten häufig Störungen des Kraftfahrzeugverkehrs durch abbiegende Straßenbahnzüge und Busse auf. Außerdem sind die ein- und abbiegenden Kfz-Verkehre nicht unerheblich. Die Frage, wie hier die Koordination mit dem Knoten Wendenschloßstraße/Müggelheimer Straße bei gleichzeitiger Priorisierung des ÖPNV und unter Beachtung der Ein- und Abbieger bewerkstelligt werden kann, versehe ich mit drei Fragezeichen.

14. Am Knoten „Alt-Köpenick“ ist es vermutlich tatsächlich die lange Fußgängerfurt an der „Langen Brücke“, die sich leistungsmindernd auswirkt. Ein Gleis quert die stadteinwärts gerichtete Fahrbahn und kann den Kfz-Verkehrsfluss stören.

15. Auch der Knoten „Köllnischer Platz“ ist stark be- bis überlastet. Die Signalisierung scheint teilweise rechtswidrig zu sein, falls es zutrifft, dass die Gutenbergstraße (Vollscheibe) und der Rechtseinbieger von der Grünauer Straße (Pfeilsignal) gleichzeitig freigegeben werden (§ 37 StVO, RiLSA).

16. Wieviele Knoten stadteinwärts koordiniert werden müssten, bliebe zu untersuchen und auszuprobieren. In wieweit beide Richtungen koordiniert werden müssen, wo Brüche gestattet werden können und wie leistungsfähig (Grünbänder) die Koordination gestaltet werden kann, muss ebenfalls ermittelt werden.

17. Bevor die genannten Untersuchungen nicht abgeschlossen sind, sollte an dem Knoten Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße aus den genannten Gründen baulich nichts verändert werden!

Abwägung des Bezirkes:

1. wird zur Kenntnis genommen.

Die LK Argus GmbH ist ein Projektierungsbüro, das langjährige Referenzen zur Lichtsignalplanung in Berlin vorweisen kann. Der in der Simulation gezeigte Verkehrsablauf beruht auf einer durch die LK Argus GmbH optimierten Signalsteuerung.

Die Erarbeitung des Verkehrsgutachtens wurde durch das Büro LK Argus unter enger Mitwirkung und Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden der Senatsverwaltung und des Bezirkes erarbeitet und abgestimmt. Insofern ist das Berechnungsergebnis eine Grundlage, dass nach dem Monitoring in den benannten Abschnitten, 500 und 1.100 WE, fachlich korrekt erfolgt. Die geltenden fachlichen Grundlagen wurden selbstverständlich bei der Berechnung zu Grunde gelegt.

Formal (bei der Berechnung nach einem Festzeitprogramm) wird durch den geplanten Umbau keine höhere Leistungsfähigkeit als im Bestand erreicht. Entscheidend ist jedoch die Erhöhung der Flexibilität der verkehrsabhängigen Steuerung durch die erhebliche Verringerung der Fußgängerräumzeiten.

Umbaumaßnahmen können auch andere Gründe haben als die Erhöhung der Leistungsfähigkeit. Im vorliegenden Fall spielt auch die verbesserte Erreichbarkeit der Straßenbahnhaltestelle in Fahrtrichtung Wendenschloß/Krankenhaus Köpenick eine entscheidende Rolle.

Die gegenwärtige Verkehrsqualität am Knotenpunkt spielte für die Untersuchung keine Rolle, da der bereits durch die VLB angeordnete Umbau die Grundlage bildete. Die verkehrliche Erschließung des B-Plans hat als Planungsansatz den umgebauten Knotenpunkt/Anordnung der VLB, dessen Umbau im Zeitraum vom November 2014 bis Juni 2015 geplant ist, und die Verkehrsprognose 2025.

Die Leistungsfähigkeitsnachweise für den Zustand nach dem Umbau und mit Prognosehorizont 2025 mit Marienhain sind im Verkehrsgutachten (Anlage 6) enthalten. Grundlage dieser Berechnung sind die theoretischen Festzeitprogramme. Für die verkehrsabhängige Steuerung wurde die Leistungsfähigkeit mit der Simulation nachgewiesen.

Mit der baulichen Anpassung des Knotenpunktes und der LSA-Anpassung werden zukünftig Qualitätsstufen gemäß HBS/Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen in der

- Frühspitze bei einem gewichteten Mittelwert 45,41 von C und
- Nachmittagsspitze bei einem gewichteten Mittelwert von 85,36 von E

erreicht (Verkehrsgutachten vom April 2013, Anlage 6).

2. wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung und Bestellung des ÖPNV-Angebotes incl. eines ggf. notwendigen Fährersatzverkehrs obliegt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Für die Planung des ÖPNV sind die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und der Betreiber (die BVG) zuständig.

Die Straßenbahnlinie 62 fährt im Zeitraum zwischen 5:30 und 19:00 Uhr im 10-Minuten-Takt. Zur Verbesserung des ÖPNV-Angebotes wurde der 10-Minuten-Takt beim Fahrplanwechsel am 27.04.2014 bis 20:00 Uhr erweitert. Im weiteren Tagesverlauf fährt die Straßenbahn im 20-Minuten-Takt. In der Nacht fährt die Nachtbuslinie N62 im 30-Minuten-Takt. Das Platzangebot in Straßenbahn und Bus wird als ausreichend erachtet.

Die Straßenbahnlinie 62 verbindet das Gebiet in nördlicher Richtung mit der Altstadt Köpenick und dem S-Bahnhof Köpenick (S3). In südlicher Richtung verbindet die Straßenbahnlinie 62 das Gebiet über die Fährerlinie F 12 und die Straßenbahnlinie 68 mit dem S-Bahnhof Grünau (S8, S85). Gemäß aktueller Information der BVG fährt die

Fähre pro Tag rund 50 mal/100 Fahrten pro Tag und es nutzen ca. 920 Fahrgäste im Tagesdurchschnitt diese Verbindung. Die Nachtbuslinie N62 verbindet den Ortsteil Wendenschloß mit der Altstadt Köpenick und dem S-Bahnhof Grünau. Somit kann diese ÖPNV-Erschließung als eine wesentliche Standorterschließung benannt/angesehen werden.

3. wird zur Kenntnis genommen.

Ein Brückenbau Wendenschloß - Grünau ist weder Bestandteil des Stadtentwicklungsplanes Verkehr der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, noch stehen dem Bezirk dazu ausreichende Mittel bereit.

Diese Planungsintentionen gab es einmal, jedoch hat sich mit der Wiedervereinigung das verkehrliche Entwicklungskonzept als Grundlage des StEP Verkehr unter Beachtung der Verkehrlichen Entwicklungsplanungen geändert. Mit der Trassenführung der TVO/Spindlersfelder Straße mit Anschluss an das Hauptstraßennetz und die A 113 ist eine leistungsfähige Ost-West-Beziehung gegeben. Hier gilt es die Verbindungen herzustellen und leistungsfähiger zu machen.

Unabhängig davon ist zu bedenken ist, dass ein solcher Brückenbau nicht zwingend zu einer Verbesserung der Verkehrssituation führen würde, sondern im Gegenteil zu einer stärkeren Verkehrsbelastung der Ortsteile Wendenschloß und Grünau durch neue Durchgangsverkehre führen könnte.

4. wird zur Kenntnis genommen.

Die Grün- und Räumzeit der Fußgängersignalgruppe F1,2 (Fußgänger über die westliche Zufahrt der Müggelheimer Straße) ist im Bestand maßgeblich in der Nachmittagsspitze, insbesondere bei Anforderungen der abbiegenden Straßenbahnlinie 62.

Durch den Einbau einer Mittelinsel kann die Mindestgrün- und Räumzeit dieser Signalgruppe von heute 31 auf 16 Sekunden reduziert werden. Dadurch ist eine entsprechend längere Grünzeit für die westliche Zufahrt der Müggelheimer Straße möglich. Gleichzeitig entfällt die Feindlichkeit zur Straßenbahn, die dadurch bedarfsgerechter ihre Freigabezeit erhalten kann und so weniger störend auf den Gesamtablauf am Knotenpunkt wirkt.

In der Frühspitze bei höherem Grünzeitbedarf der Nebenrichtung sind die Fußgängerräumzeiten in der Tat weniger maßgeblich auf das Signalprogramm. In dieser Zeit hat aber auch der Verkehr aus Richtung Westen einen geringeren Grünzeitbedarf, so dass der Entfall eines Fahrstreifens sich hier nicht negativ auf die Verkehrsqualität auswirkt.

Der Einbau der Mittelinsel wirkt sich vor allem nachmittags bei starkem Verkehrsaufkommen aus Richtung Westen positiv aus, da die Grünzeit aus dieser Richtung erheblich verlängert werden kann. Der Wegfall eines Fahrstreifens kann dadurch mehr als kompensiert werden.

Zum Vergleich (jeweils Festzeitprogramm):

Bestand Grün 35 s / Umlaufzeit 100 s = 35%

Planung Grün 40 s / Umlaufzeit 90 s = 44%

Die Staulänge verringert sich einerseits durch den höheren Grünzeitanteil, andererseits durch die reduzierte Umlaufzeit.

Dadurch sinkt auch die Wahrscheinlichkeit des Rückstaus auf den Knotenpunkt Amtsstraße. Maßgeblich für die Staulänge ist wegen des höheren Auslastungsgrades

auch zukünftig nicht der Geradeaus-, sondern der Linksabbiegeverkehr. Die Gefahr, dass der Linksabbiegefahrstreifen nicht erreicht werden kann, besteht daher nicht.

5. wird zur Kenntnis genommen.

Die vorhandene Haltestelle hat folgende Nachteile:

kein signalgesichertes Überqueren der Straße (nur mit großem Umweg über die LSA Amtsstraße)

unregelmäßiger Haltestellenabstand (zum Schloßplatz 300 m, zur nächstgelegenen Haltestelle 500 m), dadurch schlechte Erschließungswirkung vor allem angesichts der Linientrennung an dieser Stelle.

Die Verlegung ist daher im Sinne der Fahrgäste. Eine Verlegung hinter den Knotenpunkt würde lange Umsteigewege in der Relation Wendenschloß - Krankenhaus Köpenick erzeugen. Für die abbiegende Linie 62 ist in der Knotenpunktausfahrt Wendenschloßstraße der Bau einer Haltestelle aus Platzgründen nicht möglich.

6. wird zur Kenntnis genommen.

vgl. Punkt 4. Die Grünzeit kann durch geringere Mindestgrün- und -räumzeiten der Fußgänger auf das erforderliche Maß verlängert werden.

7. wird zur Kenntnis genommen.

Die Buslinie 167 biegt aus der nördlichen Wendenschloßstraße ein und kann dabei die gesamte Breite der Nordfahrbahn Müggelheimer Straße nutzen. Daher kann das Anfahren der Haltestelle aus einem optimalen Winkel erfolgen. Die Vorgaben der EAÖ („Empfehlungen für Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs“) setzen eine Anfahrt aus dem rechten Fahrstreifen voraus.

8. wird zur Kenntnis genommen.

Die Räumzeit in der westlichen Zufahrt (F1,2) reduziert sich von 20 auf 10 Sekunden, in der östlichen Zufahrt (alt F7,8, neu F9,10) von 19 auf 10 Sekunden.

Außerdem reduziert sich die Mindestgrünzeit, bei der gemäß RiLSA 2013 mindestens die halbe Fahrbahnbreite überquert werden soll, von 11 auf 6 Sekunden.

Somit können in der westlichen Zufahrt je Fahrstreifen 300 Fahrzeuge mehr abgefertigt werden. Hinzu kommt noch die Erhöhung der Anzahl der Umläufe durch die Umlaufzeitreduzierung von 100 auf 90 Sekunden.

9. wird zur Kenntnis genommen.

In Berlin werden Anforderungsschaltungen für Fußgänger an großen Knotenpunkten wegen der fehlenden Akzeptanz und der erheblichen Auswirkungen auf die Wartezeiten nur in Ausnahmefällen eingesetzt. Durch den Umbau ist eine Fußgängerfreigabe ohne Anforderung möglich, ohne dass dadurch Nachteile für andere Verkehrsströme entstehen.

10. wird zur Kenntnis genommen.

Die Geometrie des Knotenpunktes lässt ein zweistreifiges Abbiegen aus der südlichen Wendenschloßstraße nicht zu, da der erforderliche Lichtraum (Schleppkurven) nicht ausreicht. Dazu wäre eine erhebliche Ausweitung des Knotenpunktes notwendig, was wiederum mit negativen Auswirkungen auf die Zwischenzeiten verbunden wäre.

Die Berechnungs- und Simulationsergebnisse zeigen, dass ein zweistreifiges Abbiegen für eine ausreichende Leistungsfähigkeit aus dieser Richtung nicht notwendig ist. Die dadurch entstehende Behinderung der Straßenbahn ist daher nicht zu rechtfertigen.

11. wird zur Kenntnis genommen.

Ziel des Bezirkes Treptow-Köpenick ist es, dass als östliche Altstadtumfahrung die Salvador-Allende-Straße und nicht die Wendenschloßstraße genutzt wird. Eine Erhöhung der Leistungsfähigkeit der nördlichen Zufahrt steht diesem Ziel entgegen.

Ziel des Umbaus ist es nicht, die Verkehrssituation in der südlichen Zufahrt zu verbessern. Hier besteht kein Zusammenhang.

Die östliche Zufahrt Müggelheimer Straße ist nicht überlastet. Stauerscheinungen in diesem Bereich resultieren aus Stau im Abflussbereich in Richtung Schloss.

12. wird zur Kenntnis genommen.

Im Zusammenhang mit dem Umbau des Knotenpunktes Müggelheimer Straße /Wendenschloßstraße werden alle benachbarten LSA angepasst, so dass im Straßenzug eine Koordinierung mit einer einheitlichen Umlaufzeit von 90 Sekunden erreicht wird.

Das geplante Monitoring beinhaltet Verkehrszählungen, die Grundlage der Detailplanung zur Optimierung der Signalprogramme sein werden.

13. wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der schrittweisen Optimierung der Signalsteuerung mit dem Bau des Wohngebietes Marienhain wird auch an den benachbarten Lichtsignalanlagen bis zum Köllnischen Platz eine Optimierung vorgenommen.

14. wird zur Kenntnis genommen.

Am Knoten Alt-Köpenick wird die betreffende Fußgängerfurt nach der Anpassung nur auf Anforderung freigegeben. Ohne Anforderung hat der Kfz-Verkehr der Hauptrichtung hier zukünftig Dauergrün. Besonders in der Frühspitze ist das Fußgängeraufkommen an dieser Stelle gering, so dass dadurch eine deutliche Leistungssteigerung erreicht wird.

15. wird zur Kenntnis genommen.

Bei Freigabe der Gutenbergstraße wird auch die gegenüberliegende Zufahrt über Vollscheibe freigegeben. Das Pfeilsignal leuchtet hier nur parallel zur Linksabbiegerfreigabe von der Langen Brücke.

16. wird zur Kenntnis genommen.

Die Entscheidung darüber, welche Knotenpunkte in die Koordinierung einbezogen werden, trifft die Verkehrslenkung Berlin.

17. wird zur Kenntnis genommen.

Bereits im Rahmen der Planung des Umbaus sind umfangreiche Leistungsfähigkeitsuntersuchungen durchgeführt worden. Nach Vorlage der Nachweise einschließlich Simulation wurde der Umbau genehmigt und durch die Verkehrslenkung Berlin angeordnet.

Zusätzlich wurde im Rahmen einer Abstimmung am 16.05.2014 die Stellungnahme zwischen Vertretern der Bürgerplattform und dem FB Stadtplanung/Verkehrsplanung diskutiert, die fachlichen Argumente wurden vorgetragen und erläutert. Die Bürgerplattform hat die Argumente des BA TK/FB Stadtplanung gehört und nimmt die

Abwägung entgegen. Die fachlichen Hinweise konnten zum Teil nachvollzogen und mitgetragen werden.

Bürger 30

Hiermit erhebe ich Einspruch, gegen das Vorhaben, die Bollemauer am Bockmühlenweg zu öffnen. Die Vorteile die Sie bei der letzten Informationsveranstaltung im Februar 2014 benannten, kann ich nicht nachvollziehen.

1. Zum Ersten steht die Bollemauer seit Jahren unter Denkmalschutz, Anwohner die direkt an der Mauer wohnen und diese baulich veränderten bzw. wegrissen, mussten den Urzustand wieder herstellen.

2. Zum Zweiten, sehe ich in der Durchlässigkeit der Mauer und damit der Verbindung der beiden Wohngebiete eher Nachteile.

3. Zum Einen die Verschlechterung der Parksituation und die damit stärkere Belastung der Straße Zum Dahmeufer,

4. sowie die Vermüllung am Wasserzugang am Ende der Straße Zum Dahmeufer. Dieser Zugang wird schon jetzt nach sommerlichen Trinkgelagen von Jugendlichen benachbarter Wohngebiete, von mir und den anderen Nachbarn auf eigene Kosten gesäubert.

5. Weiterhin beantrage ich hiermit ein Parkverbot für die gesamte Straße Zum Dahmeufer, rechtsseitig in Richtung Wasser. Ein beidseitiges Parken würde die Durchlässigkeit der Straße erheblich einschränken.

6. Dann kommt erheblich hinzu, dass seitens des Brandschutzes, bei beidseitigem Parken an ein durchfahren im Ernstfall nicht zu denken wäre. Hierzu möchte ich noch erwähnen dass ich Berufsfeuerwehrmann bei der Berliner Feuerwehr bin und auf der Feuerwache in Köpenick arbeite. Die Örtlichkeiten Zum Dahmeufer wurden von meinen Arbeitskollegen und mir in der letzten Zeit angesehen, wobei alle diese Problematik erkannten und einstimmig diese Meinung teilten. Da die Straße Zum Dahmeufer eine Sackgasse ist und nur vom Bockmühlenweg zu befahren ist, ist es bei einer beidseitigen Parksituation, nur erschwert oder eher nicht möglich, mit einem kompletten Löschzug im Ernstfall die Straße zu befahren.

7. Dann appelliere ich an Sie, uns Einwohner, unser "Gewohnheitsrecht" zu lassen. Es ist ein ungeschriebenes Gesetz aber trägt erheblich zum Zusammenleben bei und mit der gewohnten Ruhe in dieser Siedlung dürfte es mit der Öffnung der Bollemauer wohl vorbei sein. Und dies ist nicht in unserm Sinne!

Abwägung des Bezirkes:

1. wird zur Kenntnis genommen.

Nur der Teil der Mauer um das Grundstück Villa Bolle, der innerhalb des Gartendenkmals liegt, steht unter Denkmalschutz. Der Abschnitt, der von einem Anwohner abgerissen wurde, befindet sich in diesem Bereich.

Unabhängig vom Denkmalschutz gehört die Mauer zum Grundstück „Marienhain“. Die Anwohner haben nicht das Recht, die in fremdem Eigentum stehende Mauer abzureißen.

Aus Sicht von Denkmalschutz und -pflege sind Veränderungen, wenn sie die Denkmaleigenschaft erhalten, durchaus möglich. Einige wenige Durchbrüche, die zur

zusätzliche Erschließung und Erlebbarkeit des Ufers und der Denkmale vorgenommen werden, führen nicht zur Auflösung der Denkmaleigenschaft, sondern signalisieren einen wohlverstandenen Denkmalschutz, der unter Wahrung der Denkmaleigenschaft die Denkmale in das 21. Jahrhundert begleitet.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Ein übergeordnetes Ziel sowohl des Bezirkes Treptow-Köpenick als auch des Landes Berlin ist es, die öffentliche Zugänglichkeit aller Wasserflächen, einschließlich der Dahme, zu verbessern. Gleiches gilt für die Vernetzung der Freiraum- und Wegebeziehungen v.a. in den Wohngebieten für Fußgänger und Radfahrer. Um diese Ziele zu erreichen, sind Fuß- und Radwegverbindungen zwischen dem Gebiet Marienhain, dem Dahmeufer, den neuen Grünflächen und den umliegenden Wohngebieten vorgesehen. Daher sind die Maueröffnungen zur Durchquerung ausschließlich für den Fußgänger- und Radverkehr vorgesehen.

Es ist dem Bezirk auch wichtig, ein durchlässiges, nicht abgeschottetes Quartier (keine „gated community“) zu schaffen. Es ist deswegen eine grundsätzliche Entscheidung des Bezirkes, das neue Wohngebiet und den neuen Park am Wasser mit Fußwegen durch die Mauer mit der Umgebung zu verbinden. Hier soll kein zusätzlicher Verkehr angezogen werden, sondern v.a. die Wegebeziehungen der Bewohner zu Fuß oder Rad aus den Wohngebieten verbessert werden. Die fußläufige Anknüpfung an das vorhandene Straßennetz setzt die bestehende räumliche Struktur – die Vernetzung der unterschiedlichen Bautypologien - in Wendenschloß fort.

3. wird zur Kenntnis genommen.

Die Straße Zum Dahmeufer ist eine öffentliche Straße, in deren Bereich die Straßenverkehrsordnung (StVO) gilt und grundsätzlich jedermann fahren und parken darf. Darauf hat der Bebauungsplan 9-57VE keinen Einfluss.

Nach § 12 Abs. 3 Nr. 3 StVO ist das Parken vor Grundstückszufahrten, auf schmalen Fahrbahnen auch ihnen gegenüber, unzulässig ist. Dies hat die bezirkliche Straßenverkehrsbehörde in einer Auskunft vom 25.02.2014 bestätigt.

Sollten sich trotzdem Probleme einstellen, wird eine Ahndung der Parkverstöße erforderlich. Weiterhin besteht die Möglichkeit, einen Antrag zum Aufstellen von Halteverboten zu stellen, welcher dann im Einzelfall durch die bezirkliche Straßenverkehrsbehörde geprüft wird, insbesondere im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung des Grundstücks.

Um zu verhindern, dass Autos aus dem Bebauungsplangebiet in der Umgebung parken, werden genügend Stellplätze im Plangebiet geplant. Die geplanten 1,0 Stellplätze pro Wohnung liegen deutlich über den in Berlin normalen 0,7 Stellplätzen pro Wohnung.

4. wird zur Kenntnis genommen.

Öffentliche Flächen sind für die Allgemeinheit zugänglich. Der Zugang für Einwohner anderer Wohngebiete – unabhängig vom Alter - kann nicht verboten werden.

Es ist aber anzunehmen, dass der neue Park an der Dahme innerhalb des B-Plangebietes durch seine Größe und Ausstattung eher mehr Besucher anlocken wird als die bestehenden Wasserzugänge. Da die für die Allgemeinheit nutzbaren Flächen im privaten Besitz bleiben, ist eine wesentlich bessere soziale Kontrolle gegeben.

5. wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis ist nicht B-Plan relevant. Einen Antrag für Park- und/oder Halteverbot kann an die bezirkliche Straßenverkehrsbehörde gerichtet werden.

6. wird zur Kenntnis genommen.

Die Straße Zum Dahmeufer liegt außerhalb des Plangebietes 9-57VE und wird im vorliegenden Planungsverfahren nicht geregelt.

Siehe auch Punkt 5.

7. wird zur Kenntnis genommen.

Berlin wächst und bekommt neue Einwohner. Es ist dem Bezirk wichtig, keine abgeschotteten Quartiere zu schaffen. Es ist deswegen eine grundsätzliche Entscheidung des Bezirkes, das neue Wohngebiet und den neuen Park am Wasser mit Fußwegen durch die Mauer mit der Umgebung zu verbinden. Dies geschieht auch in der Hoffnung, dass sich ein gutes Zusammenleben zwischen alten und neuen Bewohnern entwickelt.

Bürger 31

1. Mir erscheint die geplante Bebauung zu hoch und zu kompakt. Ich hatte bereits bei der vorzeitigen Beteiligung zum Vorhaben im Jahr 2012 angemerkt, dass die geplanten drei Geschosse und die geschlossene Bauweise nicht mit der vorhandenen Bebauung harmonieren. In der Begründung zum Bebauungsplan steht zwar, dass, „ an den Übergängen zur bestehenden Bebauung“ 2-geschossige Nutzung geplant ist, in unserem konkreten Fall sind wir entlang unserer Grundstücksgrenze jedoch mit einer zwingend vorgegebenen Geschosshöhe von 3 Geschossen konfrontiert. Da sich diese Bebauung auf der Südseite unseres Grundstücks befindet, ist hier mit erheblicher Verschattung und Minderung der Grundstücksqualität zu rechnen. Darüber hinaus wird sich der aktuelle Charakter der Umgebung maßgeblich ändern. Wie wird so dem Schutz des Ortsbildes Rechnung getragen?

Das Argument, dass es aus städtebaulicher Sicht geboten ist, entlang der Wendenschloßstraße 3geschossig zu bauen, kann ich nicht nachvollziehen. Wie aus der bestehenden, überwiegend 1-und 2-geschossigen Bebauung zu ersehen ist, ist es auch möglich, in weniger als drei Geschossen entlang der Wendenschloßstraße zu wohnen.

2. Unter anderem werden Lärmschutzgründe als Gründe für die hohen geplanten Geschossezahlen angegeben. Ist denn geprüft worden, ob nicht auch durch andere Maßnahmen ein Schallschutz zu realisieren wäre, z.B. durch verkehrliche Maßnahmen wie z.B. eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h auf dem entsprechenden Abschnitt der Wendenschloßstraße?

3. Darüber hinaus ist es für mich nicht einzusehen, dass sich die Zahl der 3 Vollgeschosse auch auf einen abknickenden Gebäudeteil beziehen muss, der sich ca. 20 m entlang unserer südlichen Grundstücksgrenze ausdehnt, die nicht entlang der Wendenschloßstraße liegt. Hierfür erscheinen mir weder städtebauliche Gründe -bei der gegenüberliegenden Fläche handelt es sich um einen Garten -, noch Lärmschutzgründe - bei der gegenüberliegenden Fläche handelt es sich um einen Garten- plausibel. Wir sind Nachbarn, wie alle anderen Bewohner an der nördlichen und südlichen Grenze des Planungsgebietes auch und wenn diesen Anliegern eine 2-Geschossige Bebauung zugestanden wird, finde ich mich mit der zwingenden 3-Geschossigkeit angrenzend an mein Grundstück unverhältnismäßig benachteiligt.

Wenn der Investor eine höhere und dichtere Bebauung anstrebt, hat er im Kern des doch recht großen Baugebietes genügend Möglichkeiten, dies umzusetzen.

4. Darüber hinaus frage ich mich, was gewesen wäre, wenn es sich bei dem zu bebauenden Grundstück um ein kleineres Grundstück gehandelt hätte? Dann wäre ja vermutlich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt worden. Ich denke nicht, dass man die geplante Bebauung (3 Vollgeschosse plus ein weiteres Geschoss, geschlossene Bauweise) gegenüber der bestehenden Bebauung (1 bis 2 Geschosse, offene Bauweise) als „sich einfügend“ beurteilen hätte können. Insofern liegt für mein Grundstück eine besondere Benachteiligung vor.

5. Ich denke, dass ich mit meinen Ausführungen darlegen konnte, was aus meiner Sicht gegen die geplanten Vollgeschosse in meiner direkten Nachbarschaft spricht. Jetzt kommt aber noch erschwerend hinzu, dass es dem Vorhabenträger möglich gemacht wird, zusätzlich zu den im Bebauungsplan angegebenen Vollgeschossen ein weiteres Geschoss zu bauen, dass kein Vollgeschoss ist. Durch diese Regelung verschärft sich die oben dargestellte Problematik zusätzlich. Aus meiner Sicht ist diese Regelung daher, zumindest an den Rändern des Plangebietes, abzulehnen.

6. Eine weitere Anmerkung betrifft den Erhalt der Bäume. Auf den Bürgerversammlungen wurde stets der Eindruck erweckt, dass die bestehenden Bäume erhalten bleiben. Dies kann ich so aus dem Plan nicht entnehmen. In meiner unmittelbaren Nachbarschaft stehen mindestens große 10 Bäume, die teilweise botanisch bemerkenswert sind, von denen laut Plan aber nur einer erhalten bleibt. Ich denke nicht, dass die geplante Begrünung der privaten Innenhöfe für die Nachbarschaft außerhalb des Planungsgebietes als adäquater Ersatz für die „überplanten“ Bäume angesehen werden kann, zumal wenn es sich um Innenhöfe von 3-4 Geschossen handelt. Insofern würde ich bitten noch einmal zu prüfen, ob nicht mehr Bäume erhalten werden können.

7. In dem Baugebiet „Marienhain“ ist der Bau von Tiefgaragen geplant. Dazu wird in den Grundwasserhaushalt des Geländes eingegriffen. Ich befürchte daher für meine Bebauung Nachteile (nasser Keller).

8. Meine letzte Anmerkung gilt der momentan das Grundstück umgebenden Mauer. Auf den Bürgerversammlungen wurde betont, dass die Mauer in ihrem bisherigen Umfang erhalten bleibt. Ich würde es begrüßen, wenn dies schriftlich fixiert und/oder in den Bebauungsplan aufgenommen werden könnte.

Zusammenfassend möchte ich kurz darstellen, unter welchen Bedingungen eine Bebauung aus meiner Sicht akzeptabler wäre:

9. • In unmittelbarer Grenze zu meinem Grundstück Geschosshöhe maximal 2 Vollgeschosse und kein weiteres Geschoss möglich

10. • Größerer Abstand zur Grundstücksgrenze

11. • Erhalt der Mauer in ihrem bisherigen Umfang

12. Genaue Prüfung, ob für die bestehende, angrenzende Bebauung Grundwasserprobleme aufgrund der neuen Bebauung entstehen können und gegebenenfalls Ergreifung von Gegenmaßnahmen

13. Prüfung, ob nicht mehr Bäume als bisher geplant, erhalten werden können.

Abwägung des Bezirkes:

1. wird zur Kenntnis genommen.

Das Orts- und Landschaftsbild hat sich aufgrund der sich ändernden Nutzungen bereits mehrfach verändert. Der aktuelle Charakter einer Brachfläche entspricht nicht dem Planungsziel „Wohnbaufläche“, das bereits seit Aufgabe des Versuchsbaus der Humboldt-Universität im FNP formuliert ist. Die Planung des VEP übernimmt die Grundstruktur der „Quartiere“ und erhält einen Großteil der prägenden Gehölzflächen. Auch der Geschosswohnungsbau an der Wendenschloßstraße nimmt das vorhandene Ortsbild auf.

Die Verschattung entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Plangebietes wurde in einer Verschattungsstudie vom Juni 2014 durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur untersucht. Im Ergebnis konnte zusammenfassend festgestellt werden, dass eine ausreichende Besonnung der Grundstücke gegeben und nach wie vor im überwiegenden Teil des Jahres gewährleistet ist. Trotz Abschattungen besonders in den Wintermonaten und bereits im Bestand durch die Mauer entlang der Grundstücksgrenze bleiben gesunde Wohnverhältnisse entlang der südlichen Grundstücksgrenze gewahrt.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Alle Möglichkeiten der Lärminderung der Verkehrslärmimmissionen der öffentlichen Straße Wendenschloßstraße wurden entsprechend den Anforderungen aus den Stellungnahmen durch SenStadtUm IX C und SenStadtUm VII vom auf ihre Durchführbarkeit und Wirksamkeit untersucht.

Auf der Wendenschloßstraße besteht im Planbereich Tempo 50. Eine Verringerung der zulässigen Geschwindigkeit von Tempo 50 auf Tempo 30 im besonders von Verkehrsschalllast betroffenen Nachtzeitraum würde eine Verringerung der Verkehrsschalllast von ca. 2-3 dB(A) für KFZ Verkehr und von ca. 4,5 dB(A) für Straßenbahnverkehr erreichen. Diese sehr wirksame und kostengünstige Maßnahme sollte von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde VLB ergriffen werden. Hierzu hat das Bezirksamt einen Antrag auf Senkung der Verkehrsgeschwindigkeit nachts auf Tempo 30 km/h an die VLB gestellt. Der Antrag wurde zurückgewiesen.

3. wird zur Kenntnis genommen.

Aus städtebaulichen und Lärmschutzgründen sind mindestens 3 Geschosse entlang der gesamten Straßenfront der Wendenschloßstraße erforderlich.

Der Abstand zwischen einem Gebäude und der Grundstücksgrenze ist in der Bauordnung Berlin (BauO Bln) geregelt. In § 6 Abs. 5 BauO Bln ist der Mindestabstand auf 3 m festgesetzt. Im Bebauungsplan 9-57VE ist der Abstand zwischen Bebauung und Grenze durch Baugrenzen auf ca. 6 m festgesetzt.

Die Gebäude im Plangebiet werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten. Nach der ständigen Rechtsprechung indiziert dies, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen und mithin kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot bestehen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30.10.2009, OVG 10 S 26.09, juris). Besondere Umstände, die diese Indizwirkung erschüttern, sind nicht dargetan und auch nicht ersichtlich.

Im nordöstlichen Bereich verläuft eine nicht überbaubare Gasleitung entlang der Grundstücksgrenze. Durch die zusätzliche Freihaltezone um die Gasleitung wird der Abstand zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenze in diesem Bereich auf knapp 11 m erhöht.

Im Bebauungsplan ist eine sogenannte „erweiterte Baukörperausweisung“ geplant. Das bedeutet, dass die Baugrenzen etwas größer als für den geplanten Baukörper erforderlich, festgesetzt werden. Die überbaubaren Flächen haben eine Tiefe von 18 m. Um einen städtebaulich verträglichen Abschluss des Plangebietes zu ermöglichen, ist die überbaubare Fläche im nordöstlichen Teil des Gebietes um knapp 4,5 m abgeknickt. Um den dahinterliegenden Hof von Lärm aus der Wendenschloßstraße zu schützen, sind in dieser überbaubaren Fläche 3 Geschosse festgesetzt. Da in diesem Bereich der Abstand zwischen der überbaubaren Fläche und der Grundstücksgrenze wegen der hier vorhandenen Gasleitung größer ist als in den von der Wendenschloßstraße weiter entfernten Bereichen, ist die 3-Geschossigkeit über die zusätzlichen 4,5 m vertretbar.

4. wird zur Kenntnis genommen.

Für den Bereich Marienhain wird ein qualifiziertes Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Dieses dient nicht zuletzt der geordneten Entwicklung des Areals. Der Bebauungsplan schafft den maßgeblichen rechtlichen Rahmen für die Bebaubarkeit des Gebiets. Auf das Kriterium des Einfügens nach § 34 BauGB kommt es daher nicht an.

Im Übrigen ist die Umgebung des Plangebietes durch ein sehr heterogenes Siedlungsbild gekennzeichnet. Nördlich und östlich grenzen Wohngebiete mit überwiegend 1-3 geschossiger Bebauung an. Vereinzelt stehen hier auch höhere Gebäuden mit bis zu 8 Geschossen. Südlich grenzt eine Gemengelage aus Wohnnutzung, Wochenendnutzung, Einzelhausbebauung und gewerblicher Nutzung (Tankstelle, Autohaus) mit 1-6 geschossiger Bebauung an. Das durch die Straßen Wendenschloßstraße, Dregerhoffstraße, Köpenzeile und Am Kietzer Feld begrenzte Gebiet, ist durchgehend mit 4-geschossigen Wohngebäuden bebaut. Die geplanten Gebäude halten sich im Rahmen der im Ortsteil vorzufindenden Bebauung.

5. wird nicht berücksichtigt.

Bei dem zusätzlichen Geschoss handelt es sich nicht um ein Vollgeschoss. Zulässig sind damit gem. § 2 Abs. 11 BauO Bln nur Ausprägungen als Staffelgeschoss, d.h. als an allen Seiten gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes Geschoss, welches weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen darf. Solche Geschosse sind vom Straßenniveau aus weniger wahrnehmbar als Vollgeschosse.

Die Gebäude im Plangebiet werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten. Nach der ständigen Rechtsprechung indiziert dies, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen und mithin kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot bestehen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30.10.2009, OVG 10 S 26.09, juris). Besondere Umstände, die diese Indizwirkung erschüttern, sind nicht dargelegt und – wie die Untersuchung im Rahmen einer Verschattungsstudie (06/2014) entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Plangebiets ergeben hat – auch nicht ersichtlich.

6. wird zur Kenntnis genommen.

Alle Bäume, die als Einzelbaum festgesetzt sind oder die innerhalb von Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen liegen, müssen erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Darüber hinaus besteht für weitere Bäume in den Randbereichen der Wohnbauflächen die Möglichkeit des Erhalts, ohne dass sie an ihrem heutigen Standort festgesetzt sind.

Für den Verlust von Bäumen in den Bauflächen sind zahlreiche Neupflanzungen auf den Grundstücken selbst sowie im Straßenland vorgesehen. Insgesamt werden ca. 1,2 ha als Fläche mit Pflanzbindung oder Pflanzgebot festgesetzt.

7. wird zur Kenntnis genommen.

Die Auswirkungen einer möglichen Grundwasserabsenkung auf die angrenzende Nachbarschaft wurden in eine gutachterlichen Stellungnahme untersucht. Beispielhaft werden 4 Baugruben betrachtet. Die Beispiele wurden ausgewählt, um die maximalen Auswirkungen von dem „worst case“ der Grundwassersenkungen zu betrachten. Die Absenkung erfolgt über ein hydraulisches Modell auf Grundlage einer gravitativen Absenkung mittels Brunnen. Dieses Modell wurde gewählt, damit die größtmögliche Auswirkung auf das Umfeld abgeschätzt werden kann.

Bei der Errichtung von einem Untergeschoss wird nach derzeitigem Kenntnisstand eine Grundwasserabsenkung vom aktuellen Grundwasserspiegel um ca. 1,0 m erforderlich. Im Zuge einer Grundwasserabsenkung um ein Differenzmaß von 1,0 m, die hier untersucht wurde, reicht der Absenktrichter in den Bereich der angrenzenden Nachbarschaft.

Setzungen im Zuge der Grundwasserhaltung können aus derzeitigem Kenntnisstand eher ausgeschlossen werden. Einerseits sind die Absenkungsraten bei einer Grundwasserhaltung im Schwankungsbereich des natürlichen Grundwasserspiegels und andererseits können die anstehenden Böden bei der vorhandenen Bebauung als setzungsunempfindlich eingestuft werden.

8. wird zur Kenntnis genommen.

Der Erhalt und die Restaurierung der Mauer sind im Durchführungsvertrag geregelt.

9. wird zur Kenntnis genommen.

Siehe Punkt 1 und 3.

10. wird zur Kenntnis genommen.

Siehe Punkt 3

11. wird zur Kenntnis genommen.

Ein übergeordnetes Ziel sowohl des Bezirkes Treptow-Köpenick als auch des Landes Berlin ist es, die öffentliche Zugänglichkeit aller Wasserflächen, einschließlich der Dahme, zu verbessern. Gleiches gilt für die Vernetzung der Freiraum- und Wegebeziehungen v.a. in den Wohngebieten für Fußgänger und Radfahrer. Um diese Ziele zu erreichen, sind Fuß- und Radwegverbindungen zwischen dem Gebiet Marienhain, dem Dahmeufer, den neuen Grünflächen und den umliegenden Wohngebieten vorgesehen. Daher sind die Maueröffnungen zur Durchquerung ausschließlich für den Fußgänger- und Radverkehr vorgesehen.

Es ist dem Bezirk auch wichtig, ein durchlässiges, nicht abgeschottetes Quartier (keine „gated community“) zu schaffen. Es ist deswegen eine grundsätzliche Entscheidung des Bezirkes, das neue Wohngebiet und den neuen Park am Wasser mit Fußwegen durch die Mauer mit der Umgebung zu verbinden. Hier soll kein zusätzlicher Verkehr angezogen werden, sondern v.a. die Wegebeziehungen der Bewohner zu Fuß oder Rad aus den Wohngebieten verbessert werden. Die fußläufige Anknüpfung an das vorhandene Straßennetz setzt die bestehende räumliche Struktur – die Vernetzung der unterschiedlichen Bautypologien - in Wendenschloß fort.

12. wird zur Kenntnis genommen.

Siehe Punkt 7.

13. wird zur Kenntnis genommen.

Siehe Punkt 6.

Bürger 32

Im Zusammenhang mit dem in der Erörterungsveranstaltung am 10.02. zur Sprache gekommenen Vorhaben, die Häuser mit Tiefgaragen zu versehen, gebe ich Folgendes zu bedenken:

Die unmittelbar an das Bauvorhaben angrenzende Siedlung, in der sich auch mein Haus befindet, schöpft ihre Wasserversorgung aus individuell angelegten Brunnen, d.h. wir sind nicht an die städtische Wasserversorgung angeschlossen.

Im Falle nun, dass das Grundwasser in Folge des Baues der Tiefgaragen absinkt, ständen wir ohne Wasser da. Die augenblickliche Brunnentiefe liegt bei rund 9 Metern.

Im Ernstfall müsste da Abhilfe geschaffen werden sei es durch Tieferlegen der Brunnen oder durch den von Ihnen veranlassten Anschluss der Siedlung an die städtische Wasserversorgung, was ja im Zuge der Versorgung des großen Wohnkomplexes nicht so schwer sein dürfte. Unser Antrag auf Anschluss wurde bisher abgelehnt.

Abwägung des Bezirkes: Wird zur Kenntnis genommen.

Die Auswirkungen einer möglichen Grundwasserabsenkung auf die angrenzende Nachbarschaft wurden in einer gutachterlichen Stellungnahme untersucht. Bei der Errichtung von einem Untergeschoss wird nach derzeitigem Kenntnisstand eine Grundwasserabsenkung vom aktuellen Grundwasserspiegel um ca. 1,0 m erforderlich. Im Zuge einer Grundwasserabsenkung um ein Differenzmaß von 1,0 m reicht der Absenktrichter in den Bereich der angrenzenden Nachbarschaft. Bei der hydraulischen Untersuchung kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass Brunnen trockengelegt oder bei einer Entnahmemenge eingeschränkt werden.

Der Antrag zum Trinkwasseranschluss wird bei den Berliner Wasserbetriebe BWB gestellt und kann nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden. Die für den Antrag notwendigen Unterlagen können unter www.bwb.de heruntergeladen werden.

Bürger 33

1. Die Nachbarbebauung darf nur, wie ortsüblich am Marienhütter Weg – Bockmühlenweg - Dahmeweg erfolgt, mit max. 1,5 geschossigen Baukörpern erfolgen, da es keine sachlichen oder triftigen Gründe gibt, von der bis in die jüngste Vergangenheit geltende Festlegung abzuweichen, bleibt der Grundsatz, dass das Bauvorhaben „Marienhain“ sich in die bestehende Umgebung anzupassen hat und nicht umgekehrt.

2. Wie Sie auf Seite 79 des vorhabensbezogenen Bebauungsplans die Rechtmäßigkeit des § 17 Abs 2 Bau NVO begründen, ist uns nicht erklärbar. An dieser Stelle verweisen wir auf VGH BW 8.9.1995 - 8 S 850/95 UPR 1996, 160.

3. Außerdem fordern wir Sie auf, sich an der festgesetzten W3-GFZ-Obergrenze im FNP von 0,8 für das gesamte Areal zu halten. Dieser besagt, das überwiegend verdichtete EFH- ähnliche Wohnformen, wie Stadtvillen, Reihenhäuser und Hausgruppen mit 2 bis 3 Geschossen bebaut werden dürfen. Sollten Sie an einer Außerkraftsetzung dieser Obergrenze festhalten, weisen wir Sie auf eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches hin sowie auf beachtliche Mängel Ihres Abwägungsvorganges, die zu Entschädigungs- und Schadenersatzansprüchen unsererseits führen werden.

4. Der Mindestabstand zur vorhandenen Mauer sollte mindestens 8,5 m betragen, da jetzt ein Fuß- und Radweg eingeplant wurde. Diesem Planungsvorhaben widersprechen wir, da hier eine Sicht- und Lärmbelästigung geplant und uns auferlegt wird. Im Grundsatz verweisen wir auf das baunachbarrechtliche Gebot der Rücksichtnahme, da trotz Einhaltung der Abstandsflächen eine schlechthin unzumutbare Beeinträchtigung der Anwohner vorliegt.

5. Bisher haben wir zum Thema Abstand vom Baulärm kein klares Statement erhalten, es stehen bis heute mehrere Abstandsangaben im Raum, die bei jedem neuen Zusammentreffen geändert werden. So war bei der 1. Bürgerbeteiligung noch von einem Mindestabstand von 7,5 m die Rede. Dieser wurde jetzt bei der 2. Bürgerbeteiligung schon auf 5 m verkleinert, wobei dieser auch schon wieder auf 6 m geändert wurde (Vorortbegehung im Bockmühlenweg). Da stellt sich die Frage, ob überhaupt ein exaktes Planungskonzept vorliegt.

6. Keine Zufahrtswege oder Zufahrtsstraßen aus dem bestehenden Siedlungsgebiet zum geplanten Marienhain (Mauerdurchbruch) schaffen.

7. Bitte teilen Sie uns in diesem Punkt bitte mit, warum plötzlich für die Bolle-Mauer kein Denkmalschutz mehr besteht, obwohl in jüngster Vergangenheit hier das Denkmalschutzamt in massiven Konflikten mit den Anwohnern stand, bezüglich einiger Teilabtragungen der Mauer und eines damit verbundenen Wiederherstellens in den Ursprungszustand.

8. Weiterhin fordern wir eine Prüfung, ob durch die Bebauung und den damit verbundenen Erdarbeiten Schäden an den bestehenden Häusern und Grundstücken auftreten können. In diesem Zusammenhang muss außerdem geprüft werden, wie sich die starke Beanspruchung des Erdreiches durch die schweren Baufahrzeuge und Baumaschinen auf die umliegenden Grundstücke (Erdbewegung und Vibrationen) auswirken.

9. Weiterhin fordern wir eine Prüfung, wie sich die Bebauung auf den Grundwasserspiegel auswirkt

10. und ob eine Verschattung der Grundstücke, die direkt an der Mauer liegen, erfolgt.

11. Die Besichtigung und Begutachtung durch einen unabhängigen Gutachter ist hierbei unabdingbar.

12. Auch fordern wir Sie auf, uns ein anwohnerfreundliches Lärmkonzept zu erarbeiten und darzulegen, da es für die Anwohner völlig unzumutbar ist, bei einer Großbaustelle, die die Ausmaße einer zukünftigen Kleinstadt vorweist, Lärm von Montag 7.00 Uhr bis Samstag 19. 00 Uhr für die nächsten 10 Jahre zu ertragen.

13. Rein vorsorglich melden wir in diesem Zusammenhang Schadenersatz durch eine Wertminderung der Grundstücke an.

14. Für die angesprochenen Belange der neugegründeten Bürgerinitiative „Nein zum Wohnpark Marienhain“; fordern wir Sie auf, uns eine zeitnahe Stellungnahme zu kommen zulassen.

Abwägung des Bezirkes:

1. wird nicht berücksichtigt.

Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch ein sehr heterogenes Siedlungsbild. Nördlich und östlich grenzen Wohngebiete mit überwiegend 1-3 geschossiger Bebauung an. Vereinzelt stehen hier auch höhere Gebäuden mit bis zu 8 Geschossen. Südlich grenzt eine Gemengelage aus Wohnnutzung, Wochenendnutzung, Einzelhausbebauung und gewerblicher Nutzung (Tankstelle, Autohaus) mit 1-6 geschossiger Bebauung an. Das durch die Straßen Wendenschloßstraße, Dregerhoffstraße, Köpenzeile und Am Kietzer Feld begrenzte Gebiet, ist durchgehend mit 4-geschossigen Wohngebäuden bebaut. Die geplanten Gebäude halten sich im Rahmen der im Ortsteil vorzufindenden Bebauung.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Der VGH Baden-Württemberg hat in dem in Bezug genommenen Beschluss festgestellt, dass die Verbesserung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit eines Grundstücks kein städtebaulicher Grund sei, der eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung rechtfertigt (siehe Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 08. September 1995 – 8 S 850/95 –, juris). Diese Rechtsprechung steht der vorliegenden Planung nicht entgegen.

In der Begründung des Bebauungsplans ist Kontext des Entwicklungsgebots ausführlich dargelegt, dass für die maßvolle Überschreitung der im FNP dargestellten GFZ von 0,8 hinreichende Gründe vorliegen und durch die planerischen Maßnahmen sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden (siehe hierzu auch die Ausführungen zu 3.).

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die in Bezug genommene Rechtsprechung eine frühere strengere Fassung des § 17 BauNVO betrifft. Nach der neuen Fassung des § 17 Abs. 2 BauNVO (vom 20.09.2013) können die Obergrenzen „aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“ Mit der vorgeschlagenen Regelung hat der Gesetzgeber den Spielraum der Gemeinden im Interesse der Innenentwicklung erweitert, im Bebauungsplan von den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Absatz 1) abweichen zu können. Dies gilt insbesondere für die frühere Voraussetzung, dass „besondere städtebauliche Gründe“ die Abweichung erfordern. Die Abweichung soll nunmehr bereits „aus städtebaulichen Gründen“ erfolgen können. Dies umfasst auch die Berücksichtigung sonstiger öffentlicher Belange, die daher nicht mehr ausdrücklich benannt werden sollen. Im Übrigen soll es dabei bleiben, dass die durch eine Überschreitung der Obergrenzen im jeweiligen Planungsfall zu erwartenden Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und gegebenenfalls nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch vorliegende Umstände oder zu treffende Maßnahmen ausgeglichen werden (siehe dazu BT-Drucksache 17/11468, S. 19).

3. wird zur Kenntnis genommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) in Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse definiert. Im Bebauungsplan wird eine maximale Geschossfläche von 105.915 m₂ festgesetzt. Für das gesamte Baugebiet ergeben sich eine rechnerische GRZ von 0,31 und eine entsprechende GFZ von 0,85, ohne Einberechnung der belasteten Flächen für Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit, die die Uferpromenade und deren Verbindung mit Planstraße 1 und 3 sichern.

Die W3-GFZ-Obergrenze von 0,8 wird damit zwar überschritten. Entsprechend dem Grundsatz Nr. 3 für die Entwicklung von Bauleitplänen aus dem FNP ist aber „...eine Überschreitung der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen größer 3 ha zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.“

Das städtebauliche Konzept differenziert die Geschossigkeit und die Dichte im Gebiet, um unterschiedliche Bautypologien zu ermöglichen. Ziel ist ein durchgrüntes aber urbanes Stadtquartier, das jedoch auf die im Umfeld vorhandenen Strukturen Bezug nimmt. Der baulich-räumliche Schwerpunkt liegt entlang der Wendenschloßstraße und innerhalb bzw. entlang der Ringstraße.

So sind 4-geschossige, städtische Strukturen in geschlossener Bauweise entlang der Wendenschloßstraße bzw. der neu anzulegenden „Platzsituation“ vorgesehen. Hier ist ein eher urbaner Charakter geplant. Die geschlossene Bauweise dient auch dem Schallschutz für das geplante neue Stadtquartier.

Entlang des historischen Pflasterweges, der als zentrale Freiraum- und Wegeachse für das Gebiet dient, ist eine 4-geschossige Bebauung in offener Bauweise geplant.

In Randlage der Siedlungsbereiche und zum Freiraum wird ein maßstäblicher Übergang angestrebt. So sind an den privaten Grünflächen am Dahmeufer 3-geschossige Stadtvillen vorgesehen.

An den Übergängen zur Umgebung, entlang der nördlichen und südlichen Gebietsgrenze, sind 2-geschossige Gebäude in offener Bauweise geplant.

Die Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) Pkt. 2.4.1 stellt fest, dass die Konkretisierung der Planungsziele über begründete städtebauliche Konzepte eine Abweichung von der dargestellten GFZ nach oben ermöglicht. Eine besondere Darlegung der Ziele und Erfordernisse wird erwartet.

Zielsetzung des VE-Plans ist u.a. eine nachhaltige, der Wertigkeit des Ortes angemessene Entwicklung der Fläche als attraktives Wohngebiet am Wasser.

Das allgemeine Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, gerade für städtische Standorte, erfordert eine bauliche Verdichtung. So kann die Zahl der Verkehrsbewegungen minimiert und eine Zersiedlung an der Peripherie vermieden werden.

Eine Brachfläche dieser Größenordnung in dieser Lage ist für den Bezirk Veranlassung, eine zukünftige positive Entwicklung einzuleiten.

Gleichzeitig soll der VE-Plan dem aktuellen Ziel der Stadt Berlin, den Mietwohnungsbau neu zu beleben und den Bewohnern bezahlbaren Wohnraum anzubieten gerecht werden. Die wohnungspolitische Entwicklung der vergangenen Jahre in Berlin ist durch stark ansteigende Mietpreise und zunehmende Verknappung von Wohnraum geprägt. Aufgrund des wachsenden Wohnflächenbedarfs und der

zunehmenden Qualitätsanforderungen der Bewohner strebt der Bezirk an geeigneten Stellen eine verträgliche Verdichtung in den Siedlungsgebieten an.

Das Erfordernis, neue Wohnungen zu schaffen, wird auch im Koalitionsvertrag zwischen SPD und CDU für die Legislaturperiode 2011 bis 2016 deutlich. Dort ist als Ziel vorgesehen, 30.000 neue Wohnungen (durchschnittlich 6.000 pro Jahr) zu errichten. Zusätzlich wurde ein neuer „Stadtentwicklungsplan Wohnen“ (StEP Wohnen) mit Beteiligung der Wohnungswirtschaft, der Eigentümerverbände, der städtischen Wohnungsgesellschaften und der Mieterschaft erarbeitet, um der aktuellen Fehlentwicklung gegenzusteuern und wohnungspolitische Ziele und deren Maßnahmen für die nächsten zehn Jahre zu definieren.

Es ist zu erwarten, dass der Druck auf die Wohnungssituation insbesondere im Berliner Südosten in den kommenden Jahren deutlich zunehmen wird – und sich insbesondere überproportional zu den anderen Berliner Bezirken entwickeln wird. Mit der Eröffnung des Flughafens BER „Willy Brandt“ wird der Bedarf nach flughafennahen Wohnungen deutlich zunehmen. Im Umfeld des neuen Flughafens sollen mehrere 10.000 Arbeitsplätze neu entstehen oder dorthin verlegt werden. Dies hat naturgemäß Auswirkungen auf die Lokalisierung der Wohnraum-Nachfrage innerhalb Berlins.

Das Plangebiet weist Charakteristika auf, die es als besonders gut geeignet für eine dichte, urbane Wohnsituation erscheinen lassen: Die räumliche Nähe zum historischen Kern von Köpenick, die gute Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV (Straßenbahn-, Nachtbushaltestelle direkt am Plangebiet mit Verkehr im 10 bzw. 30 Min. Takt sowie dem Anschluss zur Fährverbindung F 12 im 10 bzw. 20-min Takt), vorhandene Bildungs-, Kultur und Sporteinrichtungen im Ortsteil sowie die herausragenden Wohnqualität unmittelbar in Wassernähe mit großem Grünanteil lassen eine effektive, optimierte Ausnutzung der Infrastruktur durch Verdichtung am Standort sinnvoll und geboten erscheinen.

Durch die Promenade entlang des Dahme-Ufers und die Rekonstruktion des Parks entlang der Dahme wird eine Grünqualität geschaffen, die an anderer Stelle nicht erreichbar wäre und bisher so auch nicht zugänglich war. Das Plangebiet weist auch eine besondere Erlebnisqualität auf: Die historische Villa Bolle, das zu rekonstruierende Wohnhaus Dreiseitenhof, das wieder aufzubauende Weinhaus sowie der zu rekonstruierende Pflasterweg inmitten des Plangebiets stellen ebenfalls besondere Merkmale dar, die durch das Vorhaben für viele Bewohner im Umfeld erlebbar werden sollen. Es entspricht den Zielen modernen Städtebaus, möglichst breite Schichten der Bevölkerung an solchen Qualitäten teilhaben zu lassen.

Die Bedeutung der Fläche für den Bezirk und für die Stadt Berlin und das hohe Erfordernis an Entwicklung wird noch deutlicher durch die Ausweisung im Jahr 2000 als prioritärer Einzelstandort und als Leit-Projekt „städtisches Wohnen“ mit 400 WE in den Stadtentwicklungsplan StEP Wohnen. Nach 12 Jahren hat der Bezirk jetzt die Möglichkeit, die Fläche zu entwickeln.

Die innere Erschließung des Plangebiets sieht vor, die geplanten privaten 1.100 KFZ-Stellplätze weitestgehend in Tiefgaragen „zu verbannen“. Dadurch werden große Teile des Plangebiets von weiterer Überbauung freigehalten, die in anderen Wohngebieten üblicherweise durch parkende Autos und Verkehrsflächen genutzt werden. Bereits dies führt zu einer wesentlichen Entdichtung des Plangebiets.

Darüber hinaus wird der Eindruck einer zu dichten Bebauung mit Blick auf den Gesamtcharakter des Plangebiets auch dadurch verhindert, dass auf 5-geschossige Bebauung, die im Vorkonzept noch vorgesehen war, insgesamt verzichtet wird. Die Bereiche entlang der Nachbargrundstücke sehen eine maßvolle Abstufung vor (2

Vollgeschosse). Dies rechtfertigt es insbesondere, den zentralen Bereich des Plangebiets dichter zu bebauen als die Randbereiche (3-4 Vollgeschosse) Die maßvollen Geschosshöhen sichern eine hohe Wohnqualität und wirtschaftliche Mietwohnungsstrukturen. Große, attraktive Naherholungsflächen an der Dahme und Grünflächen mit offenen Wasserflächen in den Wohnhöfen kompensieren die maßvolle GFZ-Erhöhung.

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes wird durch folgenden Umstände und Maßnahmen ausgeglichen:

- die Umstrukturierung einer für die Öffentlichkeit nicht zugänglichen Fläche zu einem qualitativ hochwertigen Wohn- und Sondergebiet mit hohem Grün- und Freiflächenanteil, einem öffentlich zugänglichen Park und Zugang für die Allgemeinheit zum Dahmeufer,

- die Festsetzung von privaten Parkanlagen und die Sicherung von Vegetationsflächen auf den Grundstücksfreiflächen gewährleisten mikroklimatische Effekte (Luftbefeuchtung, Kaltluftbildung) sowie Staubbindung.

Im AV-FNP Pkt. 2.4.1 wird weiterhin gefordert, die Überschreitung gemäß § 17 Abs. 2 bzw. 3 BauNVO zu begründen.

Die festgesetzten GF- und GR-Zahlen verletzen nicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung/ Belüftung/ Besonnung). Insbesondere wird die gesetzliche Obergrenze im WA von GRZ 0,4 und GFZ 1,2 (§ 17 Abs. 1 BauNVO) nicht überschritten. Die überwiegende „erweiterte Baukörperausweisung“ sichert grüne Wohnhöfe und trägt damit zu gesunden Wohnverhältnissen bei. Die festgesetzte 3- bis 4-geschossige Bebauung an der Wendenschloßstraße mindert Verkehrsimmissionen im Wohnquartier. Im Übergangsbereich zu dem Nachbargelände nördlich und südlich werden 2 Vollgeschosse ausgewiesen. Damit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO nicht beeinträchtigt.

Durch die Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen durch Pflanz- und Maßnahmeflächen, die festgesetzte Dachbegrünung und den nur durch die erhöhte Dichte ermöglichten hohen Anteil an Stellplätzen in Tiefgaragen werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Mit dem vorgesehenen Straßennetz werden die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt.

Sonstige öffentliche Belange, die dem leicht erhöhten Nutzungsmaß entgegenstehen, sind nicht ersichtlich.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen städtebaulichen Qualitäten, die vorwiegend dem Allgemeinwohl und damit dem originären Interesse des Bezirkes dienen und die auch in einem Durchführungsvertrag abgesichert werden, rechtfertigen die geringfügige Erhöhung der GFZ gegenüber der Darstellung im FNP. Die Erhöhung der GFZ berührt nicht die Grundzüge der Flächennutzungsplanung.

4. wird zur Kenntnis genommen.

Der Abstand zwischen einem Gebäude und der Grundstücksgrenze ist in der Bauordnung Berlin (BauO Bln) geregelt. In § 6 Abs. 5 BauO Bln ist der Mindestabstand auf 3 m festgesetzt. Im Bebauungsplan 9-57VE ist der Mindestabstand zwischen Bebauung und Grenze durch Baugrenzen auf ca. 6 m festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile (wie Vordächer, Eingangstreppe u.ä.) sowie Balkone, Erker und Wintergärten dürfen die Baugrenzen um bis zu 1 m überschreiten. Die ca. 100 Jahre alte Mauer ist über die ca. 500 m Länge nicht ganz gerade. Um zu vermeiden,

dass untergeordnete Bauteile dadurch näher an die Grenze kommen, ist der Mindestabstand zur südlichen und nördlichen Grenze auf mindestens 5 m. festgesetzt.

Die Gebäude im Plangebiet werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten. Nach der ständigen Rechtsprechung indiziert dies, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen und mithin kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot bestehen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30.10.2009, OVG 10 S 26.09, juris). Besondere Umstände, die diese Indizwirkung erschüttern, sind nicht dargetan und auch nicht ersichtlich.

Der angesprochene Fuß- und Radweg befindet sich auf der anderen Seite der ca. 3 m hohen Mauer. Damit ist keine unzumutbare Sicht- und Lärmbelästigung zu erkennen.

5. wird zur Kenntnis genommen.

Der Abstand zwischen einem Gebäude und der Grundstücksgrenze ist in der Bauordnung Berlin (BauO Bln) geregelt. In § 6 Abs. 5 BauO Bln ist der Mindestabstand auf 3 m festgesetzt. Im Bebauungsplan 9-57VE ist der Abstand zwischen Bebauung und Grenze durch Baugrenzen auf ca. 6 m festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile (wie Vordächer, Eingangstreppen u.ä.) sowie Balkone, Erker und Wintergärten dürfen die Baugrenzen um bis zu 1 m überschreiten. Die ca. 100 Jahre alte Mauer ist über die ca. 500 m Länge nicht ganz gerade. Um zu vermeiden, dass untergeordnete Bauteile dadurch näher an die Grenze kommen, ist der Mindestabstand zur südlichen und nördlichen Grenze auf mindestens 5 m. festgesetzt.

Der Grenzabstand wurde im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nicht verändert.

Die Gebäude im Plangebiet werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten. Nach der ständigen Rechtsprechung indiziert dies, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen und mithin kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot bestehen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30.10.2009, OVG 10 S 26.09, juris). Besondere Umstände, die diese Indizwirkung erschüttern, sind nicht dargelegt und – wie die Untersuchung im Rahmen einer Verschattungsstudie (06/2014) entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Plangebiets ergeben hat – auch nicht ersichtlich.

6. wird zur Kenntnis genommen.

Ein übergeordnetes Ziel sowohl des Bezirkes Treptow-Köpenick als auch des Landes Berlin ist es, die öffentliche Zugänglichkeit aller Wasserflächen, einschließlich der Dahme, zu verbessern. Gleiches gilt für die Vernetzung der Freiraum- und Wegebeziehungen v.a. in den Wohngebieten für Fußgänger und Radfahrer. Um diese Ziele zu erreichen, sind Fuß- und Radwegverbindungen zwischen dem Gebiet Marienhain, dem Dahmeufer, den neuen Grünflächen und den umliegenden Wohngebieten vorgesehen. Daher sind die Maueröffnungen zur Durchquerung ausschließlich für den Fußgänger- und Radverkehr vorgesehen.

Es ist dem Bezirk auch wichtig, ein durchlässiges, nicht abgeschottetes Quartier (keine „gated community“) zu schaffen. Es ist deswegen eine grundsätzliche Entscheidung des Bezirkes, das neue Wohngebiet und den neuen Park am Wasser mit Fußwegen durch die Mauer mit der Umgebung zu verbinden. Hier soll kein zusätzlicher Verkehr angezogen werden, sondern v.a. die Wegebeziehungen der Bewohner zu Fuß oder Rad aus den Wohngebieten verbessert werden. Die fußläufige Anknüpfung an das vorhandene Straßennetz setzt die bestehende räumliche Struktur – die Vernetzung der unterschiedlichen Bautypologien - in Wendenschloß fort.

7. wird zur Kenntnis genommen.

Nur der Teil der Mauer um das Grundstück Villa Bolle der innerhalb des Gartendenkmals liegt, steht unter Denkmalschutz. Der Abschnitt der von einem Anwohner abgerissen wurde, befindet sich in diesem Bereich.

Unabhängig vom Denkmalschutz gehört die Mauer zum Grundstück „Marienhain“. Die Anwohner haben nicht das Recht, die in fremdem Eigentum stehende Mauer abzureißen.

Aus Sicht von Denkmalschutz und -pflege sind Veränderungen, wenn sie die Denkmaleigenschaft erhalten, durchaus möglich. Einige wenige Durchbrüche, die zur zusätzlichen Erschließung und Erlebbarkeit des Ufers und der Denkmale vorgenommen werden, führen nicht zur Auflösung der Denkmaleigenschaft, sondern signalisieren einen wohlverstandenen Denkmalschutz, der unter Wahrung der Denkmaleigenschaft die Denkmale in das 21. Jahrhundert begleitet.

8. wird zur Kenntnis genommen.

Privatrechtliche Fragen einer etwaigen Schadenshaftung während der Baudurchführung sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzungen.

9. wird zur Kenntnis genommen.

Die Auswirkungen einer möglichen Grundwasserabsenkung auf die angrenzende Nachbarschaft wurden in einer gutachterlichen Stellungnahme untersucht. Beispielhaft werden 4 Baugruben betrachtet. Die Beispiele wurden ausgewählt, um die maximalen Auswirkungen von dem „worst case“ der Grundwassersenkungen zu betrachten. Die Absenkung erfolgt über ein hydraulisches Modell auf Grundlage einer gravitativen Absenkung mittels Brunnen. Dieses Modell wurde gewählt, damit die größtmögliche Auswirkung auf das Umfeld abgeschätzt werden kann.

Bei der Errichtung von einem Untergeschoss wird nach derzeitigem Kenntnisstand eine Grundwasserabsenkung vom aktuellen Grundwasserspiegel um ca. 1,0 m erforderlich. Im Zuge einer Grundwasserabsenkung um ein Differenzmaß von 1,0 m, die hier untersucht wurde, reicht der Absenkrichter in den Bereich der angrenzenden Nachbarschaft.

Setzungen im Zuge der Grundwasserhaltung können aus derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Einerseits sind die Absenkungsraten bei einer Grundwasserhaltung im Schwankungsbereich des natürlichen Grundwasserspiegels und andererseits können die anstehenden Böden bei der vorhandenen Bebauung als setzungsunempfindlich eingestuft werden.

10. wird zur Kenntnis genommen.

Der Abstand zwischen einem Gebäude und der Grundstücksgrenze ist in der Bauordnung Berlin (BauO Bln) geregelt. In § 6 Abs. 5 BauO Bln ist der Mindestabstand auf 3 m festgesetzt. Im Bebauungsplan 9-57VE ist der Abstand zwischen Bebauung und Grenze durch Baugrenzen auf ca. 6 m festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile (wie Vordächer, Eingangstreppen u.ä.) sowie Balkone, Erker und Wintergärten dürfen die Baugrenzen um bis zu 1 m überschreiten. Die ca. 100 Jahre alte Mauer ist über die ca. 500 m Länge nicht ganz gerade. Um zu vermeiden, dass untergeordnete Bauteile dadurch näher an die Grenze kommen, ist der Mindestabstand zur südlichen und nördlichen Grenze auf mindestens 5 m. festgesetzt.

Die Gebäude im Plangebiet werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten. Nach der ständigen Rechtsprechung indiziert dies, dass keine

unzumutbaren Beeinträchtigungen und mithin kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot bestehen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30.10.2009, OVG 10 S 26.09, juris). Besondere Umstände, die diese Indizwirkung erschüttern, sind nicht dargelegt und – wie die Untersuchung im Rahmen einer Verschattungsstudie (06/2014) entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Plangebiets ergeben hat – auch nicht ersichtlich.

Der größte Teil des Plangebietes wird mit Gebäuden mit drei bis vier Vollgeschossen bebaut. Aus Rücksichtnahme zu den Nachbarn sind an den nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Um die Verschattung zusätzlich zu minimieren und Durchblicke zu sichern, sind die Baufenster an der nördlichen Grenze in mehrere kleinere Einheiten aufgeteilt. Dadurch sind lange Gebäudezeilen entlang der Grenze verhindert.

11. wird zur Kenntnis genommen.

Privatrechtliche Fragen einer etwaigen Schadenshaftung während der Baudurchführung sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzungen.

12. wird zur Kenntnis genommen.

Weder die Baustellenlogistik noch eine Bauzeitenregelung sind im Bebauungsplan zu regelnde Belange. Sie sind der späteren Baudurchführungsplanung vorbehalten.

13. wird zur Kenntnis genommen.

14. wird zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist im § 3 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Die Öffentlichkeit wird frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und hat die Möglichkeit, sich dazu zu äußern („frühzeitige Beteiligung“). Sie hat dann im Rahmen der öffentlichen Auslegung noch einmal die Möglichkeit in die Unterlagen Einsicht zu nehmen sowie sich ggf. wiederum zu äußern.

Durch dieses Verfahren wird gewährleistet, dass die Öffentlichkeit ausreichend über die Planung informiert wird und dazu Stellung nehmen kann.

Im § 3 Abs. 2 BauGB wird geregelt, dass das Ergebnis der Abwägung aller fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen mitzuteilen ist. Eine Antwort auf die Anregungen und Hinweise ist jedoch erst nach der öffentlichen Bekanntmachung der Festsetzung des betroffenen Bebauungsplans möglich.

Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen

Bürger 34

1. Wenn von 1000 WE ausgegangen wird und einer Bewohner Dichte von 2000 finde ich es nicht real nur von ca. 1000 benötigten Stellplätzen für die Bewohner auszugehen. Die Wohnungen richten sich an Leute mit mittleren bis höheren Einkommen, die in der Wohnlage erfahrungsgemäß auch ein bzw. zwei Autos besitzen. Diese doch geringe Anzahl benötigter Stellplätze wird zu einer Verschärfung

der Parkplatzsituation im Wohngebiet selber wie auch in der Wendenschloßstraße mit seinen angrenzenden Nebenstraßen führen.

2. Auf Seite 53 wird davon ausgegangen, dass 3700 Fahrzeuge zusätzlich zu den ca. 7700 Fahrzeugen täglich dazukommen und dies als „nicht erheblich“ eingestuft wird. Ich denke, dass eine Erhöhung um die Hälfte am Fahrzeugaufkommen schon erheblich ist und nicht außer acht gelassen werden darf.

3. Umbau des Knotenpunktes Wendenschloßstraße/Müggelheimer Straße: auch wenn wie auf Seite 34 dargestellt ein fahrradfreundliches Wohngebiet geschaffen werden soll, nehmen diese auch am Verkehr teil. Wenn der Knotenpunkt so Umgebaut wird wie vorgesehen, sehe ich längere Staus auf der Müggelheimer Straße vorprogrammiert. Die Zusammenlegung der Rechtsabbieger Spur mit einer Geradeaus Spur wird gerade in den Spitzenzeiten Probleme bringen, wie die Erfahrung in den letzten Jahren bei Bauarbeiten an dieser Kreuzung gezeigt hat. Da die Rechtsabbieger auf Grund des auch zunehmenden Fußgänger und Fahrradverkehr nicht zügig abbiegen können staut es sich auf dieser Spur zunehmend auf, was sich auch auf den Geradeaus gerichteten Verkehr auswirkt. Ich denke, dass diese Problematik auch durch eine intelligente LSA Steuerung nicht behoben werden kann.

4. Auch als Nutzer des ÖPV sehe ich es als nicht erforderlich an, die beiden Haltestellenbereiche der Tram auf eine Höhe zu bringen. Man könnte dafür Prüfen ob es nicht Sinn macht zwischen den Haltestellenbereichen eine Fußgängerampel zu installieren, die mit der LSA am Knotenpunkt gekoppelt ist.

Abwägung des Bezirkes:

1. wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgesehene Stellplatzzahl (1 Stellplatz pro Wohnung) hebt sich von der üblichen Stellplatzsituation in Berlin, auch in den Außenbezirken, in besonderem Maße ab. Der Trend geht zu mehr Nutzung des ÖPNV und des Fahrrades. 7% der Haushalte in Berlin haben 2 oder mehr Autos, 50% haben gar keine.

In ganz Berlin gibt es ca. 340 Autos pro 1.000 Einwohner. In Köpenick sind es ca. 400 Autos pro 1.000 Einwohner in S-Bahn-Nähe, in Randlagen ca. 450 Autos pro 1.000 Einwohner. Bei 2.200 Einwohnern wären 990 Stellplätze notwendig, geplant sind 1.100. Gleichfalls sind in der geplanten öffentlichen Ringstraße weitere ca. 70 Stellplätze, so dass von einer ausreichenden Abdeckung des Ruhenden Verkehrs auszugehen ist.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Die Erhöhung ist nicht außer Acht gelassen. Sie ist in die Verkehrsberechnungen eingerechnet. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass der Verkehr seit 2003 in etwa dieser Größenordnung zurückgegangen ist. Dies trägt die Einschätzung, dass die Erhöhung im Verkehrsnetz leistungsfähig abzuwickeln ist.

3. wird zur Kenntnis genommen.

In der Simulation wurde nachgewiesen, dass die Behinderung zeitlich begrenzt ist, einerseits durch längeres Grün der Kfz-Signale, andererseits durch die Pulkbildung im Fußgänger- und Radverkehr, die eine Konzentration dieses Verkehrs auf den Beginn der Grünphase bewirkt. Am Ende der Grünphase ist ein freier Abfluss der Rechtsabbieger möglich.

Der Knotenpunkt Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße stellt in seiner gegenwärtigen Knotenpunktgeometrie und der vorhandenen Signalisierung ein

Problem und in gewisser Hinsicht ein „Verkehrshindernis“ dar, erst auf der Grundlage des umgebauten Knotenpunktes, bauliche Umsetzung November 2014 bis Juni 2015, kann der Gesamtverkehrsablauf verbessert werden.

4. wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Haltestellenverlegung werden auch ein gleichmäßigerer Haltestellenabstand und damit eine bessere Erschließungswirkung erreicht. Die Fußwege werden verkürzt und zeitintensive Umsteigevorgänge zwischen den Linien 27 und 67 einerseits und 62 andererseits vermieden.

Jede weitere Unterbrechung des Verkehrsablaufs durch zusätzliche Lichtsignalanlagen in geringem Abstand von bestehenden Anlagen bewirkt weitere Störungen des Verkehrsablaufes und damit eine Minderung der Leistungsfähigkeit der Müggelheimer Straße.

Bürger 35

1. Ich bin entsetzt über die geplante kompakte Bebauung und den unsensiblen Umgang mit diesem Grundstück in Bezug auf den vorh. Bestand bzw. vorh. Bauweise im angrenzenden Bereich. Mir ist klar, dass es Entwicklungen geben muss, jedoch fand ich die Argumentation der Rathaus-Mitarbeiterin: „Das ist Städtebau und wir sind 25 Jahre nach der Wende“ als Argumentation sehr dürftig.

2. Wie wirkt sich die Absenkung des Grundwasserspiegels während und nach dem Baugeschehen auf die bestehenden Häuser der Umgehung aus?

3. Wie wirken sich die zu erwartenden Schwerlasten auf den Zustand der Straße aus?

4. Welche Bauvorhaben hat der Investor z.B. schon erfolgreich realisiert? Diese Frage stellt sich mit Blick auf den maroden Müggelturm o. Gesellschaftshaus Grüнау.

5. Wie verhalte ich mich bei auftretenden Bauschäden am Haus?

Fragen und Bemerkungen zur Verkehrssituation

6. Ich benötige jetzt schon tgl. mehrere Minuten, um die Wendenschloßstraße kurz vor dem Marienhain zu überqueren. Das der Verkehr zugenommen hat, wurde von der Verkehrsplanung als mein „subjektives Empfinden“ bezeichnet, Stau in Stoßzeiten wären hinzunehmen.

7. Die im Raum 138 vorgestellte Simulation für die Kreuzung Wendenschloßstraße/Müggelheimer Straße habe ich mir angesehen. Mir bleibt dabei ein Rätsel, wie durch den Umbau der Kreuzung das Verkehrschaos besser beherrscht werden soll, zumal das Parken ja schon in der in der Müggelheimer Straße an sich besteht. Für mich als „Verkehrslaien“ ich doch die Kreuzung nicht die Ursache, sondern der Rückstau bis dorthin und darüber hinaus. Nicht auszudenken, wenn die Brücken „irgendwann“ saniert werden. Wie soll der Verkehr dann abfließen?

8. Ein weiterer Punkt: Es vergeht kein Jahr, in dem die Wendenschloßstraße nicht partiell aufgerissen und der Verkehr über die Nebenstraßen umgeleitet wird. Die Auskunft, dies sei alleinige Sache der BVG, finde ich äußerst fragwürdig. Ich bin der Meinung, dass sie im Rathaus die Gesamtsituation und die Auswirkungen auf die dort Wohnenden im Blick haben sollten.

9. Meine (illusorische) Bitte: Akzeptieren Sie die Insellage, setzen Sie auf behutsamere Bebauung und lösen Sie vorher die Brücken- und Verkehrsprobleme gemeinsam mit den Beteiligten bzw. Verantwortlichen.

10. Abschließend noch folgende Bemerkung: Hinter dem Straßenbahnhof verläuft die Wendenschloßstraße in einem Knick. Besonders im Berufsverkehr ist diese Stelle in Richtung Müggelheimer Straße ein Nadelöhr für Straßenbahn und Pkw-Verkehr, besonders aufgrund der tgl. rechts widerrechtlich stehenden Pkw. Ich habe in den vielen Jahren erst 1x persönlich mitbekommen, dass sich jemand vom Ordnungsamt morgens um dieses Problem kümmert.

Abwägung des Bezirkes:

1. wird zur Kenntnis genommen.

Das städtebauliche Konzept wurde unter Berücksichtigung der Bestandssituation entwickelt.

2. wird zur Kenntnis genommen.

Die Auswirkungen einer möglichen Grundwasserabsenkung auf die angrenzende Nachbarschaft wurden in eine gutachterlichen Stellungnahme untersucht. Beispielhaft werden 4 Baugruben betrachtet. Die Beispiele wurden ausgewählt, um die maximalen Auswirkungen von dem „worst case“ der Grundwassersenkungen zu betrachten. Die Absenkung erfolgt über ein hydraulisches Modell auf Grundlage einer gravitativen Absenkung mittels Brunnen. Dieses Modell wurde gewählt, damit die größtmögliche Auswirkung auf das Umfeld abgeschätzt werden kann.

Bei der Errichtung von einem Untergeschoss wird nach derzeitigem Kenntnisstand eine Grundwasserabsenkung vom aktuellen Grundwasserspiegel um ca. 1,0 m erforderlich. Im Zuge einer Grundwasserabsenkung um ein Differenzmaß von 1,0 m, die hier untersucht wurde, reicht der Absenkrichter in den Bereich der angrenzenden Nachbarschaft.

Setzungen im Zuge der Grundwasserhaltung können aus derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Einerseits sind die Absenkungsraten bei einer Grundwasserhaltung im Schwankungsbereich des natürlichen Grundwasserspiegels und andererseits können die anstehenden Böden bei der vorhandenen Bebauung als setzungsunempfindlich eingestuft werden.

3. wird zur Kenntnis genommen.

Das Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Treptow-Köpenick, ist der Eigentümer der Straße, das Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Tiefbau, ist für die Instandhaltung zuständig.

4. wird zur Kenntnis genommen.

Vorhabenträger ist die Projektgesellschaft „Wendenschloßstraße Marienhain GbR“, bestehend aus 7 GmbHs. Die Projektgesellschaft wurde für das Projekt Marienhain gegründet. Sie wird getragen von Investoren und Entwicklern, die international erfahren sind und Projekte mit ähnlichem Charakter und z.T. noch deutlich größerem Volumen realisiert haben. Diese Investoren und Entwickler haben z.B. kürzlich erfolgreich das Projekt „Liberty Village“ in Toronto, Canada realisiert. Dieses Vorhaben umfasste ca. 5.000 Wohnungen, Büros und Einzelhandelsflächen sowie entsprechende Infrastruktur, Erschließungsanlagen sowie Grünflächen in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Toronto (nähere Angaben hierzu im Internet unter: www.libertyvillagetoronto.com).

5. wird zur Kenntnis genommen.

Privatrechtliche Fragen einer etwaigen Schadenshaftung während der Baudurchführung sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzungen.

6. wird zur Kenntnis genommen.

An der Wendenschloßstraße wurden Verkehrszählungen über 24 Stunden durchgeführt. Danach hat der Verkehr nicht wesentlich zugenommen.

7. wird zur Kenntnis genommen.

Bereits im Rahmen der Planung des Umbaus sind umfangreiche Leistungsfähigkeitsuntersuchungen durchgeführt worden. Nach Vorlage der Nachweise einschließlich Simulation wurde der Umbau genehmigt und durch die Verkehrslenkung Berlin angeordnet.

8. wird zur Kenntnis genommen.

Der grundhafte Ausbau der Straßenbahntrasse in der Wendenschloßstraße erfolgt in Etappen in Abhängigkeit vom Verschleißzustand der Gleisanlagen. Daher kam es in der Vergangenheit öfter zu Sperrungen, bei denen jeweils nur kurze Abschnitte erneuert wurden. Die Alternative, die ganze Strecke in einem Zug zu sanieren, wäre unwirtschaftlich, da die Gleise dann bereits vor Erreichen ihrer Lebensdauer ausgebaut würden. Folgende Abschnitte müssen in den kommenden Jahren noch saniert werden:

- Müggelheimer Straße bis Dorotheenstraße voraussichtlich 2016/17
- Segewaldweg bis Pritstabelstraße voraussichtlich 2016/17
- Charlottenstraße bis Segewaldweg ab 2018

Es wird also noch 2-3-mal zu Sperrungen kommen, für die jeweils ein Umleitungskonzept auch unter Berücksichtigung des Baustellenverkehrs und Neuverkehrs Marienhain auszuarbeiten ist. Bis spätestens 2022 müssen alle Arbeiten der BVG abgeschlossen werden, da bis dahin nach den gesetzlichen Vorgaben alle Haltestellen barrierefrei ausgebaut sein müssen. Die beim grundhaften Ausbau verwandte Bauweise („Neues Berliner Straßenbahngleis“) garantiert dann eine Lebensdauer von über 30 Jahren.

9. wird zur Kenntnis genommen.

Die 3 Brücken werden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin umgebaut. Es ist noch kein Datum für die Sanierung bekannt. Der Bezirk Treptow-Köpenick hat keinen Einfluss auf den Zeitpunkt der Renovierung und kann seine Entwicklung davon nicht abhängig machen.

10. wird zur Kenntnis genommen.

Das Ordnungsamt wird darüber in Kenntnis gesetzt.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung ergaben sich **keine Änderungen** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

5.3.5 Unterrichtung der Behörden über die Abwägungsentscheidung der Behördenbeteiligung vom 06.12.2012 sowie Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut eingegangenen Stellungnahmen

Parallel mit der öffentlichen Auslegung wurden die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden über die Abwägungsentscheidung unterrichtet. Im Folgenden werden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zusammengefasst und auf die detaillierte synoptische Auswertung des Bezirkes verwiesen:

1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IX

(Schreiben vom 11.02.2014)

1. Die Abwägungsentscheidung hinsichtlich des vom Verkehr verursachten Lärms kann im Wesentlichen nachvollzogen werden und es werden keine weiteren Hinweise gegeben.

2. Zur Luftreinhalteplanung wird folgender Hinweis gegeben.

Die in der Abwägung dargelegte Sichtweise bezüglich einer Prüfung von zu verwendenden Brennstoffen, um einen weiteren Anstieg von Feinstaub durch Festbrennstoffe zu vermeiden, kann nicht nachvollzogen werden und sollte überprüft werden.

Innerhalb des Vorranggebietes zur Luftreinhaltung entfällt die Einzelprüfung, da aufgrund der Luftbelastungssituation eine Schutzbedürftigkeit festgestellt wurde. Die Schutzbedürftigkeit entfällt aber nicht an einer willkürlich im Flächennutzungsplan dargestellten Grenze, sondern besteht darüber hinaus für alle städtischen Siedlungsräume, so dass die geforderte Einzelfallprüfung auf jeden Fall durchzuführen wäre.

Auch wird das Fehlen städtebaulicher Gründe nicht verstanden, wenn Maßnahmen, die dem Klimawandel und der Luftreinhaltung entgegenwirken sollen, gar nicht erst geprüft werden. Es entspricht nicht dem Vorsorgegedanken, keine Maßnahmen vorzusehen, die zu einer Verbesserung der Luftbelastung beitragen könnten, insbesondere dann, wenn in unmittelbarer Nähe des Plangebietes große zusammenhängende Naturräume der Berliner Stadforsten inkl. Landschafts- und Naturschutzgebiete liegen.

Zudem verändert sich die innerstädtische Belastungssituation auch durch einen Feinstaubbeitrag der Peripherie, besonders dann wenn, wie begründet, alle Verdichtungspotentiale ausgeschöpft werden sollen.

Abwägung des Bezirkes:

1. wird zur Kenntnis genommen.

2. wird berücksichtigt.

Die Betrachtung der Schutzgüter Klima/Luftreinhaltung erfolgt im Umweltbericht. Kapitel 1.2.4 des Umweltberichts (Langfassung) benennt den Luftreinhalteplan 2011-2017 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 für Berlin. August 2013.) als maßgeblichen Fachplan für die übergeordnete Ziele zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe.

An der Wendenschloßstraße im Bereich des Plangebietes beträgt die verkehrsbedingte Luftbelastung 21,76 µg/m³ für Feinstaub PM₁₀ für das Prognosejahr 2020 (Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: „Entwicklung der Luftqualität PM₁₀-Emissionen Hausbrand 2009“ und „Verkehrsbedingte Luftbelastung 2009“). Damit kann angenommen werden, dass der Immissionsgrenzwert der 39. BImSchV für Feinstaub PM₁₀ auch unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung eingehalten wird. Der Hausbrand spielt für die Gesamtbelastung eine untergeordnete Rolle und ist außerdem in der den Berechnungen von SenStadtUm zugrundeliegenden Hintergrundbelastung enthalten. Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beträgt der Anteil des Hausbrandes an der PM₁₀-Gesamtemission im Plangebiet weniger als 25 %. Zudem befindet sich das Untersuchungsgebiet in der Nähe des Stadtrandes, wo die PM₁₀ Emissionen im Vergleich zum Stadtzentrum relativ gering sind.

Des Weiteren begrenzt die 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) die Staubemissionen von neu errichteten Feuerungsanlagen (1. BImSchV – Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010). Nach dem 31.12.2014 errichtete kleine und mittlere Feuerungsanlagen dürfen nur noch sehr geringe Anteile an Staub im Abgas emittieren. Sollten im Plangebiet kleine oder mittlere Feuerungsanlagen errichtet werden, sind deren Staubemissionen somit so streng zu begrenzen, dass eine signifikante Zunahme der durch Hausbrand bedingten Staubimmissionen im Plangebiet und in dessen Umfeld nicht zu erwarten ist. Auf eine Festsetzung zur Verwendung von Brennstoffen kann daher verzichtet werden.

Im VEP werden darüber hinaus zahlreiche Maßnahmen, die allgemein der Luftreinhaltung und dem Klimawandel entgegenwirken festgesetzt: der Erhalt von Großgehölzen sowie zahlreiche Neupflanzungen und ein insgesamt hoher Grünanteil sichern eine anteilige Filterung des Feinstaubes, die Begrünung von Dächern und Tiefgaragen sowie die Festsetzung von Teilversiegelung auf wenig befahrenen Erschließungsflächen wirken sich positiv auf das Standortklima aus.

Der Umweltbericht (Langfassung) wurde in den Kapiteln 2.2.5 Bestandsbewertung des derzeitigen Umweltzustands, hier und 2.3.5 Prognose und Bewertung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, hier: Schutzgut Luft/Klima (Luftschadstoffe) jeweils um eine Aussage zur Thematik Festbrennstoffe/ Feinstaub ergänzt. Ebenso wurden die entsprechenden Kapitel im Umweltbericht zur Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (4.2.2 und 4.2.3) sowie das Kapitel 2.3.12 der Begründung zum VEP erweitert.

2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. X

(Schreiben vom 11.02.2014)

1. Laut Abwägungsliste vom 20.12.2013 wird die dort unter Nr. 10.1 aufgeführte Position zu den Tiefgaragen erfreulicherweise berücksichtigt. Ich möchte nur noch darauf hinweisen, dass in der Begründung auf der S. 122 der letzte Satz zur Textlichen Festsetzung Nr. 10 redaktionell angepasst werden sollte. Es müsste heißen: „Die textliche Festsetzung Nr. 10 erlaubt nicht die Unterbauung ...“

2. Entgegen der Planzeichnung aus der TÖB zeigt der aktuelle Planentwurf eine Veränderung am Dahme-Ufer im Bereich der privaten Wasserfläche (Hafenbecken). Unverändert soll es eine ufernahe Promenade unter Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts zugunsten der Allgemeinheit auch im Bereich des Hafenbeckens geben (Textliche Festsetzung Nr. 39). Neu ist die gewählte Signatur für eine Brücke. Diese Darstellung findet keine Zustimmung, denn Brücken gehören laut Handbuch Verbindliche Bauleitplanung zu den Verkehrsflächen - siehe dort unter Nr. 8.11.1 bei Besonderheiten.

Da die aktuelle Planzeichnung und die Begründung keine Angaben zu der gewählten Kreuzsignatur machen, könnte später leicht ausgelegt werden, dass es sich um ein öffentliches Verkehrsbauwerk in Verantwortung des Landes Berlin handelt. Tatsächlich geht es um einen zukünftig in privater Verantwortung stehenden Überweg über das private Hafenbecken. Dazu wäre eine eindeutige Festlegung erforderlich, zum Beispiel durch Beschriftung auf der Planzeichnung, möglicherweise durch Darstellung der zweiten Ebene in einer Nebenzeichnung und zusätzlich durch verbale Beschreibung in der Begründung.

Abwägung des Bezirkes:

1. wird berücksichtigt.

Die Begründung wurde redaktionell angepasst.

2. wird berücksichtigt.

Ausweislich der Darstellung handelt sich um eine private Brücke über der privaten Wasserfläche, die mit einem Gehrecht zu belastet wird. Zur Verdeutlichung und Klarstellung wurde der Punkt „Private Brücke“ in die Legende der Freiflächenplan und der Anlage 9 zum Durchführungsvertrag aufgenommen sowie in der Legende zum VE-Plan und B-Plan ergänzt.

3. Vattenfall Europe Wärme AG

(Schreiben von 07.02.2014)

Die Vattenfall Europe Wärme AG beabsichtigt, das Grundstück in der Wendenschloßstraße 245 mit Fernwärme zu erschließen. Dazu wird eine Fernwärmetrasse über den Marienhütter Weg bzw. alternativ über die Straße Am Marienhain an das Erschließungsgebiet herangeführt. Die künftige Versorgung der einzelnen Grundstücke soll dann über das öffentliche Straßenland (Planstraße 1-3) bzw. über Wohngebietsfläche erfolgen. Die Hausanschlüsse werden über die Privatgrundstücke zu den einzelnen Baufeldern geführt.

Da wir beabsichtigen, weitere Grundstücke südlich des Erschließungsgebietes mit Fernwärme zu versorgen, haben wir untersucht, in welchen Stellen wir das Baugebiet in Richtung Süden mit unserer Fernwärmetrasse verlassen können.

Der Vorhabensträger hat uns gebeten, auf die Eintragung eines Leitungsrechtes für die südlichen Grundstücke im Bebauungsplan zu verzichten. Wir haben Übereinstimmungen mit dem Vorhabensträger dahingehend erzielt, die Leitungsführung für die Fernwärmetrassen über südliche Grundstücke privatrechtlich zu vereinbaren.

Abwägung des Bezirkes: wird zur Kenntnis genommen.

Die künftige Trassenführung wird privatrechtlich geregelt und führt zu keiner Änderung der Planung.

5.3.6 Ergebnisse der Rechtsprüfung

Im Anschluss an die erste Beschlussfassung der BVV kam es im Verfahren nach § 6 Abs. 4 AGBauGB zu Beanstandungen seitens SenStadtUm, insbesondere bei der Bezeichnung des Umweltberichts (neu: Fachgutachten Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsbewertung) und zur Bestimmtheit von Formulierungen der textlichen Festsetzungen. Aufgrund dieser Beanstandungen wurde die Formulierung einzelner textlicher Festsetzungen klarer gefasst und die Abwägung sowie Darstellungen in der Begründung ergänzt.

Dies gilt insbesondere für die Abwägung zum Schallschutz und für die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 5, 6, 7, 12 und 13. Zur Konkretisierung der Aussagen in der Abwägung wurde die Schalltechnische Untersuchung (ALB Akustik- Labor Berlin,

2013) ergänzt (02/03.2015) mit Aussagen und Berechnungen zum Ausflugslokal und Cafe (Gewerbelärm), zur Lärmbelastung in der Wendenschloßstraße mit Abwägung zum lärmindernden Belag und zu Schallschutzfenstern.

Im Durchführungsvertrag wurden zudem die Anzahl der Sitzplätze und die Nutzung der Flächen für die Außengastronomie sowie Anlieferungszeiten festgelegt.

Die frühere textliche Festsetzung Nr. 18 zur Sicherung des geplanten Weges durch die private naturnahe Parkanlage wurde gestrichen und die Regelung dieses Punktes in den Durchführungsvertrag verlagert.

Der Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag wurde sodann am 10. April 2015 notariell beurkundet.

Zudem hatte SenStadtUm noch Empfehlungen und Hinweise zur Darstellung in der Begründung, welche mit der Planzeichnung zu ergänzen, zu konkretisieren und zu aktualisieren waren.

Die Grundzüge der Planung wurden dadurch jedoch nicht berührt. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit war aus diesen Gründen nicht erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-57 VE wurde nach Überarbeitung der BVV am 11.06.2015 erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Im Anschluss daran wurde das Anzeigeverfahren gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wiederholt.

5.4 Abwägung der umweltrelevanten Belange

Der im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangene Hinweis auf eine stärkere Berücksichtigung des Bodenschutzes wurde im VB-Plan weitestgehend umgesetzt. Der im Uferbereich dargestellte Bereich der Vorrangstufe 1 ist als Grünfläche ausgewiesen. Hier finden keine nachhaltigen Eingriffe in den Boden statt. Für die verbleibende Fläche, welche in der Bodenschutzkategorie der Vorrangstufe 2 entspricht, wurde der Nettoverlust an Fläche auf ein Minimum reduziert sowie zahlreiche Maßnahmen zur Kompensation ergriffen. Alle im Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ angesprochenen Prüfschritte wurden durchgeführt. Ein vollständiger Erhalt der Nettofläche ist mit einer Umnutzung der Fläche nicht vereinbar, jedoch auch nicht erforderlich, da für die Fläche auf den Erhalt der hohen Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt abgestellt wird, welche mit der Planung gewährleistet ist.

Der überwiegende Teil der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation wird in den VB-Plan zeichnerisch oder als textliche Festsetzung übernommen (vgl. Kapitel II/0) und durch eine Übernahme in den Durchführungsvertrag gesichert.

Lediglich Maßnahmen, die sich aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht festsetzen lassen oder bereits aufgrund übergeordneter Gesetze oder Verordnungen geregelt sind, sind nicht Gegenstand des VB-Plans. Betroffen sind Maßnahmen wie:

- Schutz der Grundwassers vor Schadstoffeinträgen bei Versickerung von Niederschlagswasser
- Minderung der negativen Auswirkungen auf das Klima durch energetisch hochwertige Bausubstanz.

Der Wiederherstellung denkmalwerter Substanz wird in der Planung ein hoher Stellenwert zugebilligt, so dass an dieser Stelle eine Abwägung unter den Schutzgütern Natur- und Artenschutz/Wald und (Garten)Denkmalpflege kommt. Unter Einbeziehung der Erholungsvorsorge wird anstelle von Wald eine private Grünfläche mit denkmalgerechten Entwicklungszielen ausgewiesen. Die hierfür erforderliche Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart (hier: Private Grünfläche bzw. Sondergebiet für Erholungsnutzung) wird im Rahmen des Planverfahrens bewältigt und durch eine im Durchführungsvertrag festgesetzte Abgabe kompensiert.

Weiterhin liegt eine Eingriffsbilanz nach dem ausführlichen Verfahren zur Ermittlung der Eingriffe im Land Berlin vor, die ein Defizit an Wertpunkten ergibt. Das Defizit ist für die Größe der Eingriffsfläche sowie die ermittelte Gesamtzahl der Wertpunkte in Bestand und Planung vergleichsweise gering. Die Gesamtbilanz liegt aufgrund der Verluste von abiotischen und biotischen Schutzgutfunktionen bei einem Wertverlust von 2,6 %.

Dem Wertverlust der Fläche bzw. die damit verbundenen abiotischen und biotischen Funktionen ist dem aus der Waldumwandlung ermittelten Kompensationsumfang gegenüberzustellen.

Eine Größenordnung von rund 5 ha Ersatz für die Waldumwandlung im VB-Plan Marienhain gleicht das im Plangebiet entstehende Defizit weit über das erforderliche Maß hinaus aus. Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist damit gegeben.

Die Gebäude des ehem. Gutshofes sind in einem schlechten baulichen Zustand und werden in Abstimmung mit den Denkmalbehörden abgerissen. Ein neues Wohngebäude mit Kindertagesstätte wird auf dem alten Grundriss wiederaufgebaut. Der Erhalt der vorhandenen Lindengruppe an ihrem Standort ist nicht gewährleistet. Da es sich bei den Linden um eine historische Gruppe aus der Entstehungszeit des Gutshofs handelt, wird durch Neupflanzung der gleichen Art zentral im Innenhof ein vergleichbares Bild wiederhergestellt.

Der Ausbau erfolgt in 7 Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt wird im Nord-Osten an der Kreuzung Planstraße 1/Wendenschloßstraße gebaut. Damit werden schon in der ersten Stufe die abschirmenden Gebäude in geschlossener Bauweise als Lärmschutz an der Wendenschloßstraße errichtet.

Die öffentliche Ringstraße wird in 2 Etappen in den ersten Bauabschnitten als Baustraße ausgebaut. Bei einem abschnittweisen Vorhaben muss nicht nur die ansässige Wohnbevölkerung von dem Baulärm geschützt werden, sondern auch die künftig eingezogene Neubevölkerung. Um zu verhindern, dass der Baustellenverkehr durch neu errichtete Bauabschnitte geführt werden muss, werden die Abschnitte entlang der öffentlichen Ringstraße gegen den Uhrzeigersinn gebaut. Die Reihenfolge der Bauabschnitte wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Schlussfolgerungen für die Anwohner der Wendenschloßstraße in Bezug auf die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen nach den für die Bauleitplanung verbindlichen nationalen Berechnungsvorschriften RLS-90 und Schall 03 (DIN 18 005-1):

1. Die dem Vorhaben zuzurechnenden Quell- und Zielverkehre werden die Wendenschloßstraße nahezu ausschließlich zwischen der südlichen geplanten Zufahrt des Plangebietes und der in größerem Abstand nördlich des Plangebietes gelegenen Müggelheimer Straße nutzen. Die Verkehrszunahme ist für die südlich der südlichen Zufahrt gelegenen Abschnitte der Wendenschloßstraße marginal. Daher sind bei Umsetzung der Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-57 VE die Auswirkungen auf die Höhe der Verkehrsräuschemissionen vor bestehenden

schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes südlich der geplanten südlichen Zufahrt zum Plangebiet vernachlässigbar.

2. An allen der Wendenschloßstraße direkt zugewandten Fassaden der Wohngebäude außerhalb des Plangebietes werden die hier für Vergleichszwecke herangezogenen Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) bereits im Prognosenullfall (d. h. ohne vorhabenbedingte zusätzliche Verkehre und ohne zusätzliche Reflexionen an den mit dem Vorhaben "Marienhain" geplanten Gebäuden) überschritten. Die Überschreitungen betragen für die untersuchten Gebäude tags maximal 6 dB(A) und nachts maximal 11 dB(A). Ebenso werden die schalltechnischen Orientierungswerte (OW) für allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 der DIN 18 005-1 für Verkehrslärm von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) weit überschritten.

3. Ursache der bereits im Prognosenullfall festgestellten aufgeführten Überschreitungen ist die relativ hohe Verkehrsbelastung der Wendenschloßstraße. Aus den rechnerisch ermittelten Überschreitungen im Prognosenullfall resultiert kein Anspruch auf Lärmschutz oder Lärmsanierung, da in Deutschland für bestehende Straßen- und Schienenverkehrswege keine Grenzwertregelungen bestehen.

4. Im Prognoseplanfall (d. h. bei Vorhabenverwirklichung) kommt es zu Erhöhungen der Beurteilungspegel im Vergleich zum Prognosenullfall um maximal 1,3 dB(A) tags und 1,0 dB(A) nachts. In den meisten Fällen betragen die Pegelerhöhungen tags und nachts weniger als 1,0 dB(A). Pegelerhöhungen von mehr als 1 dB(A) sind ausschließlich auf den Bereich nördlich der Pritstabelstraße beschränkt.

Ursache dieser Erhöhungen ist vor allem die vorhabenbedingte Zunahme des Kfz-Verkehrs auf der Wendenschloßstraße.

Auch durch zusätzliche Reflexionen aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Gebäude kommt es zu Pegelerhöhungen. Deren Anteil wird unter Berücksichtigung der Differenzen der Gesamtemissionspegel (Kfz-Verkehr auf der Wendenschloßstraße und Straßenbahn zusammen) zwischen Prognoseplanfall und Prognosenullfall mit maximal 0,6 dB(A) eingeschätzt.

5. Nach wissenschaftlichen Erkenntnissen liegt die Wahrnehmbarkeitsschwelle von Pegelunterschieden für vergleichsweise kurzzeitig dargebotene Geräusche zwischen 1 und 2 dB. Als gesichert gilt, dass Pegelunterschiede von 3 dB subjektiv wahrgenommen werden können. Wie es sich dagegen mit der Wahrnehmung von Unterschieden der über 16 bzw. 8 Stunden gemittelten, zeitlich schwankenden (Verkehrsgeraus-) Pegel verhält, ist nicht sicher geklärt.

6. Als bedenklich gelten Pegelerhöhungen vor allem dann, wenn so genannte Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung (in der schalltechnischen Untersuchung mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzt) überschritten werden. Diese Schwellenwerte werden vor den außerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen auch im Prognoseplanfall tags nicht erreicht und nachts nicht überschritten. Die Berechnungen ergaben für sechs der insgesamt untersuchten 28 Immissionsorte jeweils im 1. OG im Prognoseplanfall einen Beurteilungspegel nachts von 60 dB(A). Allerdings betrug im Vergleich zum Prognosenullfall nur bei einem dieser 6 Immissionsorte die Pegelerhöhung im Prognoseplanfall mindestens 1 dB(A). Bei den anderen fünf Immissionsorten war die Pegelerhöhung im Prognoseplanfall im Vergleich zum Prognosenullfall kleiner als 1 dB(A).

Schlussfolgerungen für die Anwohner der Wendenschloßstraße in Bezug auf die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen nach den Vorläufigen Berechnungsvorschriften VBUS und VBUSch:

Die 34. BImSchV konkretisiert die Anforderungen an Lärmkarten nach § 47c des BImSchG. Abweichend von der Einteilung der Tageszeiten gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie legt die 34. BImSchV folgende Zeiten für die Ermittlung der Lärmindizes fest:

L _{Day}	12 Stunden (von 6.00 bis 18.00 Uhr)
L _{Evening}	4 Stunden (von 18.00 bis 22.00 Uhr)
L _{Night}	8 Stunden (von 22.00 bis 6.00 Uhr)

Die EG-Umgebungslärmrichtlinie hat es den Mitgliedstaaten freigestellt, entweder sog. "Interimsmethoden" für die Berechnungen anzuwenden oder vorliegende nationale Berechnungsvorschriften an die Anforderungen der EG-Umgebungslärmrichtlinie anzupassen. Deutschland ist den zweiten Weg gegangen. Die Berechnungsverfahren für die unterschiedlichen Lärmarten zur Ermittlung der o. g. Lärmindizes wurden gemäß § 5 Abs. 1 der 34. BImSchV durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger konkretisiert. Für Straßen- und Schienenlärm handelt sich dabei um die

- Vorläufige Berechnungsmethode für den Umgebungslärm an Straßen (VBUS)
- Vorläufige Berechnungsmethode für den Umgebungslärm an Schienenwegen (VBUSch).

Der VBUS liegen dabei - vom Kern her - die RLS-90 und der VBUSch die Schall 03 zugrunde. Die Unterschiede zwischen der VBUS und der RLS-90 sind im Wesentlichen (s. Bartolomaeus):

- Wegfall des Lichtsignalanlagen-Zuschlages gemäß VBUS im Vergleich zur RLS-90
- Definition des maßgebenden Lkw-Anteils p (gemäß RLS-90: Kfz mit $m > 2,8$ t, gemäß VBUS: Kfz mit $m > 3,5$ t)

Der relevante Unterschied in der Berechnung des Schienenlärms ist der Wegfall des Schienenbonus in Höhe von 5 dB(A) gemäß VBUSch im Vergleich zur Schall 03.

Daneben wurden weitere Anpassungen (z. B. meteorologische Korrektur, Langzeitmittlungspegel, Berücksichtigung von Verkehrsganglinien, Boden- und meteorologische Dämpfung, parabolische statt kreisförmiger Schallausbreitungswege) vorgenommen. Die Berücksichtigung des Mehrfachreflexionszuschlages wurde in VBUS und VBUSch aus den Richtlinien RLS-90 und Schall 03 weitgehend übernommen.

Die Lärmindizes unterscheiden sich aus den o. g. Gründen prinzipiell von den in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-57 VE ermittelten Beurteilungspegeln L_r für Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) gemäß den Berechnungsmethoden der RLS-90 bzw. der Schall 03. Ein direkter Vergleich der Beurteilungspegel der vorliegenden Untersuchung mit den Schwellenwerten ist daher nur mit großen Vorbehalten möglich. Die Möglichkeit eines Vergleichs setzt zudem zumindest voraus, dass die Ausgangswerte der Verkehrslärberechnungen (Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärken und Zuganzahlen) gleich sind.

Die Bundesregierung hat trotz der durch die EG-Umgebungslärmrichtlinie vorgegebenen Notwendigkeit, Grenzwerte für die Lärmindizes LDEN und L_{Night} zu benennen, diese Werte nicht eindeutig ausformuliert.

Das Land Berlin hat im Lärmaktionsplan als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen im Lärmaktionsplan Berlin zwei Stufen definiert:

- 1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts: Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.

- 2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts: Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Mit welchen Lärmindizes die Schwellenwerte zu vergleichen sind, ist nicht klar. Die im Lärmaktionsplan gewählten Formulierungen "tags" und "nachts" lassen allenfalls einen Vergleich mit dem in der Lärmkartierung ermittelten Lärmindex LNight zu. Die Formulierung "tags" ergibt aus dem Gesamtkontext der Lärmaktionsplanung heraus nur dann einen Sinn, wenn als Vergleichswert der Lärmindex LDEN herangezogen wird. Der Lärmindex LDEN ist jedoch ein gewichteter 24 h-Beurteilungspegel. Er kann somit nicht mit dem gemäß DIN 18 005-1 zu ermittelnden Beurteilungspegel tags Lr,T verglichen werden. In Frage käme zwar auch der Index LDAY. Dieser beinhaltet jedoch nicht die Abendstunden. Eine Formel zur Ermittlung eines Lärmindex "Day-Evening LDE" existiert nicht.

Für die Anwohner der Wendenschloßstraße lassen in sich Bezug auf die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen nach den Vorläufigen Berechnungsvorschriften VBUS und VBUSch im Zusammenhang mit der 34. BImSchV folgende Schlussfolgerungen ableiten:

2.1 Die Schwellenwerte der 1. Stufe werden nur im Prognoseplanfall, nur beim Index LNight, nur an einem Immissionsort und nur im 1. OG (IO 06-Wendenschloßstraße 226) um 1 dB(A) überschritten.

2.2 Die Schwellenwerte der 2. Stufe werden im Prognoseplanfall an der Mehrzahl der berücksichtigten Immissionsorte zumindest beim Index LNight und im Prognoseplanfall an allen berücksichtigten Immissionsorten bei beiden Indizes LDEN und LNight überschritten.

2.3 Im Prognoseplanfall erhöhen sich gegenüber dem Prognoseplanfall die Pegelwerte um maximal 1,1 dB(A) beim Index LDEN und um maximal 0,8 dB(A) beim Index LNight.

2.4 Der Lärmaktionsplan wirkt im Rahmen der Bauleitplanung nicht bindend, sondern stellt eine vorbereitende Planung dar (s. auch nachfolgende Zitate aus Kapitel 1.1 des Lärmaktionsplans Berlin):

"Die Einhaltung vorgenannter Schwellenwerte für die aufgestellten Maßnahmen ist allerdings nicht einklagbar, da sie keine Grenzwerte darstellen."

"Der Lärmaktionsplan bereitet Maßnahmen vor, die durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger öffentlicher Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften durchzusetzen sind. Sind in den Plänen planungsrechtliche Festlegungen vorgesehen, haben Planungsträger dies bei ihren Planungen zu berücksichtigen (§ 47 (6) Bundesimmissionsschutzgesetz)."

Der Lärmaktionsplan ist jedoch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Öffentliche und private Interessen sind gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Die vorhandene Lärmbelastung ist bereits hoch. Das Vorhaben führt zu einer (vergleichsweise) geringen Pegelerhöhung für die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen. Nach wissenschaftlichen Erkenntnissen liegt die Wahrnehmbarkeitsschwelle von Pegelunterschieden für vergleichsweise kurzzeitig applizierte Geräusche zwischen 1 und 2 dB. Als gesichert gilt, dass Pegelunterschiede

von 3 dB subjektiv wahrgenommen werden können. Wie es sich dagegen mit der Wahrnehmung von Unterschieden der über 16 bzw. 8 Stunden gemittelten, zeitlich schwankenden Pegel verhält, ist nicht sicher geklärt. Zudem liegt bereits im Bestand ohne das Vorhaben eine Überschreitung der Werte der Lärmaktionsplanung vor. Die Unterschiede zwischen der Vorbelastung (Prognosenußfall) und der prognostizierten künftigen Situation sind deshalb nicht so schwerwiegend, dass sie gegenüber den für das Vorhaben streitenden öffentlichen und privaten Belangen überwiegen würden.

5.5 Begründung der Planfestsetzungen

5.5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA1.1 – WA2.4)

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes soll als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Im gesamten Planungsgebiet sollen ca. 900 – 1.100 Wohnungen entstehen.

Die geplante Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete ergibt sich aus dem städtebaulichen Ziel, ein attraktives Wohngebiet am Wasser zu entwickeln, den übergeordneten Planungen (FNP Berlin) und den Planungszielen des Bezirks.

Die allgemeinen Wohngebiete sollen vorwiegend dem Wohnen dienen, damit wird u.a. dem Bedarf an Wohnungsbau (politische Zielsetzung des Senats) Rechnung getragen.

Textliche Festsetzung Nr. 1

In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO)

Entsprechend dem Nutzungskonzept werden in den allgemeinen Wohngebieten die mit der angestrebten städtebaulichen Struktur nicht zu vereinbarenden Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 bzw. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich befindet, wird derzeit überwiegend zum Wohnen genutzt und soll auch langfristig dieser Funktion dienen. Dem städtebaulichen Ziel der Schaffung eines attraktiven Wohngebiets am Wasser steht die Einordnung von großflächigen Anlagen für Gartenbaubetriebe oder Tankstellen entgegen. Auf Grund der zu erwartenden Struktur ihrer baulichen Anlagen wäre eine ortsuntypische, stark beeinträchtigende Wirkung auf die stark durchgrüneten Blockinnenbereiche als städtebauliches Gestaltungselement zu erwarten. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO schließt alle Anlagen ein, die der Betriebsform eigen sind. Dazu gehören außer der Wohnung bzw. dem Wohngebäude des/r Betriebsinhabers/in, der Laden, Gewächs- und Treibhäuser mit der evtl. erforderlichen Heizanlage und sonstige Nebenanlagen. Diese Häufung von baulichen Anlagen und ihre mangelnde städtebauliche Einpassungsfähigkeit widersprechen der städtebaulichen Zielstellung der Kleinteiligkeit des Planungsgebietes. Gartenbaubetriebe werden deshalb hier ausgeschlossen.

Da die Tankstellen nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen müssen, ist von ihrer Größe und dem Zuschnitt der baulichen Anlagen davon auszugehen, dass sie sich nicht in die Kleinteiligkeit des Gebietes einfügen und hier stören würden.

Die durch den zusätzlich zu erwartenden Verkehr beider Nutzungsarten erzeugten Lärm- und Abgasimmissionen führen außerdem zu nachbarschaftlichen Belästigungen, die die Sicherung der hohen Wohnqualität in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin in Frage stellen. Dem Schutz der Wohnruhe wird hier jedoch der städtebauliche Vorrang gegeben. Deshalb werden Tankstellen hier ausgeschlossen.

Die nächstgelegene Tankstelle befindet sich unmittelbar südlich angrenzend in der Wendenschloßstraße 292. Damit ist eine ausreichende Versorgung des Wohngebietes und -umfeldes gewährleistet.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.3 wird auf der Fläche OPQSTUO eine Kindereinrichtung in die bauliche Anlage integriert.

(§ 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 S. 2 BauNVO)

Im Zentrum des Gebietes, am Marienhainplatz, ist ein Standort für eine Kindereinrichtung incl. der dazugehörigen Freifläche vorgesehen. Die Kindereinrichtung soll im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des Gebäudes am Standort des ehemaligen Gutshofes integriert werden. Um den Standort für die Einrichtung zu sichern, wird die Fläche OPQSTUO festgesetzt.

Sonstige Sondergebiete mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ (SO 1 „Ausflugslokal“ und SO 2 „Ausflugslokal“)

Textliche Festsetzung Nr. 3

In den sonstigen Sondergebieten mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ sind zulässig:

- **Ausflugslokale,**
- **Café- und Biergarten,**
- **Bootsverleih,**
- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und –leiter,**
- **soziale Einrichtungen.**

Ausnahmsweise kann Wohnen zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Für den Bereich der Villa Bolle mit Parkanlage wird sonstiges Sondergebiet mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ SO 1 ausgewiesen – für Ausflugslokale, Café- und Biergarten, Bootsverleih - um hier eine wirtschaftliche Nutzung- die gleichzeitig den Denkmalaspekt berücksichtigt- zu gewährleisten. Die Erholungsfunktion des Grünbereiches an der Dahme wird gestützt und die Ziele des Bezirks und des Investors umgesetzt. Soziale Einrichtungen sind erlaubt, um eine höhere Flexibilität bei der Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude zu erreichen. Die restaurierte Villa Bolle und das Dienstleistungsgebäude am Kleinen Hafen im SO 2 erfordern aufgrund des wirtschaftlichen Aufwandes und der späteren Nutzung ausreichende Grundstücksflächen.

Ausnahmsweise kann in den sonstigen Sondergebieten Wohnen zugelassen werden, wenn vorgenannte Nutzungen nicht realisierbar sind.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete und sonstigen Sondergebiete mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Um eine Konkretisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen zu ermöglichen wird geregelt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Textliche Festsetzung Nr. 5

In den allgemeinen Wohngebieten und den sonstigen Sondergebieten mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, wenn sie der Entsorgung fester Stoffe dienen oder es sich um Kinderspielflächen, Pflanzenkläranlagen, Terrassen oder Fahrradstellplätze handelt. Anlagen für die Entsorgung fester Stoffe sind baulich zu umfassen und zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Um die „grünen Wohnhöfe“ zu sichern, werden Nebenanlagen stark eingeschränkt und Kfz-Stellplätze in Höfen nicht zugelassen. Die zugelassenen Nebenanlagen sind in den GRZ-Berechnungen berücksichtigt.

5.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (GR) und der Geschossfläche (GF) als absolute Zahlen bzw. bei der Baukörperausweisung für die Baudenkmäler, die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sowie die Zahl der Vollgeschosse für jedes durch Baugrenzen definierte Baufenster spezifisch geregelt.

Die festgesetzten Geschossflächen für die einzelnen Baugebiete ergeben für den Gesamtbereich WA eine rechnerische GFZ von 0,91, den Bereich sonstige Sondergebiete mit hohem Grünanteil eine GFZ von 0,15 und für das gesamte zu entwickelnde Baugrundstück eine GFZ von 0,85, da die belasteten Flächen für die Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit, die die Uferpromenade und deren Verbindung mit Planstraße 1 und 3 sichern in die Berechnung nicht einbezogen werden.

Die den Baufenstern zugewiesenen Geschossflächen entsprechen folgendem Nutzungsmaß:

Baufelder in den Baugebieten	Anrechenbare Grundstücksfläche in m _z	Grundfläche (GR) festgesetzt in m _z	Geschossfläche (GF) festgesetzt in m _z	rechnerische GRZ	rechnerische GFZ
WA 1.1	11.362	4.555	10.690	0,40	0,94
WA 1.2	3.233	1.100	2.600	0,34	0,80
WA 1.3	21.155	7.090	17.155	0,33	0,81
WA 1.4	25.859	9.090	21.955	0,35	0,84
WA 2.1	8.334	2.690	8.800	0,32	1,05
WA 2.2	12.933	3.770	12.000	0,29	0,92
WA 2.3	12.528	4.057	14.250	0,32	1,13
WA 2.4	17.418	4.860	16.250	0,27	0,93
WA gesamt	112.823	37.212	103.700	0,33	0,91
SO 1	6.583	541	950	0,08	0,14
SO 2	2.998	355	505	0,11	0,16
SO gesamt	9.581	896	1.455	0,09	0,15
Summe Baugrundstück	122.404	38.108	105.155	0,31	0,85

Im Bebauungsplan wird eine maximale Geschossfläche von 105.155 m_z festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend dem städtebaulichen Konzept des Projektplanes.

Die Obergrenzen des §17 Abs. 1 Bau NVO werden nicht überschritten.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Im sonstigen Sondergebiet mit hohem Grünanteil „Ausfluglokal“ SO 1 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2.3 wird für die Baudenkmäler als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO)

Bei der Baukörperausweisung werden in Berlin die Baukörper allseitig eng mit Baugrenzen umschlossen; die Grundfläche wird nicht noch einmal numerisch festgesetzt. Die durch Planzeichnung ganz konkret festgelegte Fläche des Baukörpers ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter; sie bestimmt zum einen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO und ist Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zum anderen legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Terrassen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.3 und WA 1.4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.3 und WA 2.4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung im sonstigen Sondergebiet mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ SO 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,2, im sonstigen Sondergebiet mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ SO 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

Aufgrund der differenzierten Vollgeschosse von II bis IV liegt die geplante GRZ für die allgemeinen Wohngebiete im Durchschnitt mit 0,33, für die sonstigen Sondergebiete mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ im Durchschnitt bei 0,09, weit unter dem Höchstwert gem. BauNVO von 0,4. Die Überbauung und Versiegelung der Grundstücke wird somit minimiert.

Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche reicht für die erforderliche Feinerschließung und Stellplatzflächen die in § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche von 50 % nur im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 aus.

In den allgemeinen Wohngebieten erfordern insbesondere die Platzflächen an der Wendenschloßstraße („Wendenschloßplatz“) und am ehemaligen Gutshof („Marienhainplatz“) sowie die vorgesehenen und zur Entlastung des Umfeldes gewünschten Tiefgaragen eine höhere Versiegelung der privaten Flächen. In den sonstigen Sondergebieten „Ausflugslokal“ SO 1 und SO 2 sind es die Platzfläche an der Dahme („Stadt balkon“) in Kombination mit einer sehr geringen festgesetzten Grundfläche. Soweit der in SO 2 vorgesehene, bepflanzte Bodenfilter nicht wasser- und luftdurchlässig hergestellt wird, ist er auch als versiegelte Fläche zu rechnen.

Daher wird im Bebauungsplan in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 2.4 sowie in den sonstigen Sondergebieten „Ausflugslokal“ SO 1 und SO 2 eine über die in § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehende Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO wird für die festgesetzte Grundfläche eine Überschreitung ermöglicht, die einer max. Grundflächenzahl von 0,2 (SO 1), 0,5 (SO 2), 0,55 (WA 1.3 und WA 1.4), 0,6 (WA 1.1, WA 2.3 und WA 2.4) sowie 0,7 (WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2) entspricht. Die Obergrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird jedoch eingehalten.

Die Überschreitung wird teilweise ausgeglichen durch die in der textlichen Festsetzung Nr. 26 festgesetzte Tiefgaragenbegrünung und die in der textlichen Festsetzung Nr. 27 festgesetzte Dachbegrünung.

Textliche Festsetzung Nr. 8

In den allgemeinen Wohngebieten ist zu den jeweiligen Vollgeschossen ein weiteres Geschoss zulässig, das kein Vollgeschoss ist. Dies gilt nicht für die sonstigen Sondergebiete.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthalts- und Nebenräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume sowie ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

Um das städtebauliche Konzept mit der Marienhainallee und der Folge von 3 Plätzen umzusetzen, müssen an mehreren Stellen städtebauliche Akzente gesetzt werden. An den Plätzen sind besondere Räume auszubilden. Weiterhin ist es ein städtebauliches Ziel, den Wendenschloßplatz als Eingangsbereich zum Wohngebiet hervorzuheben. Deswegen sind Torwirkungen durch betonte Gebäudeecken an den Kreuzungen Planstraße 1 und 3 mit der Wendenschloßstraße sowie die Kreuzung Marienhainallee/Wendenschloßplatz gewünscht. Um solche Akzente und betonte Ecken zu bilden, ist ein zusätzliches Nichtvollgeschoss notwendig.

Um auf Wunsch des Investors die architektonische Qualität zu erhöhen, werden in den Bereichen des Nichtvollgeschosses, Architektur- und konstruktive Elemente (Erker, Dachvorsprünge, Vorbauten, Wandscheiben, Eckbetonungen, Treppenhäuser, Zugänge, Giebel, Auskragungen, auskragende Dächer, Dachvorsprünge, Dachüberhänge, etc.) hergestellt. Diese, die Architektur des Gebietes bestimmenden Elemente, werden durch ihre besondere gestalterische Qualität über einfache Zweckbauten hinausgehen.

Aus diesen Gründen ist in den allgemeinen Wohngebieten zu den jeweiligen Vollgeschossen ein weiteres Geschoss zulässig, das kein Vollgeschoss ist, d.h., diese Geschosse dürfen nur auf weniger als 2/3 ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mind. 2,30 m aufweisen.

In den sonstigen Sondergebieten mit hohem Grünanteil „Ausfluglokal“ und im allgemeinen Wohngebiet WA 2.3 dürfen aufgrund der Denkmaleigenschaft der vorhandenen Gebäude keine zusätzlichen Geschosse zu den im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschossen errichtet werden.

Textliche Festsetzung Nr. 9

In den allgemeinen Wohngebieten können ausnahmsweise Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m über OK Dach zugelassen werden, wenn sie ausschließlich Treppenhäuser sind oder der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Technische Aufbauten sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen nur in geringem Maße beeinflussen, müssen jedoch – wie z. B. Schornsteine – notwendigerweise Dächer bzw. Gebäudeoberkanten überragen. Um dies zu ermöglichen, können die Oberkanten der Dächer ausnahmsweise durch technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Aufzugsaufbauten Lüftungsrohre, sowie Lüftungs- und Kälteanlagen überschritten werden. Um den Zugang für z.B. Wartung der technischen Einrichtungen zu ermöglichen, sind zusätzlich Treppenhäuser zugelassen.

5.5.3 Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den allgemeinen Wohngebieten und sonstigen Sondergebieten wird eine maximal 2- bis 4-geschossige Bebauung festgesetzt, die eine urbane Wohnbebauung sichern soll und gleichzeitig 2-geschossige Übergänge zu dem benachbarten Umfeld gewährleistet.

Um einerseits das städtebauliche Grundgerüst zu sichern und andererseits die erforderliche Flexibilität zu ermöglichen, werden Baufenster und teilweise erweiterte Baukörperausweisung in überwiegend offener Bauweise (o) festgesetzt. Nur entlang der Wendenschloßstraße wird zur straßenräumlichen Fassung und zur Sicherstellung einer lärmrobusten Bauweise mit ruhigen dahinterliegenden Wohnhöfen auf der schallabgewandten Seite in WA 1.1, 1.2, 2.1 und 2.2 eine geschlossene Bauweise (g) und eine Mindestgeschossigkeit von 3 Geschossen festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 10

In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Im sonstigen Sondergebiet mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ SO 1 sind Stellplätze nur auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Im sonstigen Sondergebiet mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ SO 2 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §12 Abs. 6 BauNVO)

Durch die unterirdische Anordnung von Stellplätzen wird die wohnungsnaher Nutzung der Freiflächen, insbesondere der Wohnhöfe, sichergestellt und das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung positiv beeinflusst. Weiterhin wird durch die festgesetzte Begrünung der Tiefgaragen eine gestalterische Aufwertung und positive Auswirkung auf die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers erzielt. Damit werden die Auswirkungen einer erhöhten Versiegelung kompensiert. Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird in allen Baugebieten unterschritten.

Die nicht überbaubaren Flächen sind der Gestaltung und Gliederung, dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung, der Begrünung, der Freiflächennutzung und der Durchwegung vorbehalten. Aus diesem Grunde sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Lage von weiteren Nebenanlagen (z.B. Einrichtungen für Fahrradstellplätze, Müllsammelplätze etc.) werden im Baugenehmigungsverfahren konkretisiert.

Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen und der überbaubaren Flächen zulässig. Die Festsetzungen ermöglichen eine ausreichende Stellplatzzahl (min. 900 - 1.100 St). Durch die Festsetzungen sollen einerseits „grüne Höfe“ gesichert und andererseits ein ausreichendes Stellplatzangebot ermöglicht werden. Die textliche Festsetzung Nr. 10 erlaubt nicht die Unterbauung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen durch Tiefgaragen oder Tiefgaragenteilen.

Textliche Festsetzung Nr. 11

In den allgemeinen Wohngebieten und in den sonstigen Sondergebieten mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ ist die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie Vordächer, Eingangstreppe u.ä.) sowie Balkone, Erker und Wintergärten nur bis zu 1 m zulässig. Dies gilt nicht für die Denkmalobjekte in SO 1, SO 2 und WA 2.3. Der Mindestabstand zu den südlichen bzw. nördlichen Geltungsbereichsgrenzen beträgt 5 m.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist eine „erweiterte Baukörperausweisung“ festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind mit einer Tiefe von 18 m etwas größer als die geplanten Gebäude. Damit ist sowohl das im Projektplan dargestellte städtebauliche Konzept gesichert als auch eine architektonische Vielfalt und Flexibilität ermöglicht. Dessenwegen sind Überschreitungen der Baugrenzen auf 1 m begrenzt.

Um den Charakter der unter Denkmalschutz stehenden Objekte im SO 1, SO 2 und WA 2.3 nicht zu verändern, ist hier keine Überschreitung zulässig.

Um Beeinträchtigungen für Nachbarn zu minimieren, ist ein Mindestabstand von 5 m zu den südlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenzen festgesetzt.

5.5.4 Immissionsschutz

Mit den vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen⁹ wurden die Belange des Schallimmissionsschutzes für die städtebauliche Planung betrachtet. Unter Berücksichtigung zusätzlicher Verkehrszählungen der GRI GmbH wurden die Verkehrswerte neu ermittelt und bildeten die Grundlage für die schalltechnischen Berechnungen zu den planermöglichten Auswirkungen auf die Verkehrslärmimmissionen außerhalb des Plangebietes. Zudem wurden die Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes ermittelt und beurteilt.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Aussagen:

Gewerbelärm - Auswirkungen vorhandener Betriebe auf schutzwürdige geplante Nutzungen

Relevante Geräuschimmissionen für die im Plangebiet "Marienhain" vorgesehenen Wohnnutzungen sind allenfalls von der Kfz-Werkstatt des Autohauses Adler zu erwarten. Die Geräuschimmissionen der Tankstelle, der Fa. Tolk und Tolk sowie noch weiter südlich und westlich gelegener gewerblicher Nutzungen können für das Plangebiet aus mindestens einem der folgenden Gründe vernachlässigt werden:

Die vorhandenen Gewerbebetriebe sind näher an vorhandenen Wohnnutzungen mit dem gleichen Schutzanspruch (allgemeines Wohngebiet) wie die geplanten Wohnnutzungen gelegen. Die für diese Gewerbebetriebe zwingende Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm bereits vor den Wohnnutzungen im

⁹ Schalltechnisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Marienhain" im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Bericht Nr. WEN 1107.254 P, ALB – Akustik-Labor, Berlin, September 2011, 1. Ergänzung, Bericht Nr. WEN 1107.254_1 P, ALB – Akustik-Labor, Berlin, September 2012, 2. Ergänzung, Bericht Nr. WEN 1107.254_2 P, ALB – Akustik-Labor, Berlin, November 2012, und Schalltechnisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Marienhain" im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Bericht Nr. WEN 1107.254 P, ALB – Akustik-Labor, Berlin, Februar 2013.

Bestand gewährleistet auch die Einhaltung der IRW für die im "Marienhain" geplanten Wohnnutzungen.

Die Geräuschemissionen vorhandener Gewerbebetriebe werden durch vorhandene Gebäude wirksam in Richtung Plangebiet abgeschirmt. Die Entfernungen der beidseitig der S.-Berger-Straße vorhandenen und den Gewerbebetrieben nächstgelegenen Wohnnutzungen betragen weniger als die Hälfte der Entfernungen zu den geplanten Wohnnutzungen. Bei zwingender IRW-Einhaltung vor den vorhandenen Wohnnutzungen sind daher vor den im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen um ca. mindestens 5 dB(A) geringere Beurteilungspegel zu erwarten, d. h. mithin eine Einhaltung der (im Vergleich zu Mischgebieten um 5 dB(A) tags und nachts geringeren) IRW für allgemeine Wohngebiete.

In den vorhandenen Betrieben wird nachts, mit Ausnahme der Tankstelle, nicht gearbeitet. Auch die Öffnungszeit tags umfasst nur zum Teil die immissionsschutzrechtlich festgelegte Tagzeit von 6 bis 22 Uhr.

Für das Plangebiet beeinflussende Gewerbelärmquellen wurden die Gewerbebetriebe

- Tolk und Tolk GbR/Karosserieinstandsetzung, KFZ Lackierung in der Siegfried-Berger-Straße 5
- Sebastian Sodtke/Holz- und Bautenschutz in der Siegfried-Berger-Straße 6 und
- Auto Adler GmbH in der Wendenschloßstraße 290

auf mögliche störende Lärmemissionen auf die geplante Wohnbebauung im vorhabenbezogenen B-Plan 9-57 VE „Marienhain“ untersucht. Einzig relevante Geräusche sind nur von dem Gewerbebetrieb Auto Adler GmbH zu erwarten. Bei der überschlägigen Berechnung wurden folgende Werte zugrunde gelegt:

- Innenpegel in der Werkstatt von 80 dB(A)
- Größe des Fensters (Lichtband) als pegelbestimmende Lärmquelle 32,0 m X 1,3 m = 41,6 m₂ Fläche
- Bewertetes Schalldämmmaß des Lichtbandes = 8 dB
- Einwirkzeit der Geräusche von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr an Werktagen

Aus diesen Eingabewerten resultiert ein Schalleistungspegel des Fensterbandes von LWA = 84,2 dB(A).

Bei einer Einwirkzeit dieses Schalleistungspegels in der Zeit von 07.00 bis 20.00 Uhr (13 Stunden) wird der Richtwert nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage in 12 m Entfernung vom Lichtband eingehalten. Der berechnete Beurteilungspegel liegt bei 54 dB(A) [53,7].

Die Werkstatt ist 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Die geplanten Wohngebäude haben eine minimale Entfernung zur Grundstücksgrenze von 9 m. Somit ist im B-Plangebiet 9-57 VE keine unzumutbaren Geräuschbelästigungen durch Gewerbelärm zu erwarten.

Gewerbelärm - Auswirkungen der Planung auf schutzwürdige Nutzungen

Bestimmungen und Berechnungsgrundlagen der TA Lärm

Die planungsrechtlich möglichen Anlagen Ausflugslokal und Café sind nicht genehmigungsbedürftig im Sinne von § 22 Abs. 1 BImSchG. Sie sind so zu errichten und zu betreiben, dass u. a.

- a) schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind, und
- b) nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden

Die Anlagen fallen in den Geltungsbereich der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung Lärm - TA Lärm). Der Schutz vor (im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG) schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist gemäß TA Lärm Nr. 3.2.1 "... *sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 nicht überschreitet*". Gemäß TA Lärm gelten die in Tabelle 2 aufgeführten Beurteilungszeiten.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beschreiben Außenwerte, die

- sich bei bebauten Flächen auf Immissionsorte in 0,5 m Abstand vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzwürdigen Raumes beziehen
- sich bei unbebauten oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, auf Immissionsorte an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- oder Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen, beziehen.

Für das planungsrechtlich mögliche Ausflugslokal (im Weiteren mit Biergarten bezeichnet) und die Außengastronomie des Cafés wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Nutzung von 10 bis 22 Uhr (keine Nachtnutzung)
- max. 50 Sitzplätze für Biergarten und 25 Sitzplätze für Cafe
- Standorte: s. Abbildung 18

Der Biergarten und die Außengastronomie des Cafés wurden als Flächenschallquellen in jeweils 1,2 m Höhe über Grund mit folgenden Ausgangswerten berücksichtigt:

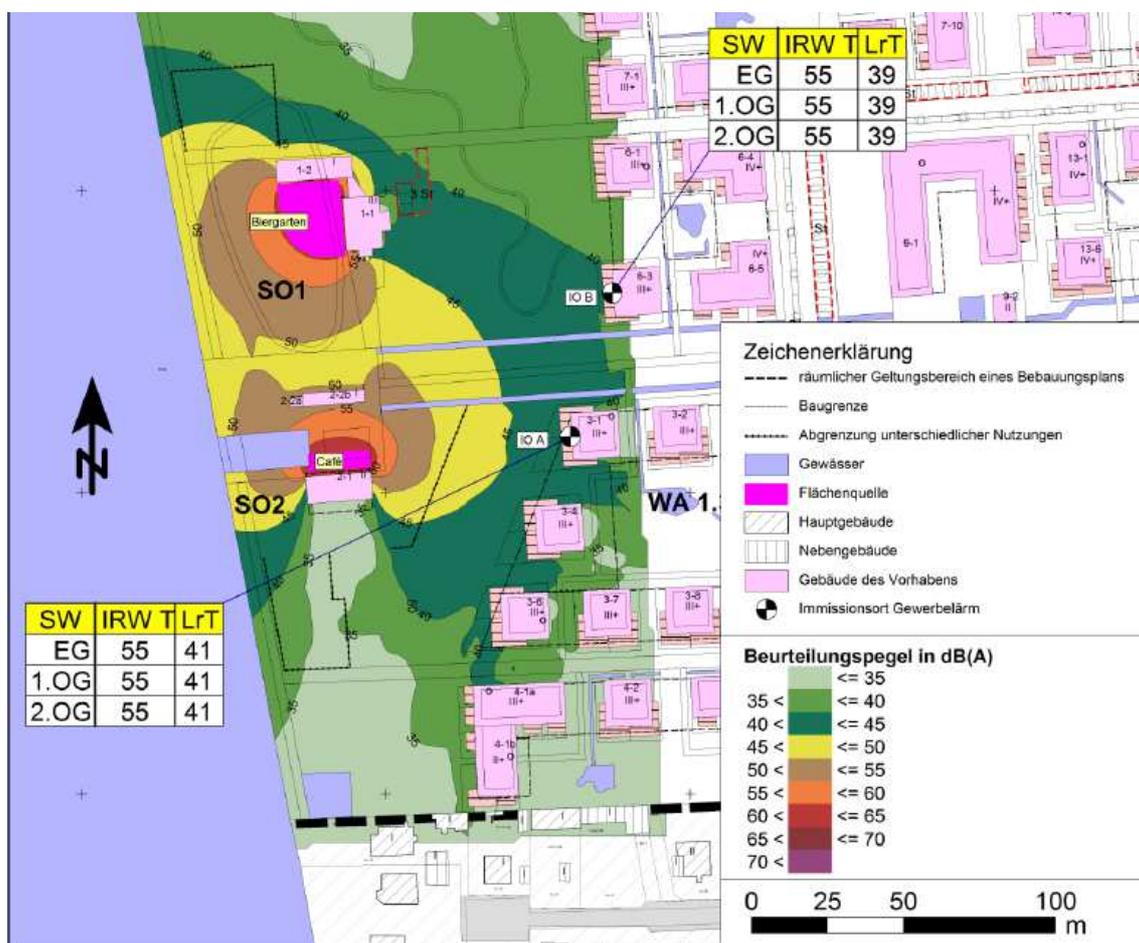
- Biergarten: Schalleistungspegel von $L_{WA} = 84$ dB(A) zzgl. Impulshaltigkeitszuschlag $K_1 = 3,2$ dB(A) und Schalleistungs-Maximalpegel von $L_{WA,max} = 95$ dB(A)
- Außengastronomie des Cafés: Schalleistungspegel von $L_{WA} = 81$ dB(A) zzgl. Impulshaltigkeitszuschlag $K_1 = 4,9$ dB(A) und Schalleistungs-Maximalpegel von $L_{WA,max} = 95$ dB(A)

Als Beurteilungszeitraum wurde zur sicheren Seite wegen der Vergabe der sog. Ruhezeitenzuschläge sonn- und feiertags gewählt.

Da für die Anlagen mit Ausnahme von 3 Stellplätzen für Behinderte keine weiteren Stellplätze innerhalb der Sondergebiete ausgewiesen werden, ist die Nutzung von Parkplätzen auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht dem Gewerbelärm zuzurechnen. Die Nutzung der 3 o. g. Stellplätze ist schalltechnisch vollkommen untergeordnet.

Ergebnisse der Gewerbelärberechnungen: Für die planungsrechtlich möglichen Anlagen Ausflugslokal und Café ergaben die Berechnungen die in Abbildung 18 dargestellten Ergebnisse. Die Ergebnisse zeigen, dass der gemäß TA Lärm tagsüber für allgemeine Wohngebiete zulässige Immissionsrichtwert von 55 dB(A) vor den nächst gelegenen planungsrechtlich möglichen Wohnnutzungen (und damit auch vor den außerhalb des Plangebiets vorhandenen Wohnnutzungen) um mehr als 10 dB(A) unterschritten wird.

Abbildung 20: Ergebnisse der Gewerbelärberechnungen für die Nutzungen Biergarten und Außengastronomie des Cafés als sog. Pegeltabellen mit Stockwerk (SW), Immissionsrichtwert Tag (IRW T) und Beurteilungspegel Tag (LrT) sowie als Schallimmissionsplan für die Tagzeit in 5 m Höhe über Gelände



Verkehrslärm - Auswirkungen der Planung auf vorhandene schutzwürdige Nutzungen

Die dem Vorhaben zuzurechnenden Quell- und Zielverkehre werden gemäß der vorliegenden Zusammenstellung der Verkehrswerte die Wendenschloßstraße nahezu ausschließlich zwischen der südlichen geplanten Zufahrt des Plangebietes und der in größerem Abstand nördlich des Plangebietes gelegenen Müggelheimer Straße nutzen. Die Verkehrszunahme ist für die südlich der südlichen Zufahrt gelegenen Abschnitte der Wendenschloßstraße marginal. Daher sind bei Umsetzung der Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-57 VE die Auswirkungen auf die Höhe der

Verkehrsräuschimmissionen vor bestehenden schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes südlich der geplanten südlichen Zufahrt zum Plangebiet vernachlässigbar.

An allen der Wendenschloßstraße direkt zugewandten Fassaden der Wohngebäude außerhalb des Plangebietes werden die hier für Vergleichszwecke herangezogenen Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) bereits im Prognosenullfall (d. h. ohne vorhabenbedingte zusätzliche Verkehre und ohne zusätzliche Reflexionen an den mit dem Vorhaben "Marienhain" geplanten Gebäuden) überschritten. Vor den außerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für Verkehrslärm und allgemeine Wohngebiete tags um maximal 9,7 dB(A) und nachts um maximal 14,3 dB(A) überschritten.

Ursache der bereits im Prognosenullfall festgestellten und oben aufgeführten Überschreitungen ist die relativ hohe Verkehrsbelastung der Wendenschloßstraße. Aus den rechnerisch ermittelten Überschreitungen im Prognosenullfall resultiert kein Anspruch auf Lärmschutz oder Lärmsanierung, da in Deutschland für bestehende Straßen- und Schienenverkehrswege keine Grenzwertregelungen bestehen.

Im Prognoseplanfall kommt es zu Erhöhungen der Beurteilungspegel im Vergleich zum Prognosenullfall um maximal 1,3 dB(A) tags und 1,0 dB(A) nachts. In den meisten Fällen betragen die Pegelerhöhungen tags und nachts weniger als 1,0 dB(A). Pegelerhöhungen von mehr als 1 dB(A) sind ausschließlich auf den Bereich nördlich der Pritstabelstraße beschränkt. Ursache dieser Erhöhungen ist vor allem die vorhabenbedingte Zunahme des Kfz-Verkehrs auf der Wendenschloßstraße. Auch durch zusätzliche Reflexionen aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Gebäude kommt es zu Pegelerhöhungen. Deren Anteil wird unter Berücksichtigung der Differenzen der Gesamtemissionspegel (Wendenschloßstraße und Straßenbahn zusammen) zwischen Prognoseplanfall und Prognosenullfall mit maximal 0,6 dB(A) eingeschätzt.

Als bedenklich gelten Pegelerhöhungen aber vor allem dann, wenn so genannte Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung in der schalltechnischen Untersuchung mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht oder überschritten werden. Diese Schwellenwerte werden vor den außerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen auch im Prognoseplanfall tags nicht erreicht und nachts nicht überschritten.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde von einigen Anwohnern die Befürchtung geäußert, dass sich im Ergebnis der Vorhabenverwirklichung die Lärmsituation der nördlich angrenzenden Grundstücke erheblich verschlechtern wird. Dies ist angesichts der berechneten Beurteilungspegel nicht zu erwarten. Die o. g. Pegelerhöhungen von maximal 1,3 dB(A) tags und 1,0 dB(A) nachts sind auf den Nahbereich der Wendenschloßstraße nördlich des Plangebietes beschränkt. Mit zunehmender Entfernung von der Wendenschloßstraße nimmt der Pegel ab.

Verkehrslärm - Schlussfolgerungen für planungsrechtlich mögliche schutzwürdige Nutzungen

Für die im Plangebiet gemäß Projektplan vorgesehene Bebauung (mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes) wurden für den Prognoseplanfall nur für die der Wendenschloßstraße nächst gelegenen Fassaden (im Schallgutachten Immissionsorte IO 36-73 bezeichnet) relativ hohe Beurteilungspegel ermittelt. Die

schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für Verkehrslärm und allgemeine Wohngebiete werden hier rechnerisch tags um maximal 8,2 dB(A) und nachts um maximal 12,8 dB(A) überschritten.

In Bezug auf Verkehrsgeräusche sind gesunde Wohnverhältnisse in Teilbereichen der Baugebiete WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 ohne geeignete Lärmschutzmaßnahmen nicht gegeben. Der entsprechende Nachweis zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile der geplanten Wohnbebauung ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Für die gemäß Projektplan vorgesehene Bebauung im Plangebiet wurde maximal der Lärmpegelbereich (LPB) IV gemäß DIN 4109 ermittelt. Für die weiter von der Wendenschloßstraße entfernten überbaubaren Bereiche ergeben sich geringere Lärmpegelbereiche. Für die innerhalb des LPB IV gelegenen Außenfassaden von Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Sinne der DIN 4109 sind resultierende bewertete Bauschalldämm-Maße von $R'_{w, res} \geq 40$ dB erforderlich. Aus technischer Sicht und unter Berücksichtigung anderer Regelungen (z. B. zur Energieeinsparung) ist die Einhaltung einer solchen Anforderung durch übliche Bauweisen ohne Weiteres gegeben. Die Verbindlichkeit der Anwendung der DIN 4109 für den Fassadenschallschutz wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) zum Schutz planungsrechtlich möglicher schutzwürdiger Nutzungen kommen aus verschiedenen Gründen (u. a. städtebaulicher Art, zulässige Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet, Unterbrechung der Lärmschutzeinrichtungen durch Erschließungsstraßen für das Plangebiet) nicht in Betracht. Als Schallschutzmaßnahmen wird daher eine lärmrobuste Bauweise in Verbindung mit verbindlicher Ausrichtung von schallempfindlichen Wohnräumen zur Schall abgewandten Seite hin festgesetzt. Durch die geschlossene Bauweise mit baulichen Mindesthöhen, können auf der Schall abgewandten Seite der Gebäude entlang der Wendenschloßstraße Wohnaußenbereiche geschaffen werden, welche die Richtwerte der DIN 18005 für WA 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts unterschreiten. Das Erreichen der Richtwerte auf der Schallabgewandten Gebäudeseite der geplanten Straßenrandbebauung der Wendenschloßstraße, weisen die Schallausbreitungskarten, Anlage 2 des Schallgutachtens, nach. Die Baukörperanordnung gemäß Projektplan ist aus der Sicht des Lärmschutzes planerisch sinnvoll und effektiv, um die von der Wendenschloßstraße weiter entfernten Bereiche ausreichend vor Straßenverkehrsgeräuschmissionen abzuschirmen. Insbesondere ist im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-57 VE geschlossene Bauweise für die direkt an der Wendenschloßstraße gelegenen Baufelder vorgeschrieben. Dadurch können rückwärtige Bereiche des Plangebietes besser vor den Verkehrsgeräuschmissionen der Wendenschloßstraße geschützt werden.

Prinzipiell kommen als aktive Lärmschutzmaßnahmen auch straßenverkehrsrechtliche und straßenbauliche Maßnahmen in Betracht. Diese fallen jedoch nicht in den Regelungsinhalt des VB-Plans. In Frage kommt im vorliegenden Fall vor allem eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Wendenschloßstraße von 50 auf 30 km/h - ggf. auch nur nachts - zumindest für den Bereich zwischen S.-Berger-Straße und Segewaldweg, besser noch darüber hinaus. Da diese Maßnahme gleichermaßen für den Kfz- und den Straßenbahnverkehr wirksam wäre, wären vor allem durch die rechnerische Abnahme des Emissionspegels der Straßenbahn in Höhe von 4,5 dB(A) (zum Vergleich: 2,4 dB(A) für den Kfz-Verkehr) relevante Pegelminderungen für die vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Gebäude zu erwarten. Diese Pegelminderungen würden für die vorhandenen schutzwürdigen Gebäude die vorhabenbedingten Pegelerhöhungen im Planfall tags und nachts bzw.

zumindest nachts mehr als ausgleichen. Ein nächtliches Fahrverbot für Lkw würde ebenfalls zu einer Pegelminderung führen, erscheint aber aufgrund der örtlichen Verhältnisse (bereits angesiedelte Firmen im Süden der Wendenschloßstraße) nicht durchsetzbar.

Straßenbauliche Maßnahmen wie der Einbau eines lärmgeminderten Fahrbahnbelags scheiden vorwiegend wegen des innerhalb der Straßenfläche gelegenen Straßenbahnkörpers aus. In der Wendenschloßstraße ist die Fahrbahnoberfläche derzeit in einem relativen guten Zustand, so dass hier durch eine Erneuerung der Deckschicht nur eine unwesentliche Verringerung der Lärmemission durch die Beseitigung von möglichen Unebenheiten zu erwarten ist. In Berlin wurden im Rahmen von Lärminderungsmaßnahmen noch keine lärmtechnisch optimierten Deckschichten eingebaut, bei denen nachweislich die Dauerhaftigkeit und Beständigkeit der Wirkung bestätigt werden konnte. Der Einbau einer lärmtechnisch optimierten Deckschicht in der Wendenschloßstraße ist aus heutiger Sicht nicht zweckdienlich und es kann dem Einsatz von lärmminderndem Asphalt seitens des Fachamtes nicht zugestimmt werden, Stellungnahme vom 09.03.2015.

Der Einsatz von lärmminderndem Asphaltbelag wird durch den Bezirk Treptow-Köpenick, Straßen- und Grünflächenamt, FB Tief, Straßenbaulastträger, abgelehnt (Stellungnahme vom 15.05.2013/08.08.2013, nochmals bestätigt 02.10.2013 und 09.03.2015/09.03.2015).

Der Straßenbaulastträger hat sich gegen einen Einsatz eines lärmmindernden Asphaltbelages in der Wendenschloßstraße entschieden, da die Möglichkeiten und Grenzen der Lärminderung durch lärmmindernde Asphaltbeläge derzeit technologisch noch nicht ausgereift sind bzw. die notwendige Nachhaltigkeit in der Wirkung haben.

Die Fahrbahnoberfläche in der Wendenschloßstraße ist derzeit in einem relativ guten Zustand, so dass der notwendige Einsatz von wirtschaftlichen Mitteln in keinem Verhältnis zum erreichbaren Ziel steht.

Die Unterhaltungskosten sind im Gegensatz zu herkömmlichen Asphaltbelägen sehr hoch.

In der Wendenschloßstraße werden durch die bündig liegende Straßenbahntrasse sowie weiterer Störquellen/Schachteinbauten, Straßenabläufe hohe Geräuschpegel erzeugt, welche ebenfalls die angestrebte Wirkung des lärmmindernden Asphaltbelages mindern oder gar auslöschen.

Eine (schallabsorbierende) Raseneindeckung für den Gleiskörper der Straßenbahn oder ein Schotterbett scheiden wegen der Kfz-Mitbenutzung der entsprechenden Straßenabschnitte mit Gleisen aus.

Das Anlegen eines Radweges (angenommene Breite: mindestens 1,60 m) an der Stelle des zurzeit vorhandenen Parkstreifens am westlichen Rand der Wendenschloßstraße würde die Lage des Kfz-Emissionsbandes der Richtungsfahrbahn Süd der Wendenschloßstraße und damit auch die Geräuschimmissionssituation nicht verändern.

Die Wendenschloßstraße weist insbesondere nachts hohe Werte für den maßgeblichen Lkw-Anteil auf ($pN > 9 \%$). Ursache ist u. a. die vorhandene Nachtbuslinie. Eine überschlägige Abschätzung ergab, dass der Verzicht auf die Nachtbuslinie im Prognosenullfall einer Minderung der Kfz-Geräuschemissionen nachts um ca. 1,3 dB(A) und der Gesamtverkehrsgeräuschemissionen (d. h. mit Straßenbahn) nachts um ca. 1,0 dB(A) entspräche.

Städtebauliche Gründe für die Ausweisung eines WA an der Wendenschloßstraße

Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG würde im vorliegenden Fall die räumliche Trennung zwischen der Wendenschloßstraße mit hohen Geräuschemissionen und der geplanten schutzbedürftigen Bebauung verlangen. Wie die Anlage 2 zur Schalltechnischen Untersuchung von ALB vom 22.02.2013 verdeutlicht, müsste die geplante Bebauung von der Wendenschloßstraße über 100 m abrücken, um die als Maßstab dienenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm und allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 vor den Fassaden ohne weitere Maßnahmen einzuhalten. Zudem wären bei Realisierung eines so großen Abstandes der Gebäude von der Straße die so entstehenden Freiflächen zwischen der Straße und den Gebäuden nicht sinnvoll nutzbar.

Eine Durchbrechung des Trennungsgebotes erscheint vorliegend auch aus folgenden Gründen vertretbar.

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Nachverdichtung, Maßnahmen zur Innenentwicklung)
- Verhinderung der Bevölkerungsabwanderung in ländliche Gebiete
- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Gebot kostensparenden Bauens
- Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen (siehe Textliche Festsetzung 12)

Textliche Festsetzung Nr. 12

Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Wendenschloßstraße in den Baufeldern mit geschlossener Bauweise in den Baugebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 in Gebäuden mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein. Abgewandt heißt, dass der Winkel zwischen Straßenachse und der entsprechenden Außenwand mindestens 100° betragen muss. Ausgenommen davon sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Baugebiet WA 2.1 mit Ausrichtung ausschließlich der Südfenster zur Marienhainallee. Ausnahmsweise können in den Eckbereichen der Gebäude Wohnungen ohne schutzbedürftigen Aufenthaltsraum mit Fenstern zur straßenabgewandten Seite zugelassen werden. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Wendenschloßstraße sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-57 VE "Marienhain" sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz notwendig, um gesunde Wohnverhältnisse für die geplanten Nutzungen planungsrechtlich abzusichern. Ergänzend zu den im Durchführungsvertrag vereinbarten notwendigen Maßnahmen hinsichtlich der Mindestanforderungen von Schalldämmmaßnahmen für Außenbauteile gemäß DIN 4109, werden für die Wohnungen entlang der Wendenschloßstraße schallschutzorientierte Wohnungsgrundrisse festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass in dem Regelfall jede Wohnung über eine ausreichende Anzahl von Aufenthaltsräumen

verfügt, die nachts auch über ein teilgeöffnetes Fenster belüftet werden können. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die zur Wendenschloßstraße orientiert sind, sind darüber hinaus mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten. Mit diesen Maßnahmen können trotz der Vorbelastung gesunde Wohnverhältnisse mit einer hinreichenden Belüftung gewährleistet werden.

Bei Wohnungen in Eckbereichen ist die Umsetzung dieser Regelung nicht bzw. nicht vollständig möglich. Für diese Fälle enthält die textliche Festsetzung eine Ausnahmeregelung. Die Gewährung einer Ausnahme in den Eckbereichen ist vertretbar, wenn im Genehmigungsverfahren die nächtliche Ruhe für Schlafräume bei ausreichender Luftzufuhr sichergestellt ist. Dies ist der Fall, wenn ein mittlerer Innenpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit im belüfteten Zustand nicht überschritten wird.

Verkehrslärm - Erwägung und Abwägung in Bezug auf die Zielwerte des Lärmaktionsplans Berlin

Der Lärmaktionsplan Berlin stellt eine übergeordnete Planung des Landes Berlin dar und ist im Rahmen der Erwägung und Abwägung zu berücksichtigen. Hierzu sollte die „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung“ vom Dezember 2012 der Fortschreibung des Lärmaktionsplans Berlin, Lärminderungsplanung Berlin, angewandt werden.

Das Land Berlin hat als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen im Lärmaktionsplan Berlin zwei Stufen definiert:

1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts

Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.

2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts

Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Die schalltechnischen Berechnungen ergaben, dass die Schwellenwerte der 1. Stufe nur im Prognoseplanfall, nur beim Index L_{night} , nur an einem Immissionsort und nur im 1. OG (IO 06-Wendenschloßstraße 226) um 1 dB(A) überschritten werden. Die Schwellenwerte der 2. Stufe werden im Prognoseplanfall an der Mehrzahl der berücksichtigten Immissionsorte zumindest beim Index L_{night} und im Prognoseplanfall an allen berücksichtigten Immissionsorten bei beiden Indizes L_{DEN} und L_{night} überschritten. Im Prognoseplanfall erhöhen sich gegenüber dem Prognoseplanfall die Pegelwerte um maximal 1,1 dB(A) beim Index L_{DEN} und um maximal 0,8 dB(A) beim Index L_{night} .

Der Vergleich mit den durch die Rechtsprechung für Wohngebiete bestätigten sog. "Schwellen der Gesundheitsgefährdung" von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ist in der Bauleitplanung nur mit den Beurteilungspegeln für den Tag und die Nacht möglich, die gemäß den in der DIN 18 005-1 aufgeführten Berechnungsvorschriften (u. a. RLS-90, Schall 03) ermittelt wurden, nicht jedoch mit den Lärmindizes gemäß 34. BImSchV (ermittelt u. a. nach "Vorläufige Berechnungsmethode für den Umgebungslärm an Straßen" VBUS und „Vorläufige Berechnungsmethode für den Umgebungslärm an Schienenwegen“ VBUSch).

Aus den o. g. Gründen und dadurch, dass die im Lärmaktionsplan festgelegten Schwellenwerte einen rechtlich unverbindlichen Charakter haben (d. h. sie sind vor allem keine Grenzwerte wie beispielsweise in der Luftreinhaltung), sind sie der Abwägung zugänglich. Ermittelte Überschreitungen der Schwellenwerte können im Wege der Abwägung überwunden werden. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung (siehe Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22. März 2007, Az: BVerwG 4 CN 2.06) kann es je nach Umständen des Einzelfalls und bei Vorliegen entsprechender städtebaulicher Belange für die geplante Nutzung abwägungsfehlerfrei sein, eine Minderung der Immissionen durch eine Kombination von passivem Schallschutz, Stellung und Gestaltung von Gebäuden sowie Anordnung der Wohn- und Schlafräume zu erreichen.

Im Ergebnis der Betrachtung gem. den Richtwerten der Lärmaktionsplanung Berlin ergeben sich (wie auch nach der Betrachtung der DIN 18005 i.V.m. RLS 90) an den Fassaden der Gebäude entlang der Wendenschloßstraße sehr hohe Verkehrsschallwerte. Auch in Erwägung der Zielwerte der Lärmaktionsplanung sollte die Schallbetroffenheit in dem Bereich durch die festgesetzte lärmrobuste Bauweise (geschlossene Bauweise mit baulichen Mindesthöhen entlang der Wendenschloßstraße zur Schaffung von schallgeschützten rückwärtigen Wohnbereichen) und durch die Ausrichtung von Wohnräumen zur Schall abgewandten Seite hin, vermindert werden. In Erwägung und Abwägung der hohen Schallwerte im unmittelbaren Bereich der Wendenschloßstraße mit dem Anspruch der Planung des Wohngebietes in dem Geltungsbereich des Plangebietes, wird dem Belang der planerischen Entwicklung des Wohngebietes, Vorrang gegeben, unter Berücksichtigung der beschriebenen und festgesetzten Minderungsmaßnahmen zum Verkehrsschallschutz durch lärmrobuste Bauweise. Die Ergebnisse der Betrachtung und die Notwendigkeit von Maßnahmen nach der Lärmaktionsplanung Berlin entsprechen somit den bereits gem. DIN 18005 getroffenen Erwägungen und Abwägungen zum Verkehrsschallschutz, die mit der Planung 9-57 VE zur Festsetzung kommen.

5.5.5 Grünfestsetzungen

Private Grünflächen

Der denkmalgeschützte Park rund um die Villa Bolle sowie die Wiesenflächen einschließlich Baumbestand an der Dahme werden mit dem Ziel der Erholung als Private Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen werden in ihrer angestrebten Nutzungsintensität untergliedert. Zusätzlich wird die Lage von 3 Kinderspielflächen innerhalb der Grünflächen festgelegt.

Zweckbestimmung private naturnahe Parkanlage

Nördlich der Villa Bolle war die denkmalgeschützte Parkanlage bereits zu ihrer Entstehungszeit extensiv gestaltet. Das Parkpflegewerk sieht für diesen Bereich die Wiederherstellung eines „Kulturwaldes“ vor, dessen Entwicklung mit einem naturnahen Charakter sowie einer extensiven Nutzung (zwei Rundwege) verbunden ist.

Zweckbestimmung private Parkanlage

Die südlich der Villa Bolle gelegene Grünfläche stellt den intensiv zu gestaltenden Parkteil dar. Entsprechend erfolgt die Ausweisung einer privaten Parkanlage mit Regelungen zur öffentlichen Begehrbarkeit (vgl. TF Nr. 15).

Zweckbestimmung privater Kinderspielplatz

Mit der Ausweisung von insgesamt 3 Kinderspielplätzen innerhalb der privaten Grünflächen wird der Erholungsvorsorge für die Bewohner des Plangebiets sowie der angrenzenden Wohngebiete Rechnung getragen.

Zweckbestimmung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit der Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am Rand der privaten Grünflächen werden Rückzugsräume/Trittsteine für die Fauna im Übergangsbereich zu den Wohngebieten geschaffen.

Bindungen zum Erhalt und zum Anpflanzen

Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung

Die Flächen dienen dem Erhalt der vorhandenen Strauchquartiere als typische Strukturen der ehemaligen Versuchsanbaunutzung. Sie gliedern das Plangebiet und dienen als Rückzugsräume für die Fauna.

Flächen mit Bindung zum Anpflanzen

Ergänzend zu den vorhandenen Gehölzflächen werden zusätzliche Flächen für Neuanpflanzungen ausgewiesen. Die Festsetzung dient der Sicherung des Ausgleichs in Natur und Landschaft.

Erhaltung von Bäumen (Einzelbaumfestsetzungen)

Mit der Festsetzung von Einzelbäumen werden die für das Gartendenkmal maßgeblichen Bäume an ihrem Standort und in ihrer Art dauerhaft erhalten.

Textliche Festsetzung Nr. 13

In den allgemeinen Wohngebieten und in den sonstigen Sondergebieten mit hohem Grünanteil „Ausfluglokal“ ist eine Befestigung von Fuß- und Radwegen, Platzflächen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die innerhalb der Baugebiete anzulegenden Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen sowie für die Fläche ABCDEFGHIA.

(§ 9 Abs. Abs. 4 BauGB i.V. m. § 8 Abs. 3 Satz 3 NatSchGBIn)

Die Einschränkung der Befestigung von Fuß- und Radwegen, Platzflächen und Stellplätzen auf wasser- und luftdurchlässige Beläge dient der Vermeidung von unnötiger Versiegelung und damit dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Grundwasseranreicherung durch Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet. Die Festsetzung bezieht sich auf jene Erschließungsflächen, die fußläufig oder mit dem Fahrrad belastet werden. Die innerhalb der Baugebiete anzulegenden Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen dienen der Stellplatzversorgung und werden dauerhaft befahren. Für die Wartung des Auslaufbauwerkes an der Dahme ist eine Befahrung der Zufahrt mit schweren Wartungsfahrzeugen erforderlich. Um auf den Zufahrten die erforderliche Standsicherheit zu gewährleisten, sind diese Flächen von der Festsetzung ausgenommen.

Textliche Festsetzung Nr. 14

In der 5 m breiten Fläche I''J''K''L''I'' ist ein Weg in einer Breite von 3 m anzulegen.

(§ 12 Abs. 1 i. V. m. Abs. 3 S. 2 BauGB)

Mit der Ausweisung einer Wegebreite von 3m wird der angestrebte Charakter des Weges – eine Promenade entlang des Dahme-Ufers – gesichert. Die textliche Festsetzung dient der Umsetzung der Vorgaben des FNP und LaPro hinsichtlich der Anlage von öffentlich nutzbaren Grünbereichen am Ufer von Gewässern sowie der Sicherung der Begehrbarkeit, Radfahrernutzung und Erlebbarkeit des Uferbereiches an der Dahme.

Textliche Festsetzung Nr. 15

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „privater Kinderspielplatz“ und „private Parkanlage“ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 21 BauGB)

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „privater Kinderspielplatz“ und „private Parkanlage“ dienen der Erholungsvorsorge für die Bewohner des Plangebietes sowie der angrenzenden Wohngebiete. Um verschiedene öffentlich zugängliche Nutzungen zu sichern, wird auf den Flächen ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Festsetzung spiegelt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wider.

Textliche Festsetzung Nr. 16

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private naturnahe Parkanlage“ ist die vorhandene Vegetation innerhalb der Grenze des Gartendenkmals nach historischem Vorbild in der Weise zu erhalten und durch Bäume, Sträucher, Gräser und Stauden zu ergänzen, dass der Eindruck einer mehrschichtig gestalteten naturnahen Parkanlage gesichert ist. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wegeflächen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Die Teilbereiche nördlich und östlich der Villa wurden historisch durch Bolle als waldähnliche Struktur gestaltet (vgl. Parkpfliegewerk für das Grundstück Wendenschloßstraße 254 „Marienhain“). Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ sichert den extensiv gestalteten Teil des Gartendenkmals in seinem Charakter als historisch wertvollen „Kulturwald“. Die Wiederherstellung eines mehrschichtigen, strukturreichen Bestandes mit standortgerechten waldartigen Pflanzen dient der Aufwertung der Fläche, nicht nur unter denkmalpflegerischen Aspekten, sondern auch naturschutzfachlich.

Die Ausweisung der privaten Grünfläche als „naturnahe Parkanlage“ ist vorrangig aus städtebaulichen Gründen erforderlich (Erholungsvorsorge, Wiederherstellung eines Gartendenkmals), dient jedoch auch der Eingriffsvermeidung sowie dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, da der vorhandene Baumbestand sowie der waldartige Charakter zu erhalten und durch gezielte Entwicklungsmaßnahmen zu fördern ist. Die Festsetzung spiegelt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wider.

Textliche Festsetzung Nr. 17

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private naturnahe Parkanlage“ ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 2 Quadratmeter Fläche ist ein Gehölz zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Die Fläche für Maßnahmen ist Bestandteil der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage, sie liegt jedoch außerhalb des Gartendenkmals. Im Bestand handelt es sich um weniger wertvolle Gehölzbestände (überwiegend Robinie, Pappel mittleren Alters) im Übergang zu östlich angrenzenden Pappelvordwäldern, die infolge der künftigen Wohnbauflächen verloren gehen. Mit der Maßnahme, einen mehrschichtigen Gehölzbestand zu entwickeln, wird die waldähnliche Struktur der Parkanlage gestärkt und der Übergang zwischen Wohnbebauung und naturnaher Parkanlage neu definiert. Die empfohlenen Bäume und Sträucher sind heimisch und standortgerecht und bieten somit eine hohe Lebensraumqualität für Pflanzen und Tiere. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und bildet als dichter Gehölzbestand einen Puffer zwischen Wohnbebauung und naturnaher Parkanlage. Für die Umsetzung werden die in der Pflanzliste aufgezählten Arten in einer Qualität VSTR (verpflanzte Sträucher) mit einer Höhe von 80/100 cm bzw. 100/150 cm sowie Bäume in einem Stammumfang von mindestens 16 cm empfohlen. Mit der empfohlenen Pflanzqualität wird bei einem Gehölz je 2 Quadratmeter die angestrebte Dichte kurzfristig erreicht. Die Festsetzung spiegelt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wider.

Textliche Festsetzung Nr. 18

Entfällt.

Textliche Festsetzung Nr. 19

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage“ und „privater Kinderspielplatz“ sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Wege und Spielflächen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Die privaten Grünflächen dienen der Erholungsvorsorge für die Bewohner des Plangebietes sowie der angrenzenden Wohngebiete. Eine dauerhafte Begrünung der Flächen sichert die Erholungsqualität sowie das Landschaftsbild an der Dahme. Das für das Binnenklima wichtige Biovolumen der Großbäume ist dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung spiegelt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wider.

Textliche Festsetzung Nr. 20

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage“ sind als Wiesenflächen mit lockeren Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage“ sind als Wiesenflächen mit lockeren Gehölzgruppen aus Bäume und Sträuchern zu entwickeln. Zur Qualifizierung dieser Maßnahmen sollte der Anteil an Gehölzen mit einem rechnerischen Ansatz so gewählt wird, dass bezogen auf die Gesamtfläche je 5 m₂ Fläche 1 Gehölz ermittelt wird. Diese Gehölze sind in Gruppenpflanzungen auf der Fläche zu verteilen.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der privaten Grünfläche bilden einen Puffer zwischen privater Parkanlage und Wohngebiet. Die aktuell mit Grasflur bestandenen Flächen werden einer Nutzung entzogen und mittels extensiver Gestaltung und Pflege wertvolle Rückzugsräume für Flora und Fauna. Die Maßnahme dient der Sicherung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Festsetzung spiegelt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wider.

Textliche Festsetzung Nr. 21

Der durch Einzelbaumfestsetzung gekennzeichnete Baumbestand ist bei Abgang am Standort in gleicher Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b und a BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet „Ausflugslokal“ SO 1 sichern die Einzelbaumfestsetzungen den Gebietscharakter eines Villengartens. Der für den Garten westlich und südlich der Villa Bolle locker stehende Baumbestand wird in seinen Baumarten dauerhaft erhalten und bei Abgang durch Einzelbäume einer hohen Qualität ersetzt. Ziel ist es den unter Gartendenkmalschutz stehenden Baumbestand der Parkanlage der Villa Bolle in seinem Bild dauerhaft zu erhalten. Für dessen Sicherung ist eine Nachpflanzung der gleichen Baumart an seinem Originalstandort erforderlich, die über eine Einzelbaumfestsetzung geregelt wird. Die Realisierbarkeit bei Abgang einzelner Bäume diese am Standort mit gleicher Baumart in einer hohen Qualität zu nachzupflanzen ist durch die Ausweisung der Fläche als Sondergebiet mit hohem Grünanteil, mit Baukörperausweisungen sowie einer niedrigen GRZ von 0,2 grundsätzlich gewährleistet.

Der zu erhaltende Maulbeerbaum im Eingangsbereich ist eines der wenigen Zeugnisse von Obstgehölzen aus der Zeit Bolles. Aufgrund seiner Lage in der Rahmenpflanzung ist dieser historische Baumstandort gesichert und kann auch bei Abgang des Maulbeerbaumes gesichert werden.

Die auf dem künftigen „Marienhainplatz“ festgesetzte historische Linde ist eine von 6 Bestandsbäumen im Bereich des ehemaligen Gutshofs die aufgrund ihrer Vitalität sowie ihrem Standort dauerhaft erhalten werden können und daher aus gartendenkmalflegerischen Gründen als Einzelbaum festgesetzt wird.

Durch die Festsetzung des Bestandserhaltes wird der Eingriff in Natur und Landschaft vermieden. Aufgrund der historischen Bedeutung, die sich gestalterisch im Landschaftsbild wieder findet, wird bei Abgang und Ersatz festgesetzter Bäume ein Mindestmaß von 20 cm Stammumfang festgesetzt. Einzelbäume dieser Qualität weisen bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung die für das Landschaftsbild gewünschte wahrnehmbare Gestalt sowie das erforderliche Volumen innerhalb eines Bestandes an Altbäumen auf. Die Festsetzung spiegelt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wider.

Textliche Festsetzung Nr. 22

In der Fläche QRVWQ ist mindestens eine Linde nach historischem Vorbild dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b und a BauGB)

Die Gebäude des ehem. Gutshofes sind in einem schlechten baulichen Zustand und werden in Abstimmung mit den Denkmalbehörden abgerissen. Um den ehem. Gutshofs trotzdem erlebbar zu machen, wird ein neues Gebäude mit Kindertagesstätte auf dem alten Grundriss wiederaufgebaut.

Das neue Gebäude muss den heutigen Anforderungen gerecht werden. Dafür ist eine gewisse Mindestbreite notwendig. Aufgrund der neu zu errichtenden Gebäudekubatur ist der Erhalt der vorhandenen Lindengruppe an ihrem Standort nicht gewährleistet.

Da es sich bei den Linden um eine historische Gruppe aus der Entstehungszeit des Gutshofs handelt (vgl. Parkpflegewerk), besteht ein denkmalpflegerisches Interesse an einer Baumbepflanzung zentral im Hof. Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung/Belüftung/Besonnung) mit dem denkmalpflegerischen Interesse an der Baumgruppe zu vereinbaren, wird der dauerhafte Erhalt von mindestens einem Baum als Markierung festgesetzt. Aus gartendenkmalpflegerischer Sicht ist der Erhalt bzw. die Wiederherstellung eines einzelnen Solitärs oder einer Dreiergruppe für das Pflanzbild "Hoflinde" geeignet. Weiterhin ist aus denkmalpflegerischen Gründen bei Neupflanzung die gleiche Baumart zu verwenden. Die Festsetzung spiegelt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wider.

Textliche Festsetzung Nr. 23

Im sonstigen Sondergebiet mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ SO 2 sind 50% der Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der vorhandenen Bäume gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern sowie einer Rasenansaat anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Baumerhalt gilt nicht für die Bäume innerhalb der Fläche AJDEFGHIA.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Um den grünen Charakter des sonstigen Sondergebietes SO 2 außerhalb des Gartendenkmals zu sichern, wird eine 50%ige Begrünung der Grundstücksfläche sowie die Integration des Baumbestandes in die Planung der nicht überbaubaren Flächen festgesetzt. Soweit die in SO 2 vorgesehenen, bepflanzten Bodenfilter nicht wasser- und luftdurchlässig hergestellt werden, können sie nicht als Teil der gärtnerischen Gestaltung gerechnet werden. Der Baumerhalt gilt nicht für die Bäume innerhalb der

Fläche AJDEFGHI, da diese Fläche für die Errichtung einer Wendeanlage benötigt wird. Die Festsetzung spiegelt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wider.

Textliche Festsetzung Nr. 24

In den allgemeinen Wohngebieten und in den sonstigen Sondergebieten mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ sind die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A2 nach historischem Vorbild gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Der historische Pflasterweg ist Teil des Gartendenkmals und wird als Gestaltungselement aufgegriffen. Die als Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte „Marienhainallee“ ist sowohl als zentrale Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Wendenschloßstraße und dem Dahme-Ufer als auch als „grüne Achse“ mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen. Beidseitig des historischen Pflasterweges wird auf Grundlage des Parkpflegewerks zum Gartendenkmal eine Rahmenpflanzung aus Obstgehölzen hergestellt, die an die ehemalige Nutzung der Fläche als Wiese mit Streuobst zu Bolles Zeiten erinnert. Der historische Zugangsweg zur Villa Bolle erhält durch den Aufbau einer neuen Allee seine Bedeutung innerhalb der Fläche zurück. Der Charakter wird durch die Neuanlage einer Obstbaumallee aus Maulbeere (*Morus spec.*) und verschiedenen Apfelsorten (*Malus domestica*) wieder aufgegriffen. Konzipiert ist diese als gleichständige Allee mit einem Pflanzabstand von 5 Metern und unregelmäßiger Arten- bzw. Sortenverteilung. Erhaltenswerte Unterpflanzungen aus dem Bestand sollen bei der Anlage der Pflanzung integriert werden. Die Festsetzung spiegelt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wider.

Textliche Festsetzung Nr. 25

In den allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangene 700 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm anzupflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume außerhalb der Flächen mit Bindung zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen werden angerechnet, ebenso die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 28 anzupflanzenden Bäume für die Gliederung von Stellplätzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Die Festsetzung von Laubbäumen in den nicht überbauten bzw. versiegelten Flächen dient der Gliederung und Strukturierung sowie einer umfangreichen Durchgrünung der Wohnquartiere. Die Anpflanzung wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus, bindet Staub und beeinflusst das Binnenklima in den Quartieren. Zusätzlich dienen die Baumpflanzungen als Trittsteine und Lebensraum insbesondere für die Avifauna. Aufgrund der in den Innenhöfen geplanten notwendigen Kleinkinderspielplätze und Anlagen für die Retention des Niederschlagswassers ist eine vergleichsweise geringe Zahl an Baumpflanzungen möglich. Sind bereits Bäume vorhanden und werden diese erhalten, können sie angerechnet werden. Ebenso werden Baumpflanzungen aus der Begründung der privaten Stellplatzanlagen angerechnet. Mit der Pflanzung hochstämmiger Laubbäume erfolgt eine Orientierung an die im Landschaftsprogramm Berlin formulierten Ziele. Aufgrund der Größe der Höfe sowie einer vergleichsweise geringen Anzahl an Bäumen, wird mit 16 cm Mindeststammumfang ein von Anbeginn

der Pflanzung und Freiflächennutzung wahrnehmbares Bild geschaffen, welches sich dem des vorhandenen Baumbestands vergleichsweise schnell annähert. Die Maßnahme dient der Sicherung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Festsetzung spiegelt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wider.

Textliche Festsetzung Nr. 26

In den allgemeinen Wohngebieten sind Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Stellplätze, Zufahrten, Plätze oder Wege überdeckt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Es wird eine Begrünung von Tiefgaragen festgesetzt. Der überwiegende Anteil der Tiefgaragen wird unter den Gebäuden realisiert. Darüber hinaus gehende Tiefgaragenteile, z.B. in den Innenhöfen die nicht von Terrassen, privaten Zufahrten oder privaten Wegen überdeckt sind, sind mit mindestens 60cm Boden (Substrat) zu überdecken, um eine intensive Begrünung zu ermöglichen. Neben Rasenansaat ist bei einer Überdeckung von 60cm das Anpflanzen von Großsträuchern oder kleineren Bäumen möglich. Mit der Begrünung der nicht baulich genutzten Tiefgaragenteile werden die Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft minimiert. Die Begrünung der Tiefgaragen besitzt neben den gestalterischen Aspekten zusätzlich auch die positiven Auswirkungen der Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und dient somit der Sicherung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Festsetzung spiegelt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wider.

Textliche Festsetzung Nr. 27

In den allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 5 Grad auszubilden. Mindestens 50% der festgesetzten Grundfläche sind mit einer Erdschicht von 10 cm zu überdecken und extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Die Festsetzung dient entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, sie ist außerdem zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Für die Allgemeinen Wohngebiete sind Dachflächen mit einer Neigung von max. 5 Grad vorgesehen, um eine extensive Begrünung der Dächer sicherzustellen. Dachflächen mit dieser Neigung eignen sich gut für eine Extensivbegrünung ohne einen unverhältnismäßigen Kostenaufwand zu verursachen.

Die Begrünung von Dachflächen dient dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, insbesondere des Verlustes von Gras- und Staudenfluren im Plangebiet, insbesondere dem von Trockenrasen. Eine extensive Begrünung gemäß Pflanzliste stellt einen dem Trockenrasen vergleichbaren Lebensraum für einzelne Tiergruppen dar. Zusätzlich wirken sich die Gründächer positiv auf das Lokalklima aus und dienen der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Zur Vermeidung erhöhter Pflegeaufwendungen wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Eine Substratschicht von 10 cm in Kombination mit einer Liste empfohlener Gräser und Kräuter oder die Verwendung der vor Ort vorhandenen Arten stellt eine

trockenrasenähnliche Struktur in Standortverhältnissen und Artenzusammensetzung dar. Die Festsetzung spiegelt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wider.

Textliche Festsetzung Nr. 28

In den allgemeinen Wohngebieten sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je angefangene 5 Stellplätze ist 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm anzupflanzen und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Die Baumpflanzungen auf den privaten Stellplatzanlagen dienen der Gliederung und Durchgrünung der Wohnquartiere. Als Baumreihen und Baumgruppen stellen sie für die Tierwelt Trittsteine innerhalb der Baugebiete dar und bieten Lebensraum insbesondere für die Avifauna. Klimatisch wirken sich die Baumpflanzungen aufgrund ihres hohen Biovolumens zusätzlich positiv auf das Lokalklima aus. Die Auswahl an Straßenbäumen bzw. Bäumen zur Gliederung der Stellplätze parallel zum Straßenland stellt eine Reminiszenz an die Geschichte der Fläche als Versuchsanbaufläche dar. Es sind u.a. bewusst „exotische“ Baumarten in der Pflanzliste zum Bebauungsplan ausgewählt worden. Die Bepflanzung der Stellplatzanlagen mit Bäumen verhindert im Sommer außerdem eine zu starke Aufheizung der Flächen. Die Festsetzung dient der Sicherung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft. Aufgrund dessen werden Bäume mit 16 cm Mindeststammumfang festgesetzt. Ziel ist es zum einen ein, von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächennutzung ein wahrnehmbares Bild zu schaffen, zum anderen sollen die neuen Alleen und Baumreihen die für die Fauna notwendigen Trittsteinbiotope und Lebensräume im Plangebiet in einem möglichst kurzen Zeitraum bilden. Die hierfür erforderliche Qualität in Höhe und Kronenvolumen wird mit der Festsetzung gesichert. Die Festsetzung spiegelt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wider.

Textliche Festsetzung Nr. 29

In den allgemeinen Wohngebieten sind in den Flächen mit Bindung zum Erhalt mit der Bezeichnung E1 die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und durch Bäume und Sträucher in der Weise zu ergänzen und bei Abgang zu ersetzen, dass eine dicht geschlossene Gehölzfläche entsteht.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

Erhalt und Ergänzung der vorhandenen Strauchquartiere als typische Strukturen der Versuchsanbaunutzung stellt ein wesentliches städtebauliches Planungsziel dar. Die teilweise kompakten Quartiere meist gemischter Straucharten gliedern das Plangebiet und bieten wertvollen Rückzugsraum für die Fauna. Aufgrund der fehlenden Unterhaltung in den letzten Jahren sind einige Strauchflächen lückig. Ziel ist es, diese Lücken mit heimischen Straucharten aus der empfohlenen Pflanzenliste aufzufüllen, um dichte naturhaushaltswirksame Flächen mit einem hohen Biovolumen dauerhaft zu sichern. Die textliche Festsetzung dient der Vermeidung und dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Festsetzung spiegelt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wider.

Textliche Festsetzung Nr. 30

In den allgemeinen Wohngebieten sind in den Flächen mit Bindung zum Erhalt mit der Bezeichnung E2 die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und durch Bäume mit einem Stammumfang mit mindestens 16 cm in der Weise zu ergänzen und bei Abgang zu ersetzen, dass eine dicht geschlossene Baumreihe entsteht. Die verbleibenden Flächen sind mit Rasenansaat zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

Ebenso typische Strukturen der Versuchsanbaunutzung stellen in einzelnen Quartieren dicht stehende Baumreihen dar. Die Reihen meist einheitlicher Baumarten gliedern das Plangebiet und bieten wertvollen Rückzugsraum für die Avifauna. Aufgrund der fehlenden Unterhaltung in den letzten Jahren sind einige Baumreihen lückig oder einzelne Bäume abgängig. Ziel ist es diese Lücken mit heimischen Baumarten aus der empfohlenen Pflanzenliste aufzufüllen, um Baumreihen heimischer Arten mit einem hohen Biovolumen dauerhaft für das Plangebiet zu sichern. Für die Flächen allseitig der Baumreihen ist die vorhandene Wiese zu erhalten oder Rasen neu anzusäen. Aufgrund der Größe des bereits vorhandenen Baumbestandes wird ein Mindeststammumfang festgesetzt. Damit wird von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächennutzung ein wahrnehmbares Bild geschaffen, welches sich dem des vorhandenen Baumbestands vergleichsweise schnell annähert. Die Maßnahmen dienen der Eingriffsvermeidung und sichern auch den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Festsetzung spiegelt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wider.

Textliche Festsetzung Nr. 31

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Flächen mit Bindung zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A1 in der Weise zu bepflanzen, dass eine dicht geschlossene Gehölzfläche entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Ergänzend zu den vorhandenen Gehölzflächen werden zur Gliederung und Strukturierung des Plangebiets zusätzliche Flächen für Neuanpflanzungen ausgewiesen. Hierfür werden Sträucher und Bäume der Pflanzliste empfohlen, die auch der Ergänzung vorhandener Versuchsanbauquartieren dienen. Die Festsetzung dient der Sicherung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Festsetzung spiegelt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wider.

Textliche Festsetzung Nr. 32

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Flächen mit Bindung zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A3 in der Weise zu bepflanzen, dass eine dicht geschlossene Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,20 m entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Zur Gliederung und Abschirmung der Stellplätze an der Wendenschloßstraße werden Flächen für Neuanpflanzungen ausgewiesen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste wird empfohlen. Die Bepflanzung der Stellplatzanlagen verhindert im Sommer außerdem eine zu starke Aufheizung der Flächen. Die Festsetzung dient der

Sicherung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Festsetzung spiegelt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wider.

5.5.6 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine öffentliche Ringstraße mit 2 Anschlüssen an die Wendenschloßstraße. Um die Erschließung zu sichern, wird die Ringstraße als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Um den Zugang für Fußgänger und Radfahrer zum Dahme-Ufer zu sichern, wird der historische Pflasterweg als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg“ festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 33

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen haben durchgehend eine Breite von 10,5 m. Eine Fahrbahn mit 5,5 m Breite, öffentliche Parkplätze mit 2 m Breite sowie 3 m für Fußgänger und Straßenlaternen sind geplant (siehe auch Kapitel II 3.2 Verkehrliche Erschließung). Für den Besucherverkehr sind ca. 70 Längsparkplätze innerhalb der öffentlichen Ringstraße geplant. Zusätzlich sind auf privaten Flächen ca. 30 für die Allgemeinheit zugängliche Besucherstellplätze auf dem Wendenschloßplatz vorgesehen. Ebenerdig sind ca. 270 Mieterstellplätze auf privaten Flächen entlang der Planstraßen 1, 2 und 3 außerhalb der autofreien Wohnhöfe dargestellt. (siehe auch Kapitel II 3.3 Ruhender Verkehr). Die Verkehrsflächengliederung ist nicht Bestandteil der Festsetzungen.

Textliche Festsetzung Nr. 34

Die privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 35

Die privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ sind auf der Fläche A”B”C”D”A” mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 36

Die privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“, die sonstigen Sondergebiete mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ sowie die allgemeinen Wohngebiete WA 1.3 und WA 1.4 sind auf der Fläche ABCDEFGHIA mit einem Leitungs- und Fahrrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 37

Die privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“, die sonstigen Sondergebiete mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ sowie die allgemeinen Wohngebiete WA 1.3 und WA 1.4 sind auf der Fläche ABCDKLMGHIA mit einem Fahrrecht zugunsten der Betreiber der im sonstigen Sondergebiet mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ SO 2 ansässigen Betriebe zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 38

Die Flächen Lr sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 39

Die Flächen GRr sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 40

Die Flächen GRLr sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 41

Die Flächen GRFBr sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Betreiber der in den sonstigen Sondergebieten mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ SO 1 ansässigen Betriebe zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Weiterhin sind die Flächen A”B”C”D”A”, ABCDEFGHIA, Lr und GRLr mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten, um den erforderlichen Zugang für die Medienerschließung sicherzustellen. Die Flächen ABCDEFGHIA sind zusätzlich mit einem Fahrrecht zugunsten der zuständigen

Unternehmensträger zu belasten, um den Zugang für Wartungsfahrzeuge zu gewährleisten.

Der historische Pflasterweg wird als private Verkehrsfläche für die Bewohner festgesetzt. Eine Sicherung der Nutzung für die Allgemeinheit erfolgt über die Festsetzung eines Radfahr- und Gehrechts für die Allgemeinheit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und im Durchführungsvertrag.

Die Flächen GRFBr und ABCDKLMGHIA sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Betreiber der in den sonstigen Sondergebieten mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ SO 1 (GRFBr) bzw. SO 2 (ABCDEKLMGHIA) ansässigen Betriebe zu belasten, um die Erschließung der Sondergebiete mit hohem Grünanteil zu sichern.

Darüber hinaus sieht das Konzept eine Durchwegung des Wohngebiets Marienhain und eine Zugänglichkeit des Dahme-Ufers für Bewohner, Besucher und Anwohner vor. Die hierzu im Plan ausgewiesenen Flächen sind mit Geh- und Radfahrrechten zu belasten.

5.5.7 Gestaltung/Konzept des Vorhabenträgers

Textliche Festsetzung Nr. 42

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.3 und WA 1.4 sind entlang der Grenzen zu den privaten Grünflächen nur Hecken in Kombination mit Zäunen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

(§ 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB)

Entlang des Wohngebietes WA 1.3 und WA 1.4 sind direkt am Dahme-Grünzug nur eingegrünte Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig, um einerseits eine Abgrenzung der Wohngebiete zu Kinderspielplätzen und Park zu ermöglichen, andererseits einer städtebaulich verträgliche Kante der öffentlich zugänglichen Grünflächen zu sichern. Die Festsetzung spiegelt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wider.

Textliche Festsetzung Nr. 43

In den allgemeinen Wohngebieten WA1.1, WA1.2, WA2.1, WA2.2, WA2.3, WA2.4 , den sonstigen Sondergebieten mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ und in der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ sind innerhalb den Flächen AJKLMNA, UXYZU, A'B'C'D'E'F'A', G'H'I'J'K'L'M'N'O'P'Q'R'G' und S'T'U'V'W'X'Y'Z'S' Einfriedungen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind in den sonstigen Sondergebieten mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ und in der privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ innerhalb der Fläche AJKLMNA die für die Sicherung der Anlagen der Regenwasserentsorgung und die für den Arbeitsschutz notwendigen Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

(§ 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB)

Um das städtebauliche Ziel, eine Reihenfolge von 3 Plätzen entlang des historischen Pflasterweges zwischen Wendenschloßstraße und der Dahme zu sichern, sind an diesen 3 Stellen Einfriedungen unzulässig. Im Bereich des „Stadtbalkon“ am Dahme-

Ufer sind ein bepflanzter Bodenfilter für die Regenwasserentsorgung sowie ein Wendehammer für Wartungsfahrzeuge geplant. Um die Sicherheit für die Allgemeinheit rund um den bepflanzten Bodenfilter zu gewährleisten, sind die dafür notwendigen Einfriedungen zugelassen. Um den Forderungen des Arbeitsschutzes für Fahrer der Wartungsfahrzeuge nachzukommen, sind entlang der Uferkante der Dahme und des Hafenbeckens die dafür notwendigen Absperrungen zugelassen. Die Verkehrsfunktion der privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ wird durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt. Die Festsetzung spiegelt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wider.

Textliche Festsetzung Nr. 44

In den allgemeinen Wohngebieten und in den sonstigen Sondergebieten mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ sind in den Flächen, die von der textlichen Festsetzung Nr. 43 nicht betroffen sind, entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- ***Hecken aus Laubgehölzen sowie Zäune in Kombination mit Hecken aus Laubgehölzen bis 0,75 m Höhe,***
- ***Mauern bis 0,5 m Höhe, Mauerpfeiler bis 0,75 m Höhe in Materialien und Farben der Fassadengestaltung.***

Entlang der übrigen Grenzen sind in den allgemeinen Wohngebieten und in den sonstigen Sondergebieten mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ in den Flächen, die von den textlichen Festsetzungen Nr. 42 und 43 nicht betroffen sind, nur Hecken aus Laubgehölzen sowie Zäune bis 1 m Höhe in Kombination mit Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Einfriedungen von Terrassen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,90 m zulässig.

(§ 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB)

Das Erscheinungsbild eines Baugebietes wird in starkem Maße durch die Art und Höhe der Einfriedungen bestimmt. Aus diesem Grund werden zur Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen der Straßen, Grünräume und Gartenbereiche entsprechende Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen. Die Festsetzung widerspiegelt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers.

Textliche Festsetzung Nr. 45

In den allgemeinen Wohngebieten und in den sonstigen Sondergebieten mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude im ersten Vollgeschoss zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten und in den sonstigen Sondergebieten mit hohem Grünanteil „Ausflugslokal“ wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude zulässig sind. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Damit wird sowohl den Anforderungen der Werbemöglichkeit von Einrichtungen als auch den Planungszielen zur Schaffung eines attraktiven Wohngebiets Rechnung getragen.

Hinweise

Pflanzliste

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 16, 17 und 19 -32 wird die Verwendung von Arten der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste vom 01.04.2013 empfohlen.

Artenschutz

Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009, zuletzt geändert am 28.07.2011) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Anderenfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen.

Nachrichtliche Übernahme – Baudenkmäler

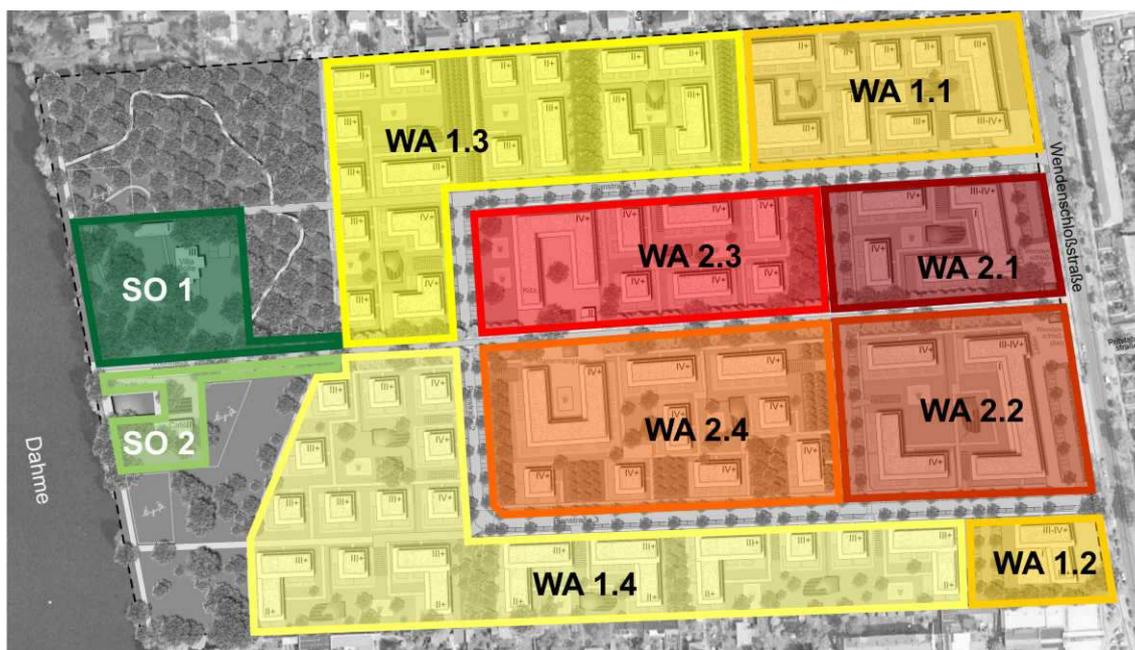
Die Denkmalliste Berlins führt das Grundstück Wendenschloßstraße 254 als Gesamtanlage (Gutshof Bolle und Villa Bolle mit Weinhaus, Denkmalnummer 09045790) sowie als Gartendenkmal (Villengarten Bolle, Gutshof und gepflasterte Zufahrt mit Rahmenpflanzung, Denkmalnummer 0904036) und wird - mit Ausnahme der abzureißenden Teile des Gutshofs Bolle - nachrichtlich übernommen.

III FLÄCHENBILANZ

Das Vorhaben umfasst das Grundstück „Marienhain“. Die Hälfte der öffentlichen Verkehrsfläche der Wendenschloßstraße ist zudem Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-57 VE. Neben Baugebieten umfasst das Vorhaben öffentliche und private Verkehrsflächen, private Grünflächen, Flächen für Maßnahmen sowie eine private Wasserfläche. Die Flächen des Bebauungsplans sind wie folgend aufgeteilt:

NR.	FLÄCHE/NUTZUNG	ha (ca.)	in % (ca.)
	Geltungsbereich VB-Plan	16,0	100
	Sonstige Flächen	0,4	2,2
1	Öffentliche Verkehrsfläche	0,4	2,2
	Vorhaben: Baugebiete	12,4	77,4
2	Allgemeine Wohngebiete (WA 1.1 bis WA 2.4) <i>(davon ca. 0,1 ha Geh- und Radfahrrechte)</i>	11,4	70,9
3	Sondergebiet (SO 1 und SO 2) <i>(davon ca. 0,1 h. Geh- und Radfahrrechte)</i>	1,0	6,5
	Vorhaben: Sonstige Flächen	3,3	20,4
4	Öffentliche Verkehrsfläche	0,8	5,3
5	Private Verkehrsfläche	0,15	0,9
6	Private Grünfläche	2,0	12,2
7	Maßnahmenfläche	0,3	1,7
8	Private Wasserfläche	0,04	0,2

Abbildung 21: Baugebiete



IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Planung werden die Voraussetzungen für eine adäquate, der Lage angemessenen Nutzung des derzeit brachliegenden Grundstücks geschaffen. Die Wendenschloßstraße im Bereich des Plangebietes wird durch die neue „Stadtkante“ räumlich gefasst und das Straßenbild damit aufgewertet.

Durch die Schaffung neuer Ansiedlungsmöglichkeiten für das Wohnen sowie der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen werden in verträglichem Maße Wohn- und Arbeitsräume geschaffen.

Die Versorgung der Bevölkerung im Plangebiet mit dem täglichen Bedarf kann durch die Ansiedlung der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden und Geschäfte gedeckt werden.

Die Auswirkungen auf die wirtschaftlichen und sozialen Lebensumstände der zukünftig im Plangebiet arbeitenden und wohnenden Menschen können daher insgesamt als positiv bewertet werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse – Belichtung und Besonnung- wurden berücksichtigt.

Durch die Ausweisung von privaten Parkanlagen und Spielplätzen mit öffentlicher Nutzung entlang der Dahme sowie der Sicherung des Gartendenkmals besteht als Ausgleich zur geplanten Bebauung ein entsprechendes Erholungs- und Freiflächenangebot.

Das Ziel der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung durch Stärkung der Wohnfunktion und deren Ergänzung durch Angebote der sozialen Infrastruktur (Kita) unter Bezugnahme auf vorhandene Landschaftsräume wird durch die Planinhalte - Wohnbauflächen, Sonstige Sondergebietsflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen - umgesetzt.

Nachteilige Auswirkungen für die Lebensumstände der im Gebiet arbeitenden und wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch die Planung entstehen 900 – 1100 Wohnungen. Diese werden einen Beitrag zur Befriedigung des Bedarfs an Wohnungen im Bezirk Treptow-Köpenick und im Land Berlin leisten. Durch Herstellung und Zugänglichkeit des Uferbereiches der Dahme wird die Erholungsfunktion im Wohnumfeld verbessert.

Durch die Schaffung neuer Ansiedlungsmöglichkeiten für Einrichtungen die der Versorgung des Gebietes dienen, werden in kleinerem Umfang neue Arbeitsplätze geschaffen.

3 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur (Grundschul-, Oberschul- und Kitaplätze)

Die Realisierung des Wohnungsbauvorhabens hat Auswirkungen auf das Wohnumfeld der näheren Umgebung. Die Errichtung von ca. 900 – 1.100 Wohneinheiten und die daraus resultierende Zunahme der Wohnbevölkerung (ca. 1.800 – 2.200 Einwohner) induzierten einen Bedarf an sozialer Wohnfolgeinfrastruktur. Die daraus resultierende höhere Inanspruchnahme u.a. der sozialen Infrastruktur ist durch den Bestand im relevanten Umfeld nicht mehr ausgleichbar, d.h. hier bedarf es zur Absicherung der vorhabensbedingten Bedarfe einer Angebots- bzw. Standorterweiterung.

Zur Absicherung der sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergebenden Folgekosten für die notwendige sozialen Infrastruktur hat sich der Investor im Rahmen des abgeschlossenen Durchführungsvertrages dazu verpflichtet, innerhalb des Vorhabengebiets eine integrierte Kindertagesstätte mit 101 Plätzen sowie zugehöriger Freifläche und Spielplatz zu errichten und dauerhaft zu betreiben bzw. durch einen geeigneten Träger betreiben zu lassen.

Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger, den durch das Bauvorhaben ausgelösten Bedarf an 113 Grundschulplätzen durch Zahlung an Berlin abzusichern. Diese Finanzmittel werden ausschließlich für die Erweiterung der bereits bestehenden Grundschule „Wendenschloßschule“ im Umfeld des Vorhabens eingesetzt und verwendet.

Weitere Beteiligung an den Kosten der Infrastruktur für den Oberschulbereich ist durch den Vorhabenträger nicht zu leisten. Die Kosten für die Errichtung von Sekundarschulplätzen werden nicht in Ansatz gebracht, da das Prinzip der wohnortnahen Beschulung (Einzugsbereiche) nur für Grundschulen gilt und daher bei der Bedarfsermittlung Sekundarschulplätze kausal nicht einem Vorhaben zugeordnet werden können.

Das zugrunde liegende städtebauliche Gesamtkonzept für „Marienhain“ berücksichtigt und sichert die aus dem Vorhaben resultierenden Bedarfe an sozialer Wohnfolgeinfrastruktur.

In Folge werden zudem auch die Bewohner der Umgebung von der mit den geplanten städtebaulichen Maßnahmen beabsichtigten Aufwertung und Ausstattung des Standortes mit entsprechenden grünen und sozialen Angeboten profitieren. Das bestehende Infrastrukturangebot des Ortsteils wird durch die hier erreichbare dauerhafte Verbesserung der sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätte und Grundschulerweiterung) sowie eine Verbesserung des Spielplatzangebotes innerhalb der privaten Parkanlagen insgesamt aufgewertet.

4 Auswirkungen auf die Umwelt

Die geplante Bebauung durch ein Wohngebiet mit 900 bis 1.100 WE bereitet umfassende und nachhaltige Veränderungen im Plangebiet „Marienhain“ vor. Diese erfolgen in erster Linie durch die erhebliche Nutzungsintensivierung der heutigen Brache sowie die zu erwartende Versiegelung durch Gebäude und Infrastruktur.

Positiv zu bewerten ist, dass Eingriffe in die wertbestimmenden älteren Gehölzbestände (deren Wiederherstellbarkeit nur über einen sehr langen Zeitraum möglich wäre) vermieden werden. Dem Umstand, dass die ehemalige Parkanlage der Villa Bolle infolge von Nutzungsauffassung in einen Waldstatus hineingewachsen ist,

wird mit einer in das Planverfahren integrierten Waldumwandlung Rechnung getragen. Der mit der Nutzungsintensivierung verbundene Verlust an Waldeigenschaft wird einerseits mit gezielten ökologischen Entwicklungsmaßnahmen innerhalb der Parkanlage selbst sowie der Ermittlung des Umfangs an darüber hinaus gehendem Ersatz außerhalb des Plangebiets kompensiert.

Auf den ehemaligen Versuchsanbauflächen kommt es infolge der Planung zu umfangreichen Beeinträchtigungen der abiotischen und biotischen Schutzgüter. Es wird einen vergleichsweise hohen Verlust an Gras- und Staudenfluren (auch geschützte Trockenrasen) geben. Jedoch ist mit den vorgesehenen Maßnahmen auch künftig ein hoher Anteil an Biotopflächen zu erwarten: die wertvollen Gehölzbestände bleiben auch hier erhalten, für die Gras- und Staudenfluren sowie die Verluste an Ziergehölzen der ehemaligen Versuchsanbauflächen werden Neuansaat bzw. Neupflanzungen vorgesehen. Ein nicht geringer Teil an neuen Biotopflächen entsteht auf den Dächern der Gebäude. Als Ersatz für den Verlust von geschützten Trockenrasen werden hier extensive Dachflächen mit Gras-Kräutermischungen in einem Verhältnis von 1:3 vorgesehen. Für den Biotopverbund sowie die Vielfalt an Lebensräumen wirkt sich das Wassermanagementsystem mit seinem Verbund an kleinen Oberflächengewässern positiv aus.

Für die abiotischen Schutzgüter verbleibt auch bei Umsetzung der vorgesehenen ökologisch wirksamen Maßnahmen ein Defizit infolge des zu erwartenden Versiegelungsgrades. Weitergehende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch mit der angestrebten Nutzung nicht vereinbar.

Ein wesentlicher Vorteil gegenüber der Bestandssituation wird durch die Rekonstruktion und die Neuanlage von gestalterisch wertvollen Freiflächen entstehen. Für das Landschaftsbild und die Erholung wirken sich die Wiederherstellung und Neugestaltung der Parkanlage an der Dahme, die öffentlichen Plätze im Wohnquartier sowie die Öffnung des Plangebiets insgesamt positiv aus. In einem mit öffentlichen Grünflächen und Spielplatzflächen unterversorgtem Teil von Köpenick wird ein attraktives Angebot geschaffen, welches den Bewohnern des neuen Quartiers Marienhain sowie der benachbarten und auch über die Bezirksgrenzen hinaus gehenden interessierten Öffentlichkeit zugute kommt.

5 Bodenrechtliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist als Außenbereich im Innenbereich zu bewerten. Damit bildet § 35 BauGB die Beurteilungsgrundlage.

Zur Schaffung von Planungsrecht für das geplante Wohnungsbauvorhaben wird ein Bebauungsplanverfahren mit einer Umweltprüfung durchgeführt, in welcher die von dem Vorhaben ausgehenden Auswirkungen sowie artenschutzrechtliche Belange untersucht und bewertet werden.

Der Bebauungsplan regelt die Bebaubarkeit des Grundstücks einschließlich der zulässigen Nutzungen und bestimmt die rechtliche Qualität des Bodens. Er schafft die Voraussetzungen, eine Bebaubarkeit der Fläche ohne bodenrechtliche Spannungen zu ermöglichen.

6 Auswirkungen auf den Denkmalschutz

Das Gutshofgebäude und die Villa Bolle mit Weinhaus sowie der Villengarten, der gepflasterte Gutshof und die Zufahrt mit Rahmenpflanzung sind in der Denkmalliste Berlins aufgeführt. Von der ursprünglichen Anlage des Denkmals sind nur noch Ruinen erhalten.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Fassade und Außenansicht der Villa Bolle, den Villengarten einschließlich Zufahrt von der Wendenschloßstraße und das Gewächshaus an der Dahme sowie das Gutshaus (Wohnhaus) (Wiederherstellung der Fassade und Außenansicht) denkmalschutzgerecht zu sanieren. Das Vorhaben wird auf diese Teile der Anlage sehr positive Auswirkungen haben.

Das Gutshofsgebäude kann nicht erhalten werden, was einen Eingriff in den Denkmalschutz darstellt. Vor einer Antragstellung zum Abbruch/Rückbau des Guthofs wird der Vorhabenträger auf eigene Kosten eine umfassende Dokumentation der abzureißenden bzw. rückzubauenden Denkmale in Abstimmung mit Berlin erstellen und deren ordnungsgemäße Ausführung bestätigen lassen.

Für das Vorhaben überwiegen die positiven Auswirkungen auf den Denkmalschutz.

7 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die geplante Nutzungsänderung, von einer abgeschlossenen Brachfläche zu einem Wohnstandort mit 900 – 1100 Wohnungen, sind Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Die Auswirkungen auf den Verkehr wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens¹⁰ untersucht. Das Gesamtaufkommen im Kfz-Verkehr (Pkw und Lkw), das durch die Nutzungen des Plangebietes Marienhain erzeugt wird, wird auf ca. 3.740 Kfz-Fahrten / Tag berechnet.

Gegenwärtig bestehen bereits Leitungsfähigkeitsgrenzen am lichtsignalisierten Knotenpunkt Wendenschloßstraße/Müggelheimer Straße in der Früh- und Spätspitze. Für den Knotenpunkt ist eine Umgestaltung durch die Verkehrslenkung Berlin in Vorbereitung (voraussichtliche Bauzeit November 2014/Juni 2015). Die Aufnahmefähigkeit der Kreuzung für den zusätzlichen Verkehr nach dem Umbau mit weiterer Priorisierung des ÖPNV wurde durch die im Rahmen des Verkehrsgutachtens durchgeführten Berechnungen und Simulationen in Abstimmung mit den Fachwaltungen bei SenStadtUm VII nachgewiesen.

8 Abschließende Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB

Das Bebauungsplanverfahren trägt dazu bei, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Das Recycling brachliegender Flächen im innerstädtischen Bereich entspricht zudem im hohen Maße dem umweltbewussten, sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

¹⁰ Verkehrsgutachten zum Bebauungsplanverfahren Wendenschloßstraße – Projekt „Marienhain“ in Berlin Treptow-Köpenick, GRI Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH, Berlin November 2012, Aktualisierung April 2013

Mit den geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den Baugrenzen und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie mit dem abgeschlossenen Durchführungsvertrag wird das Vorhaben hinreichend bestimmt.

In unmittelbarer Umgebung sind zahlreiche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Der aus der Nachverdichtung resultierende Mehrbedarf an Gemeinschaftseinrichtungen durch neue Bewohner kann durch die bestehenden Einrichtungen in der Umgebung voraussichtlich gedeckt werden. Der Bedarf an zusätzlichen Kita-Plätzen wird durch eine Kita am Marienhainhof gedeckt. Der Bedarf an Schulplätzen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

Die fußläufige Grundversorgung wird durch die Angebote im Nahversorgungszentrum Wendenschloßstraße gesichert, ergänzende kleinteilige Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote für die Gebietsversorgung sollen am Wendenschloßplatz ermöglicht werden.

Die beabsichtigten Festsetzungen sind geeignet, den Versiegelungsgrad des Bodens zu begrenzen und auf Grund geplanter Kompensationsmaßnahmen den Eingriff in Natur und Landschaft soweit auszugleichen, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben werden und das Landschaftsbild neu gestaltet wird.

Die Planung erfolgt in der Abwägung der öffentlichen mit den privaten Belangen miteinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB städtebaulich gerecht und verträglich. Maßnahmen zum Klimaschutz gem. § 1a Abs. 5 BauGB werden in der Planung berücksichtigt, allerdings werden keine Festsetzungen getroffen, die ausschließlich dem Belang des Klimaschutzes dienen, da die Belange des Klimaschutzes und des Klimawandels in dieser Planung gegenüber den übrigen Belangen nachgeordnet sind. Die in der Planung vorgesehenen Minderungsmaßnahmen zum Belang des Klimaschutzes sind im Teil Umweltbericht erwogen und beschrieben. Es handelt sich um die Festsetzungen zur Freianlagengestaltung und Baustruktur.

Den unter Pkt. III/1. beschriebenen Umweltauswirkungen wird durch folgende Maßnahmen begegnet:

- Schallschutzmaßnahmen an der Wendenschloßstraße
- Erhalt wertvoller Grünstrukturen und Schaffung notwendiger Biotope
- Dach- und Tiefgaragenbegrünung
- Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- Oberflächenwassermanagement
- Umfangreiche Anpflanzung von Großgehölzen
- Anlage gestalterischer wirksamer Grünflächen (Parkpfliegewerk)
- Wiederherstellung und Erhalt wertvoller denkmalpflegerischer Elemente
- Übernahme und Aufwertung kulturhistorisch prägender Strukturen
- Kleinklimaverbesserung durch vorgenannte Maßnahmen
- Die zukünftige Baustruktur wird auf effiziente Energienutzung ausgerichtet (ENEV)

Die aufgeführten Grün- und Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen Nr. 13-32, ihre Umsetzung wird durch eine Übernahme in den Durchführungsvertrag gesichert.

Der Wiederherstellung denkmalwerter Substanz wird in der Planung ein hoher Stellenwert zugebilligt, so dass an dieser Stelle eine Abwägung unter den Schutzgütern Natur- und Artenschutz/Wald und (Garten)Denkmalpflege kommt. Unter Einbeziehung der Erholungsvorsorge wird anstelle von Wald eine private Grünfläche mit denkmalgerechten Entwicklungszielen ausgewiesen. Die hierfür erforderliche Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart (hier: Private Grünfläche bzw. Sondergebiet für Erholungsnutzung) wird im Rahmen des Planverfahrens bewältigt und durch eine Walderhaltungsabgabe (Vereinbarung im Durchführungsvertrag) kompensiert.

Die Gebäude des ehem. Gutshofes sind in einem schlechten baulichen Zustand und werden in Abstimmung mit den Denkmalbehörden abgerissen. Ein neues Gebäude mit integrierter Kindertagesstätte wird auf dem alten Grundriss wiederaufgebaut. Der Erhalt der vorhandenen Lindengruppe an ihrem Standort ist nicht gewährleistet. Da es sich um eine historische Gruppe aus der Entstehungszeit des Gutshofs handelt, wird als Markierung eine Linde der gleichen Art zentral im Innenhof gepflanzt.

Der Erhalt bestehender Trockenrasenflächen aus ehemaligen Versuchsansaaten ist bei Umnutzung des Grundstücks nicht möglich. Ein Ersatz dieser wertvollen Vegetationsstruktur wird durch die extensive Begrünung von ca. der Hälfte der Dachflächen im Plangebiet gewährleistet. Zur Absicherung der Maßnahme werden sowohl die Substratstärke als auch die Ansaat (Mischung aus geeigneten Gräsern und Kräutern) als textliche Festsetzung und Pflanzliste in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Weiterhin liegt eine Eingriffsbilanz nach dem ausführlichen Verfahren zur Ermittlung der Eingriffe im Land Berlin vor, die ein Defizit an Wertpunkten ergibt. Das Defizit ist für die Größe der Eingriffsfläche sowie die ermittelte Gesamtzahl der Wertpunkte in Bestand und Planung vergleichsweise gering. Die Gesamtbilanz liegt aufgrund der Verluste von abiotischen und biotischen Schutzgutfunktionen bei einem Wertverlust von 2,6%.

Dem Wertverlust der Fläche bzw. die damit verbundenen abiotischen und biotischen Funktionen ist dem aus der Waldumwandlung ermittelten Kompensationsumfang gegenüberzustellen.

Eine Größenordnung von rund 5 ha Ersatz für die Waldumwandlung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Marienhain“ gleicht das im Plangebiet entstehende Defizit weit über das erforderliche Maß hinaus aus. Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist damit gegeben.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans 9-57 VE entspricht den Nachhaltigkeitszielen einer zukunftsgerichten Stadtentwicklung, bei der dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen ist.

Der Einsatz von lärminderndem Asphaltbelag wird durch den Bezirk Treptow-Köpenick, Straßen- und Grünflächenamt, FB Tief, Straßenbaulastträger, abgelehnt (Stellungnahme vom 15.05.2013/08.08.2013, nochmals bestätigt 02.10.2013 und 09.03.2015).

Der Straßenbaulastträger hat sich gegen einen Einsatz eines lärmindernden Asphaltbelages in der Wendenschloßstraße entschieden, da die Möglichkeiten und Grenzen der Lärminderung durch lärmindernde Asphaltbeläge derzeit

technologisch noch nicht ausgereift sind bzw. die notwendige Nachhaltigkeit in der Wirkung haben.

Die Fahrbahnoberfläche in der Wendenschloßstraße ist derzeit in einem relativ guten Zustand, so dass der notwendige Einsatz von wirtschaftlichen Mitteln in keinem Verhältnis zum erreichbaren Ziel steht.

Die Unterhaltungskosten sind im Gegensatz zu herkömmlichen Asphaltbelägen sehr hoch.

In der Wendenschloßstraße werden durch die bündig liegende Straßenbahntrasse sowie weiterer Störquellen/Schachteinbauten, Straßenabläufe hohe Geräuschpegel erzeugt, welche ebenfalls die angestrebte Wirkung des lärmindernden Asphaltbelages mindern oder gar auslöschen.

Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG würde die räumliche Trennung zwischen der Wendenschloßstraße mit hohen Geräuschemissionen und der geplanten schutzbedürftigen Bebauung verlangen. Um die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm und allgemeine Wohngebiete vor den Fassaden ohne weitere Maßnahmen einzuhalten müsste die geplante Bebauung von der Wendenschloßstraße über 100 m abrücken. Bei Realisierung eines so großen Abstandes der Gebäude von der Straße wären die so entstehenden Freiflächen zwischen der Straße und den Gebäuden nicht sinnvoll nutzbar. Auch aus Gründen der sparsamer Umgang mit Grund und Boden, der Verhinderung der Bevölkerungsabwanderung in ländliche Gebiete, die Nutzung vorhandener Infrastruktur, das Gebot kostensparenden Bauens sowie die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen ist eine Durchbrechung des Trennungsgebotes vertretbar.

Die Schallbetroffenheit in dem Bereich soll durch die festgesetzte lärmrobuste Bauweise (geschlossene Bauweise mit baulichen Mindesthöhen entlang der Wendenschloßstraße zur Schaffung von schallgeschützten rückwärtigen Wohnbereichen) und durch die Ausrichtung von Wohnräumen zur Schall abgewandten Seite hin, vermindert werden.

Um die Beeinträchtigungen der geplanten gastronomischen Einrichtungen in SO 1 und SO 2 für die Anwohner zu minimieren, wird im Durchführungsvertrag die Anzahl Sitzplätze im Aussenbereich begrenzt.

Um das Plangebiet und das Dahme-Ufer mit der Umgebung besser zu vernetzen, sind an der nördlichen Grundstücksgrenze Verbindungen für Fuß- und Radfahrer in Verlängerung der vorhandenen öffentlich gewidmeten Straßen Bockmühlenweg, Marienhütter Weg und Am Marienhain vorgesehen. Da an der südlichen Grundstücksgrenze keine öffentlichen Flächen vorhanden sind, wurde hier keine Durchwegung geplant.

9 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Zur Absicherung der Folgekosten, die aus der Umsetzung des Bebauungsplans resultieren, wird ein Durchführungsvertrag mit dem Investor abgeschlossen.

Die Projektinvestitionen werden komplett durch den Investor erbracht. Langfristige Folgekosten für den Bezirk entstehen nur im Zusammenhang mit den öffentlichen Erschließungsstraßen. Die Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages sehen vor, dass der Vorhabenträger 100 % der Investitionen erbringt und nur die Planstraße 1/2/3

an den Bezirk übergibt (öffentliche Verkehrsfläche). Damit sind auch alle sonstigen Folgekosten vom Vorhabenträger zu kalkulieren:

- Rekonstruktion der Villa „Bolle“
- Rekonstruktion „Wohnhaus Dreiseitenhof“ an der historischen Pflasterallee
- Wiederaufbau „Weinhaus“ sowie Rekonstruktion der Pflasterallee
- Rekonstruktion des Parks an der Dahme (Parkpflegewerk)/Waldumwandlung
- Ausbau einer Promenade am Dahme-Ufer
- Erhalt aller kartierten und erhaltenswerten Bäume im Gebiet
- Erhalt der wesentlichen vorhandenen Grünstrukturen (Maßnahmenflächen, Pflanzflächen)
- Großteil der Dachflächen begrünen
- PKW – weitgehend in Tiefgaragen untergebracht (grüne Höfe)
- Folgekosten für soziale Infrastruktur
- Errichten und dauerhaftes Betreiben einer Kita
- Bau der öffentlichen Ringstraße und privaten Wohnerschließungsstraßen.

V VERFAHREN

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Absicht zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 18.08.2011 mitgeteilt.

2 Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat in seiner Sitzung am 11. Oktober 2011 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) beschlossen (BA-Beschluss Nr. 644/2011).

Das Verfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt.

3 Bekanntmachung im Amtsblatt

Der Beschluss des Bezirksamtes Treptow-Köpenick von Berlin vom 11. Oktober 2011 über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt für Berlin am 28.10.2011 auf Seite 2663 bekanntgemacht.

4 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 21.12.2011 bis zum 31.01.2012 mit Begründung, Umweltbericht/Umweltprüfung und Entwurf der Planzeichnung statt.

Es wurden 21 Träger öffentlicher Belange beteiligt, von 19 Stellen liegen schriftliche Stellungnahmen vor.

Die Ergebnisse der Abwägung der Trägerbeteiligung sind im Einzelnen in den Materialien zur Auswertung erläutert. Die Planungsinhalte wurden im Ergebnis der Abwägung nicht grundsätzlich geändert.

5 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige **Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fanden vom 12.03. bis einschließlich 26.03.2012 im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, FB Stadtplanung statt.

Ausgelegt wurden Bebauungskonzepte und ein Modell des künftigen Wohngebietes. Die schriftlichen Unterlagen waren während der Auslegungszeit auch im Internet einsehbar.

Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 05.03.2012 in der Tagespresse (Berliner Morgenpost, Berliner Zeitung) bekannt gemacht.

Zusätzlich wurde am 15. März 2012 eine öffentliche Erörterungsveranstaltung im Rathaus Köpenick durchgeführt.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung nahmen 132 Bürger Einsicht in die Planunterlagen, 52 Bürger bekundeten schriftlich ihr Interesse an der Planung.

Die schriftlichen Anregungen wurden geprüft und sind in das weitere Bebauungsplanverfahren eingeflossen. Dies führte zu keiner grundsätzlichen Änderung der Inhalte des VB-Plans.

6 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Scheiben vom 06.12.2012 für die Dauer eines Monats statt.

Es wurden 27 Träger öffentlicher Belange beteiligt, von 23 Stellen liegen schriftliche Stellungnahmen vor.

Verschickt wurden die Begründung mit Umweltbericht, Entwurf zum VE-Plan sowie Gutachten zu Verkehr, Lärm, Artenschutz, die Umweltprüfung und das Parkpflgegwerk.

In Auswertung der TÖB-Zuschriften wurden umfassende Abwägungen und Festsetzungen zu den Möglichkeiten der Lärminderung und der Verkehrslärmimmissionen vorgenommen. Aus Lärmschutzgründen wurde auch die Baugrenze im Baufeld 1.2 korrigiert.

Die Ergebnisse der Abwägung der Trägerbeteiligung sind im Einzelnen in den Materialien zur Auswertung erläutert.

7 Vorgezogene Rechtsprüfung

Im Rahmen der TÖB wurde seitens der Abt. II C dem Bezirk angeboten, die Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-57 VE in der Abteilung zur zügigen Schaffung von Baurecht für das neu zu entwickelnde Wohngebiet bereits vor der öffentlichen Auslegung einer rechtlichen Prüfung zu unterziehen. Davon machte der Bezirk Gebrauch. Die Unterlagen wurden im September 2013 vorgeprüft.

Im Ergebnis der vorgezogenen Rechtsprüfung wurde die Abwägung zum Umgang mit dem Verkehrslärm überarbeitet und ergänzt. Um dem Gebot der Konfliktbewältigung zu entsprechen, war es erforderlich, Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und/oder im Durchführungsvertrag zu treffen.

Weitere im Ergebnis dargestellten Korrekturen, Hinweise und Anregungen wurden in das Planverfahren eingestellt. Die weiteren Hinweisen und Empfehlungen wurden berücksichtigt.

8 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan vom 20. Dezember 2013 wurde mit Begründung, integriertem Umweltbericht und Gutachten in der Zeit vom 20. Januar bis einschließlich 19. Februar 2014 sowie verlängert (wg. eines Formfehlers in der Amtsblattveröffentlichung) bis einschließlich 3. März 2014 gem. § 3 Abs. 2 in den Diensträumen des Fachbereiches Stadtplanung öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt für Berlin vom 10.01.2014, S. 73 sowie am 24.01.2014, Seite 132/133 und in der Tagespresse am 31.01.2013 ortsüblich und fristgerecht bekannt gemacht. Während der Auslegung konnten zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Stellungnahmen abgegeben werden.

Ausgelegte Planunterlagen:

Entwurf zum 9-57 VE vom 20. Dezember 2013, Vorhaben- und Erschließungsplan, Projektplan, Verkehrssimulation, Gutachten zu Archäologie, Lärm, Altlasten, erwartete Förderwassermengen, Artenschutz, Wasserwirtschaft, Standsicherheit der Uferwand, Freiraumkonzept, Denkmalschutz, Kampfmittelräumung sowie Begründung vom Dezember 2013, Flurstücksnachweis vom 16. Januar 2014 und umweltbezogene Informationen zu:

- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Auswirkungen auf die Lebensräume besonders geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen) und geschützte Biotope (insb. Trockenrasen); Bewertung von Wald im Geltungsbereich nach Waldleitfaden; Waldumwandlung mit Walderhaltungsabgabe; Biotopbewertung einschließlich Baumbestand und Biotopverlust; Freiflächengestaltung;
- Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild: Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als Folge der Bebauung; Grünverbindungen und –flächen im Plangebiet;
- Schutzgut Klima und Luft: Einflüsse auf stadtklimatische Funktionen und Lufthygiene;
- Schutzgut Mensch: Verkehrsaufkommen und Prognosen für den Geltungsbereich und die nähere Umgebung; Verkehrssimulation; Lärmsituation aufgrund des veränderten Verkehrsaufkommens; Erholungspotential;
- Schutzgut Boden: Bodenverdichtung als Folge der Bebauung; Altlastensituation; Munitionsfunde;
- Schutzgut Wasser: Einflüsse auf die Versickerung des Niederschlagswassers und des Grundwassers und der Grundwasserneubildung; Entwässerungskonzept;
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Denkmalschutz der Gebäude (Gutshof Bolle, Villa Bolle mit Weinhaus, und des Gartendenkmals (Villengarten Bolle, Gutshof u. gepflasterte Zufahrt mit Rahmenpflanzung); Parkpflegewerk; Denkmalschutzmaßnahmen; Bodendenkmal;
- Eingriff in Natur und Landschaft: Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (insb. Pflanzbindungen und –gebote, Dachbegrünung);

In der offiziellen Auslegungsfrist wurde die Ausstellung von 199 Bürgern besucht. Zum Bebauungsplanentwurf gingen 35 schriftliche Anregungen (mit 3 Unterschriftslisten von 96 Bürgern) ein.

Die Abwägungen zum Luft- und Schienenverkehrslärm im Plangebiet zur Dahme wurden im Umweltbericht redaktionell ergänzt.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung ergaben sich keine Änderungen der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

9 Unterrichtung der Behörden über die Abwägungsentscheidung im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 06.12.2012

Parallel mit der öffentlichen Auslegung wurden die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden über die Abwägungsentscheidung unterrichtet. Es wurden 27 Träger öffentlicher Belange beteiligt, von 3 Stellen liegen schriftliche Stellungnahmen vor.

Im Ergebnis der Unterrichtung der Behörden über die Abwägungsentscheidung ergaben sich **keine inhaltlichen Änderungen** des Bebauungsplans. In redaktioneller Hinsicht wurden folgende Punkte ergänzt bzw. fachlich untersetzt:

- Zur Verdeutlichung und Klarstellung, dass die geplante Brücke über die private Wasserfläche (vorhandenes Hafenbecken) privat und nicht öffentlich sein soll, wurde der Punkt „Private Brücke“ in die Legende des Freiflächenplans und in der Anlage 9 zum Durchführungsvertrag aufgenommen sowie in der Legende zum VE-Plan und B-Plan ergänzt.
- Die Betrachtung der Schutzgüter Klima/Luftreinhaltung wurde im Umweltbericht (Langfassung) Kapitel 2.2.5 und 2.3.5 fachlich untersetzt. Ebenso wurden die entsprechenden Kapitel im Umweltbericht (Kurzfassung) (4.2.2 und 4.2.3) sowie das Kapitel 2.3.12 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP ergänzt.
- Die Begründung zur Textlichen Festsetzung Nr. 10 wurde redaktionell angepasst.
- Zur Verdeutlichung und Klarstellung wurde die dargestellte GRZ und GFZ ohne Einberechnung der belasteten Flächen für Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit, die die Uferpromenade und deren Verbindung mit Planstraße 1 und 3 sichern sowie ohne Flächen für Geh- und Radfahrrechte innerhalb des Plangebiets berechnet.

10 Festsetzung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-57 VE, der Entwurf der Rechtsverordnung und die Weiterleitung an die BVV wurden vom Bezirksamt Treptow-Köpenick am 07.10.2014 als BA-Vorlage - Nr. 303/2014 beschlossen.

Die BVV Treptow-Köpenick von Berlin hat auf ihrer Sitzung am 27.11.2014 unter der Beschluss - Nr. 0526/32/14 über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-57 VE, die Begründung sowie die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans entschieden.

Bei der Rechtsprüfung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 12.02.2015 wurde der Bebauungsplanentwurf 9-57 VE beanstandet. Er konnte daher noch nicht als Rechtsverordnung festgesetzt werden.

Sowohl die Begründung, als auch der Durchführungsvertrag und die Planzeichnung waren zu ergänzen, zu konkretisieren, nachzubessern und zu aktualisieren. Die Grundzüge der Planung wurden dadurch jedoch nicht geändert; insofern bedurfte es keiner erneuten Auslegung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan war jedoch nach Überarbeitung und Abschluss eines ergänzenden/geänderten DV vom 10.04.2015 der BVV erneut zur Beschlussfassung und SenStadtUm wiederholt zur Anzeige vorzulegen.

Die BVV Treptow-Köpenick von Berlin hat auf ihrer Sitzung am 11.06.2015 unter der Beschluss - Nr. 0665/38/15 erneut über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-57 VE, die Begründung sowie die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans entschieden.

Nach rechtlicher Überprüfung im erneuten Anzeigeverfahren wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gemäß Schreiben vom 30.07.2015 mitgeteilt, dass im Sinne von § 6 Abs. 4 AGBauGB keine Beanstandungen erhoben

werden und der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-57VE nunmehr gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Das Bezirksamt beschloss daraufhin am 18.08.2015 (BA-Beschluss Nr. 398/15) den VE-Plan als **Rechtsverordnung** festzusetzen und diese im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin zu veröffentlichen.

Die Veröffentlichung erfolgte im **GVBI** für Berlin Nr. 22 am 24. Oktober 2015 Seite 379.

VI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692) (alte Fassung bis 4. Juli 2015)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GVBl. S. 283) (neue Fassung ab 5. Juli 2015)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für Berlin (BauOBln) in der Fassung vom 29. September 2005 (GVBl. S.495), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juni 2011 (GVBl. S. 315)

Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 8. Juli 2010 (GVBl. S. 396)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Berlin, den 21. August 2015

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt
Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung

Rainer Hölmer
Bezirksstadtrat für Bauen, Stadtentwicklung
und Umwelt

Sabine Tillack
Fachbereichsleiterin
Stadtplanung