

Bebauungsplan

XV-18

für das Gelände zwischen Am Bruchland, westlicher Straßenbegrenzungslinie des Korkedamms, Nordgrenze des Grundstücks Korkedamm 10 und des Grundstücks Semmelweisstraße 56/64, Verlängerung der Westgrenze des Grundstücks Semmelweisstraße 54 und dessen Nord- und Ostgrenze, Nordgrenze der ehem. Gärtnerei Semmelweisstraße und der Nord- und Ostgrenze des Grundstücks Semmelweisstraße 32/36 und Semmelweisstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
vom
Oktober 2004

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsgegenstand	3
1.	Anlass und Erforderlichkeit	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
2.2	Bestandsbeschreibung	4
2.3	Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation	4
II.	Planinhalt	5
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
2.	Intention des Bebauungsplans (generelle Zielvorstellungen)	5
3.	Wesentlicher Planinhalt	6
4.	Abwägung	11
4.1	Entwicklungsfähigkeit aus den Planungsgrundlagen	11
4.1.1	Verhältnis zum Flächennutzungsplan Berlin	11
4.1.2	Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung	11
4.1.3	Leitplanung Altglienicke	12
4.1.4	Landschafts- einschl. Artenschutzprogramm von Berlin	12
4.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	12
4.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	13
4.4	Öffentliche Auslegung	23
4.5	Erneute öffentliche Auslegung	27
4.6	Zweite erneute öffentliche Auslegung	27
4.7	Dritte erneute öffentliche Auslegung	27
4.8	Vierte erneute öffentliche Auslegung	30
4.9	Belange von Natur und Landschaft	30
5.	Begründung einzelner Festsetzungen	32
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	32
5.2	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	34
5.3	Verkehr und Erschließung	34
5.4	Grünflächen	36
5.5	Festsetzungen zum Naturschutz, zur Landschaftspflege und zum Wasserschutz	36
5.6	Sonstige Festsetzungen	38
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	39
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	39
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	39
IV.	Verfahren	40
1.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	40
2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	40
3.	Öffentliche Auslegung	40
4.	Erste Rechtskontrolle und Ergebnis	41
5.	Erste erneute öffentliche Auslegung	42
6.	Zweite Rechtskontrolle und Ergebnis	43
7.	Zweite erneute öffentliche Auslegung	43
8.	Dritte erneute öffentliche Auslegung	44
9.	Vierte erneute öffentliche Auslegung	44
	Festsetzung / GVBl	45
V.	Rechtsgrundlagen	46
VI.	Anhang	

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan XV-18 steht im engen inhaltlichen und räumlichen Zusammenhang mit den Bebauungsplänen XV-16 bis XV-25 für den Ortskern Altglienicke im Bezirk Treptow-Köpenick. Anlass für die Aufstellung der Bebauungspläne XV-16 bis XV-25 ist die Reaktivierung des Ortskerns als Wohn- und Handelsschwerpunkt, um dem Ortsteil Altglienicke eine Identität und den unterschiedlichen Siedlungsbereichen Altglienickes einen zentralen Bezugspunkt zu geben.

Die Aufstellung der Bebauungspläne XV-16 bis XV-25 war aus folgenden Gründen erforderlich:

- Durch die Planaufstellung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) erreicht werden. Der Ortskernbereich Altglienicke ist entsprechend seiner Struktur ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des BauGB. Da eine verbindliche Bauleitplanung nicht bestand, wurden Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Eine wirksame Steuerung der angestrebten Ortskernstabilisierung mit umfangreichem bestandsergänzenden Wohnungsbau war aufgrund der städtebaulichen Neuordnungsmaßnahmen nicht sichergestellt.
- Um städtebaulichen Fehlentwicklungen, insbesondere durch unverträgliche Gewerbeansiedlungen entgegenzuwirken, ist die Verfügbarkeit besonderer planungsrechtlicher Eingriffsmöglichkeiten, wie die Anwendung von §§ 14 ff BauGB (Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen) erforderlich.
- Mit den Bebauungsplänen werden Eingriffe in Natur und Landschaft, die zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führen und dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, vorgenommen. In den Bebauungsplänen muss daher auf der Grundlage von § 1a BauGB eine vorsorgende Bewältigung der aufgeworfenen Konflikte erfolgen.

Gemäß § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird das Planverfahren nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) kann keine Erforderlichkeit zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung für das Plangebiet hergeleitet werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet. Der Bebauungsplan XV-18 sichert ausschließlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Außerdem werden die unter Pkt. 18.7 der Anlage 1 des UVPG angegebenen vorhabenbezogenen Schwellenwerte nicht erreicht. Nach § 3b Abs. 3 Satz 4 UVPG besteht ebenfalls keine UVP-Pflicht für Städtebauprojekte. Es gelten die §§ 1 und 1a BauGB entsprechend.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-18 umfasst:

das Gelände zwischen Am Bruchland, westlicher Straßenbegrenzungslinie des Korkedamms, Nordgrenze des Grundstücks Korkedamm 10 und des Grundstücks Semmelweisstraße 56/64, Verlängerung der Westgrenze des Grundstücks Semmelweisstraße 54 und dessen Nord- und Ostgrenze, Nordgrenze der ehem. Gärtnerei Semmelweisstraße und der Nord- und Ostgrenze des Grundstücks Semmelweisstraße 32/36 und Semmelweisstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

2.2 Bestandsbeschreibung

Realnutzung:

Das Gebiet des Bebauungsplans XV-18 umfasst eine Fläche von 8,6 ha.

Der Bereich zwischen Semmelweisstraße, Korkedamm und der Straße Am Bruchland wird vornehmlich durch Wohnen, vereinzelt auch durch Wochenendnutzung bestimmt. Auf einem Grundstück befindet sich ein Kfz-Inspektionsbetrieb. Die Freiflächen der Grundstücke werden zumeist als private (Obst-)Gärten genutzt. Die Wohnhäuser an der Semmelweisstraße sind zwei- bis dreigeschossig, während in den Wohnbereichen an der Straße Am Bruchland und am Korkedamm eingeschossige Einfamilienhäuser und Gartenlauben vorherrschen.

Östlich des Korkedamms befinden sich ein großes, als Textillager und kleinflächiger Handel genutztes Gewerbegebäude sowie ein Autohandel. An das Grundstück des Textillagers in der Semmelweisstraße grenzt in östlicher Richtung ein brachliegendes Speditionsgelände mit zwei Hallen sowie das Terrain einer ehemaligen Gärtnerei an.

Eigentumsverhältnisse:

Die bebauten Grundstücke befinden sich überwiegend in privatem Einzeleigentum. Die Grundstücke Semmelweisstraße 32 bis 36 sind Eigentum des Landes Berlin. Die restlichen Großgrundstücke (Brachen und Gewerbenutzung) stehen unter der Verwaltung unterschiedlicher Institutionen.

Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen und Wege gegeben (Straße Am Bruchland, Korkedamm, Semmelweisstraße).

Entwicklungshintergrund:

Während westlich des Korkedamms, zwischen der Straße am Bruchland (ehem. Str. 197) und der Semmelweisstraße die um die Jahrhundertwende parzellierten Feldfluren mit vorstädtischen wilhelminischen Bauten und zunehmend seit den dreißiger Jahren dieses Jahrhunderts mit Einfamilien- und Wochenendhäusern bebaut wurden, blieben östlich des Korkedamms die landwirtschaftlich genutzten Flächen bis in die 70er Jahre größtenteils erhalten. Die sukzessive aufgegebenen großflächigen Bauernhöfe wurden in der Folge durch verschiedenste Gewerbe (Textillager, Spedition usw.) umgenutzt, liegen gegenwärtig jedoch brach. Die unterschiedliche Entwicklung der ehemaligen Ackerflächen prägt bis heute die Heterogenität und das desolate Erscheinungsbild der Semmelweisstraße in diesem Bereich. Der Bau der Wedegornstraße mit der Brücke über den Teltowkanal führte zur Abgrenzung dieses Bereichs nach Westen und zur Auflösung des Zusammenhanges mit dem Siedlungsgebiet an den Straßen Iselersteig (ehem. Str. 188), Zur Rothen Laake (ehem. Str. 190) und Am Glinigk (ehem. Str. 215), im B-Plangebiet XV-16.

2.3 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP Berlin) zu entwickeln. Als rahmensetzende Planungsgrundlage wird die Leitplanung Altglienicke (Stand August 1994), als Konkretisierung der Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) herangezogen.

Auf gesamtstädtischer Ebene sollen sich die Räume Johannisthal / Adlershof und Bohnsdorf-West schwerpunktmäßig gewerblich entwickeln, wobei dem Ortsteil Altglienicke eine Präferenz und ausgleichende Funktion als Wohnstandort mit ökologisch wertvollen Freiräumen zukommt.

Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 16. März 2004 (ABl. S.1441)

Im Flächennutzungsplan Berlin wird das Plangebiet als Wohnbaufläche W3 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,8 dargestellt. Entlang des Teltowkanals ist ein Grünzug ausgewiesen, welcher jedoch nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs ist.

Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung Treptow (BEP- Arbeitsstand 1991/1992):

Die Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung sehen eine Verdichtung und behutsame Stadterneuerung des Ortskerns unter Berücksichtigung vorhandenen Kleingewerbes sowie den Erhalt des Ortskerns in seiner typischen freiraumbezogenen Struktur vor.

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin - LaPro Berlin - i. d. F. d. B. vom 29.07.1994 (ABl. S. 2331), ergänzt am 19.02.2004 (ABl. S. 1440)

Die für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen vorgegebenen Entwicklungsziele gelten für das Plangebiet. Hinsichtlich Erholung und Freiraumnutzung sind Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung, Stufe IV zu entwickeln. Des Weiteren befindet sich das Gebiet im Vorranggebiet für Klimaschutz. Mit Änderung der Wasserschutzgebietsverordnung Altglienicke und Johannisthal vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522) befindet sich das Plangebiet außerhalb der Trinkwasserschutzzonen.

Leitplanung Altglienicke:

In der Leitplanung Altglienicke werden das Mischgebiet entsprechend § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit III Geschossen und einer GRZ von 0,3, die allgemeinen Wohngebiete entsprechend § 4 der BauNVO mit III Geschossen und einer GRZ von 0,3 sowie privates Grün auf den nicht überbaubaren Flächen entwickelt und ausgewiesen.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die städtebauliche Entwicklung in Altglienicke ging vor 1990 weitgehend am Ortskern vorbei. Vor allem durch den Bau der Großsiedlung an der Schönefelder Chaussee im Umfeld der ansonsten dünn besiedelten Wohnsiedlungsbereiche geriet der Ortsteil in eine Disproportion, die der Ortskern nicht ausgleichen konnte, zumal er zusätzlich als Reservoir für gewerbliche Nutzungen aller Arten und Störungsgrade diente.

Die seit 1990 veränderte stadträumliche Einbindung Altglienickes und die hohe Wohnungsnachfrage in Berlin führten zu einem verstärkten Siedlungsdruck, der sich u.a. in der hohen Zahl eingereicherter Bauanträge widerspiegelte. Diese Tatsache sowie die Notwendigkeit, den Bereich entsprechend seiner zentralen Zweckbestimmung zu entwickeln, erforderten eine räumlich und zeitlich abgestimmte Bauleitplanung.

Ausgehend von den Planungsüberlegungen in der Rahmenplanung Rudow/Süd-Altglienicke-Schönefeld (RAS-Gutachten¹) von 1991 und den BEP-Grundlagen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz) von 1991 basieren die Inhalte des Bebauungsplans XV-18 auf dem Entwicklungskonzept Ortskern Altglienicke² vom März 1993.

2. Intention des Bebauungsplans (generelle Zielvorstellungen)

Ziel des städtebaulich-landschaftsplanerischen Konzeptes für den Ortskern Altglienicke ist die Schaffung einer neuen zentralörtlichen Qualität im Ortsteil. Erreicht werden soll diese durch eine der örtlichen Struktur angepasste Verdichtung mit Wohnungsbau und Versorgungsnutzungen unter Erhaltung des baulich qualitätvollen Bestandes. Dieser Ansatz wird unterstützt durch die

¹ Gruppe Planwerk + Becker Giseke Mohren Richard + Werk-Stadt

² Gruppe Planwerk + Becker Giseke Mohren Richard

städtebauliche Neustrukturierung der Ortskernränder, insbesondere im Westen des Ortskerns (Wohnen und Gewerbe) und im Norden (Wohnen). Ausreichende und hochwertige Grünflächen und Plätze sollen die Qualität des Ortskerns stärken. Der ökologische Ausgleich für die baulichen Verdichtungen erfolgt innerhalb des Ortskerns selbst.

Dem Bebauungsplan XV-18 kommt innerhalb dieser Konzeption schwerpunktmäßig die Sicherung von Wohnbauflächen an der Semmelweisstraße, der Straße am Bruchland und dem westlichen Abschnitt des Korkedamms sowie die Sicherung von bestehenden, mit dem Wohnen verträglichen Gewerbebetrieben zu. Außerdem werden die Möglichkeiten verbessert, den Siedlungsbereich des Ortskerns städtebaulich zu fassen und abzurunden sowie die Ortskernränder klar zu definieren.

3. Wesentlicher Planinhalt

Die Inhalte des Bebauungsplans ergeben sich aus der planungsrechtlichen Umsetzung des Vorentwurfes zum Entwicklungskonzept Ortskern Altglienicke vom Frühjahr 1992, den Ergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (02.11. bis einschließlich 02.12.1992), der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (03.11. bis einschließlich 19.12.1994), der öffentlichen Auslegung (21. August bis einschließlich 20. September 1995), der ersten erneuten öffentlichen Auslegung (26. August bis einschließlich 27. September 1996), der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung (18. August bis 17. September 1997), der dritten erneuten öffentlichen Auslegung (16. September bis 16. Oktober 2002) sowie aus den Planänderungen im Ergebnis der Rechtskontrolle vom 7.1.2003 des südlich angrenzenden B-Plans XV-19. Im Ergebnis der vierten öffentlichen Auslegung (24.11. bis einschließlich 8.12.2003) erfolgten keine Änderungen oder Ergänzungen.

Städtebauliche Struktur

Ordnungsgrundsatz für den Ortskern ist die Erhaltung der ortstypischen Baustruktur bei gleichzeitiger Weiterentwicklung des Siedlungskörpers. Rudower Straße und Semmelweisstraße bilden ein Doppelrückgrat mit neuer Eingangssituation an der Wegedornstraße.

Bei der Weiterentwicklung des Ortskerns Altglienicke bleiben die siedlungstypologischen Unterschiede erkennbar. Die Ensemblewirkung gleichartiger Siedlungstypen (Hof-, Vorstadt-, Mietshaustypen) wird dadurch gestützt, dass bauliche Ergänzungen den jeweiligen Typus in der Baukörperstellung und Raumgliederung aufgreifen. Die Siedlungsentwicklung vollzieht sich in den jeweiligen Bebauungsplangebieten unterschiedlich, mit Schwerpunkten nach den jeweiligen spezifischen Erfordernissen.

Im Bebauungsplangebiet XV-18, welches den nördlichen Ortskernrand umfasst, wird durch eine offene Bauweise der Übergang in den Landschaftsraum zum Teltowkanal hin behutsam gefasst.

Die besondere stadträumliche Lage wird durch eine perforierte Bebauung städtebaulich neu definiert. Westlich des Korkedamms wird ein offener (halboffener) maximal dreigeschossiger Wohnungsbau entstehen, wobei im Bereich der Semmelweisstraße 68/100 eine geschlossene Bauweise innerhalb der ausgewiesenen Baufelder festgesetzt werden soll, um eine ortstypische städtebauliche Führung zu erreichen.

Südlich der Straße Am Bruchland werden Baufelder für eine max. dreigeschossige Wohnbebauung ausgewiesen, die eine Durchlässigkeit bzw. ein optisches Ineinandergreifen des privaten Grünbereichs zum umgebenden Freiraum mit weitreichenden Blickbeziehungen gewährleisten.

Die künftige Bebauung im Bebauungsplangebiet lehnt sich an die straßenweise unterschiedlichen Siedlungstypen und Bauformen an. Dabei bildet das bestehende Erschließungssystem das Gerüst für eine weitgehend ergänzende Straßenrandbebauung. Östlich des Korkedamms ist eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke vorgesehen, da die bestehende Siedlungsstruktur und die Grundstücksgrößen diese zulässt.

Die nördliche Straßenseite der Semmelweisstraße wird, ergänzend zum Bestand, straßenbegleitend mit maximal dreigeschossigen Gebäuden bei einer zulässigen Nutzung mit Wohnen, Einzelhandel

und Dienstleistung bebaut. Im östlichen Teil der Semmelweisstraße ist eine Bebauung in der ganzen Tiefe der Grundstücke möglich. Die rückwärtige Bebauung ist abhängig von der Einbindung in unmittelbar benachbarte Strukturen. Im Bereich östlich des Korkedamms wird eine Neustrukturierung mit einer neuen Erschließung des Blockinnenbereichs erfolgen. Die Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksteile ermöglicht die Errichtung von Wohnhöfen und damit die Wiederaufnahme der historischen Struktur der ehemaligen Bebauung durch Bauernhöfe und Nebengebäude.

Westlich des Korkedamms wird keine rückwärtige Bebauung der an die Semmelweisstraße grenzenden Grundstücke ermöglicht. Die historisch gewachsene Struktur der Freihaltung des Blockinnenbereichs wird beibehalten, die vereinzelter Nutzungen in den historischen Grundstücksteilen zugunsten einer städtebaulich geschlossenen Erscheinung an den Straßenseiten aufgegeben. Die Strukturen der ehemals den Ortskern definierenden wilhelminischen Bauten in der Semmelweisstraße werden aufgenommen und durch die Ausweisung einer Vorgartenzone (min. 3 m) betont.

Grün- und Freiraumstruktur / öffentliche Grünfläche

Für die Freiraum- und Landschaftsplanung stellen die im Ortskern vorherrschenden privaten Grünflächen der Blockinnenbereiche, die vorhandenen linearen und inselhaften Grünstrukturen sowie die natur- und landschaftsräumlichen Gegebenheiten wesentliche Ansatzpunkte dar, um das künftige Freiraumgerüst zu definieren.

Grundansatz ist die Qualifizierung der privaten Grün- und Freiflächen gemäß den Entwicklungszielen der landschaftsplanerischen Strukturtypen.

Die Blockinnenräume im Bebauungsplangebiet XV-18 westlich des Korkedamms werden anknüpfend an die vorhandene Bestandsstruktur als unbebaute, zusammenhängende Gartenbereiche in den Blöcken gesichert und entwickelt. Sie stellen ein wesentliches Element des städtebaulichen Raumgerüsts dar. Die grünbestimmten Blockinnenbereiche sind in der Regel private Gärten, die den Wohnnutzungen unmittelbar zugeordnet sind. Hierin sind die privaten Spielplätze, also insbesondere die Spielflächen für die kleineren Kinder integriert. Somit wird dem Kleinkinderspiel im direkten Wohnumfeld weiter Raum geboten. Aufgrund der festgelegten GRZ werden auch im Bereich der allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes östlich vom Korkedamm mit Vegetation bestandene gliedernde Freiflächen vorhanden sein, in denen private Kinderspielplätze eingeordnet werden können.

Im B-Plan XV-18 wird weiterhin eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: öffentlicher Spielplatz zur Sicherung eines Spiel- und Freizeitangebotes für Kinder und Jugendliche sowie von notwendigem Rahmengrün auf einer landeseigenen Fläche festgesetzt, die ebenfalls ein gliederndes Element der Freiraumstruktur darstellt.

Wohnungsbau

Im gesamten Ortskern ist eine städtebauliche Tragfähigkeit für etwa 1.400 zusätzliche Wohneinheiten gegeben. Die Neubauten dürfen i.d.R. 3 Geschosse (mit zusätzlich ausgebautem Dach) nicht überschreiten. Durch Bauhöhenbeschränkungen wird die städtebauliche Struktur der vorhandenen historischen Bebauung aufgenommen und entwickelt.

Anknüpfend an den Bestand herrschen im inneren Ortskern Bautypen der Hof- bzw. Blockstruktur vor. Des Weiteren wird der Ortskern Altglienickes vorwiegend mit blockrandbetonenden Gebäuden bebaut. Festgesetzt ist eine Bauweise, die sich an der für den Ortskern typischen Baustruktur mit der Abfolge einer Grenzbebauung auf der einen Grundstücksseite und einem Grenzabstand von 4 bis 5 m auf der anderen Seite orientiert.

Gewerbeentwicklung

Der Ortskern wird in seiner zentralörtlichen Funktion für den Ortsteil Altglienicke gestärkt. Besondere Bedeutung hat dabei das Versorgungsgewerbe (Einzelhandel, versorgende Dienstleistungen). Verarbeitendes Gewerbe wird, soweit wohngebietsverträglich und kleinteilig strukturiert, innerhalb des Ortskernbereichs erhalten. Betriebe werden nach Möglichkeit in verträglicher Koexistenz mit nachbarlicher Nutzung des Ortskerns entwickelt, ggf. innerhalb des Ortskernbereichs an geeignete Standorte mit Entwicklungsfähigkeit verlagert.

Im B-Plan XV-18 wird die bestehende gewerbliche Nutzung weitgehend integriert (Ausweisung eines Mischgebietes östlich des Korkedamms zur Sicherung einpassungsfähiger Betriebe) und der Fortbestand im Rahmen wohnverträglicher Nutzungsart ermöglicht.

Die aktuelle Überprüfung (Dezember 2002) des Gewerbebestandes ergab, dass auch weiterhin kein Betrieb durch die Planungsziele eingeschränkt wird.

Verkehr und Erschließung

Das innere Straßennetz des Ortskerns Altglienicke ist in seiner jetzigen (siedlungsprägenden) Grundstruktur bindend und wird laut Verkehrskonzept westlich und nördlich des Ortskerns ergänzt. Der Ortskern muss eine Entlastung vom Kfz-Durchgangsverkehr erfahren, um zu einer höheren Aufenthaltsqualität und einer steigenden Attraktivität für Wohnen, Handel und Dienstleistungen zu gelangen. Die Wegedornstraße mit der Brücke über den Teltowkanal stellt einen Teil der Straßenführung zur Ortskernentlastung dar. Ein weiterer Teil wird zukünftig mit dem "Ernst-Ruska-Ufer" nördlich des Teltowkanals als Verbindung der Wegedornstraße mit der Köpenicker Straße geschaffen (s. Entwicklungskonzept Ortskern Altglienicke, März 1993).

Die Anbindung des Ortskerns an das Schnellbahnsystem der S- und U-Bahnen (Bahnhöfe Adlershof, Altglienicke, Rudow) sowie zu den Wohn- und Arbeitsstätten ist über verschiedene Buslinien gegeben.

Im B-Plan XV-18 ist die Erschließung durch das bestehende Straßennetz gegeben.

Aufgrund der gegenwärtigen Situation: ungestalteter Straßenraum, wenige Straßenbäume, keine Parkplätze ist der Ausbau der **Semmelweisstraße** in Form der Neutrassierung bzw. Begradigung des Straßenraumes erforderlich. Für die Semmelweisstraße wird mit dem Bebauungsplan eine neue Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Dadurch wird durchgehend eine Mindestbreite von 16 m gewährleistet. Die Begrenzung des Straßenraumes östlich der Pfarrwöhrde auf 16 m berücksichtigt weitgehend den vorhandenen Gebäudebestand. Westlich der Pfarrwöhrde wird die Semmelweisstraße auf 18 m verbreitert. Die betroffenen Grundstücke beiderseits der Straße (auch XV-19) werden in unterschiedlichem Maß in Anspruch genommen.

Im Bereich zwischen Korkedamm und der Straße am Bruchland folgt u.a. die Bauflucht an der Semmelweisstraße den noch vorhandenen wilhelminischen Vorstadtbauten. Zumal die Neugestaltung des Straßenraumes unmittelbar auch einen positiven Einfluss auf die angrenzenden Baugrundstücke bzw. Wohnqualität hat (verbesserte Führung des Verkehrs durch den gestalteten Straßenraum, Schaffung zusätzlicher Parkplätze, Aufwertung des Straßenraumes durch die Baumallee).

Für die **Straße Am Bruchland** sowie den **Korkedamm** sollen im Geltungsbereich XV-18 die vorhandenen Straßenraumgrenzen als Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind sechs Altlastenverdachtsstandorte im Altlastenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung enthalten.

1. AL-Nr. 6075, Semmelweisstraße 34-36
2. AL-Nr. 6063, Semmelweisstraße 74
3. AL-Nr. 6077, Semmelweisstraße 38-40
4. AL-Nr. 7596, Semmelweisstraße 50
5. AL-Nr. 7697, Semmelweisstraße 52-54
6. AL-Nr. 6073, Korkedamm 6

Auf Grund des durch historische Recherchen für das landeseigene Grundstück **Semmelweisstraße 34/36** belegten hohen Altlastenverdacht (ehem. Straßenbahndepot mit Werkstatt, später Schlosserei und Schmiede) veranlasste das bezirkliche Umweltamt in 1995 eine orientierende Bodenuntersuchung. Der Altlastenverdacht wurde grundsätzlich bestätigt.

Fast durchgängig konnten in der Bodendeckschicht (0 bis 0,3 m) erhebliche Schwermetallbelastungen durch Kupfer, Blei und Zink sowie erhöhte PAK- Werte nachgewiesen werden. Zusätzliche auffällige Belastungen durch Arsen, Cadmium und Chrom beschränken sich auf den vorderen straßennahen Bereich der früheren Gleisanlagen.

Im Umfeld jeweils eines Beprobungspunktes an der westlichen Grundstücksseite (ehemalige betriebliche Müllkippe) sowie hinter dem (zwischenzeitlich abgerissenen) Werkstattgebäude erstrecken sich die Kontaminationen auch bis in tiefere Bodenhorizonte (0,3 m - 1,0 m). Insbesondere im Bereich der ehem. betrieblichen „Kleindeponie“ ließen sich Schwermetallkontaminationen bis in 2,0 m Tiefe nachweisen. Darüber hinaus wurden hier im Tiefenintervall 2,0 – 3,0 m auffällige Belastungen an organischen Halogenverbindungen (EOX = extrahierbare, organische Halogenverbindungen) festgestellt.

Eine weitere Besonderheit stellt der in der südwestlichen Grundstücksecke befindliche (mit Resten eines Flüssigkeitsgemisches gefüllte) unterirdische Tank dar. In seinem unmittelbaren Umfeld wurden bis in 2 m Tiefe geringe Belastungen durch das kanzerogene Lösemittel Benzol nachgewiesen.

Bei einer Festsetzung als öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz besteht wegen der erheblichen Bodenbelastungen durch umweltgefährdende Stoffe gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB **Kennzeichnungspflicht** für die ehemals gewerblich genutzte Teilfläche des Grundstücks Semmelweisstraße 32-36. Es sei hervorgehoben, dass die im Boden nachgewiesenen Schadstoffe - neben der allgemeinen Umweltgefährdung – auch ein beträchtliches humantoxisches Potential aufweisen. Eine Ausweisung als öffentlicher Spielplatz (sensible Nutzung) erfordert somit vor der Umnutzung unter dem Aspekt der gesundheitlichen Vorsorge einen Austausch des Oberbodens bis in eine Tiefe von 30 – 50 cm. Punktuell ist die Sanierungsmaßnahme bis in tiefere Bodenschichten fortzuführen. Der o.g. Flüssigkeitstank ist zu reinigen und fachgerecht zu entsorgen.

Die Nutzungsgeschichte des Grundstücks **Semmelweisstraße 74** als -Reparaturstation für Landmaschinen (incl. Betriebstankstelle und unbefestigtes Öllager) legte einen Altlastenverdacht nahe. Bei einer orientierenden Untersuchung in 1995 wurden flächenübergreifend unzulässige Bodenverunreinigungen vorrangig durch PAK und MKW festgestellt, die an die max. 1,7 m mächtige Auffüllungsdeckschicht gebunden sind. Belastungsschwerpunkte waren das ehemalige Öllager und die Betankungsfläche der östlichen Grundstücksgrenze.

Besonders auffällig war eine Sondierung im zentralen Grundstücksbereich (Hoffläche). Hier reichte die mit Teer-, Bitumen- und Dachpapperesten durchsetzte Auffüllung bis in etwa 2,5 m Tiefe. Bis in diese Tiefe waren auch sehr hohe Konzentrationen an PAK und MKW nachweisbar. Die horizontale Ausdehnung dieses stark kontaminierten Auffüllungshorizontes ist nicht bekannt.

Nach Abstimmung mit dem bezirklichen Gesundheitsamt war das Umweltamt damals der Auffassung, dass bei (resp. vor) zukünftigen Änderungen des Nutzungszustandes bzw. Eingriffen in den Untergrund sowohl aus Gründen des Grundwasserschutzes als auch des vorbeugenden Gesundheitsschutzes geeignete Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich veränderten Gesetzeslage (Erlass des Bundesbodenschutz-Gesetzes sowie der nachrangigen Verordnung) wird diese Einschätzung aufrecht erhalten.

Es besteht **Kennzeichnungspflicht** gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, da eine Ausweisung als WA-Standort vorgesehen ist.

Art und Umfang der nachgewiesenen Bodenbelastungen machen auch hier nur relativ wenig aufwändige Sanierungsmaßnahmen (bevorzugt Bodenaustausch) erforderlich.

Die Sanierungsarbeiten erfolgen üblicherweise zeitnah im Vorfeld geplanter Neubebauungen und in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz. Die Arbeiten sind dann als Nebenbestimmung im bauaufsichtlichen Verfahren zu formulieren und zu kontrollieren.

Für die Grundstücke **Semmelweisstraße 50 und Semmelweisstraße 52-54** liegen neue orientierende Bodengutachten vor. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden – vornehmlich in der obersten Deckschicht (0-50 cm) – an einigen, wenigen Aufschlusspunkten erhöhte Konzentrationen an Cadmium und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt.

Da die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für den direkten Wirkungspfad Boden-Mensch in Wohngebieten vereinzelt überschritten werden, ist das betreffende Areal **zu kennzeichnen**.

Als mögliche Konfliktlösung/Altlastenbewältigung ist der durchgängige Austausch des obersten halben Bodenmeters durch nachweislich unbelastetes Material als bauvorbereitende Maßnahme ausreichend. Die Einhaltung ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu kontrollieren.

Für das Grundstück **Semmelweisstraße 38-40** liegt eine Untersuchung vor, die vom Grundstückseigentümer beauftragt wurde. Auf dem Grundstück wurden Bodenmischproben aus der Tiefenlage 0,0 - 0,6 m und 0,6 m - 2,0 m entnommen und auf ihren Gehalt an Mineral-ölkohlenwasserstoffen, Schwermetallen und EOX-Parameter (extrahierbare organische Halogenide) untersucht. Die Konzentrationen lagen weit unter den Eingreifwerten der "Berliner Liste". Das zu bebauende Gelände ist damit nicht als kontaminiert einzustufen (**keine** Kennzeichnung erforderlich).

Für das Grundstück **Korkedamm 6** liegen ungeachtet der leicht erhöhten TUBA-Bewertung nach dem Prüfergebnis des Umweltamtes keine hinreichenden Altlastenverdachtsmomente vor, um die Kennzeichnung des Grundstückes begründen zu können. Nach Aktenlage ist das Grundstück bis 1976 als Brachland ausgewiesen. Seither befindet sich dort ein Kfz-Reparaturbetrieb. Bei der 1990/91 erfolgten baulichen Neugestaltung traten nach Auskunft des Eigentümers **keine** Bodenkontaminationen zutage. Eine vom jetzigen Werkstattbetrieb ausgehende Gefährdung bezüglich tiefgreifender Bodenbelastungen ist nicht anzunehmen.

Es wird abschließend abgewogen, dass die festgestellten Altlasten mit den geplanten Festsetzungen vereinbar sind.

Allgemeine Bemerkung:

Der Hinweis des Umweltamtes auf mögliche „Schadstoffnester“, die bei der Beprobung nicht erfasst wurden und erst bei Durchführung von Baumaßnahmen sichtbar werden und Maßnahmen erforderlich machen, ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu beachten.

Der FB Umweltschutz wird bei Wohnungsbauvorhaben in altlastenverdächtigen Bereichen durch die Bauaufsichtsbehörde üblicherweise routinemäßig in das Genehmigungsverfahren einbezogen.

4. Abwägung

4.1 Entwicklungsfähigkeit aus den Planungsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan trifft gemäß § 30 BauGB alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

4.1.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan Berlin – FNP Berlin

Der FNP Berlin stellt den Bereich als Wohnbaufläche W 3 mit einer Dichte (Geschossflächenzahl-GFZ) bis zu 0,8 dar. Eine Differenzierung innerhalb der Bauflächen wird nicht vorgegeben.

Als Entwicklungsgrundlage aus dem FNP wurde für den Bebauungsplan der 1. Grundsatz angewandt. Der 1. Entwicklungsgrundsatz besagt, dass aus dargestellten Bauflächen die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO sowie andere Baugebiete und andere Flächen (z. B. Grünflächen) mit lokaler Bedeutung entwickelt werden können, die kleiner als drei Hektar sind, wenn Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Die im Plangebiet festgesetzten Bereiche für die öffentliche Grünfläche sowie die Fläche des Mischgebietes sind kleiner als 3 Hektar.

Als Maß der baulichen Nutzung ergibt sich in den allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und für das Mischgebiet eine GRZ von ebenfalls 0,3 bei einer Geschossigkeit von maximal III. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Vorgaben der BauNVO und hält die Obergrenzen ein bzw. unterschreitet sie. Der im Ortskern vorhandene prägende Gebäudebestand wird in seiner städtebaulichen Struktur aufgegriffen und weitergeführt.

Zur Aufwertung der städtebaulichen Fassung im öffentlichen Straßenraum in Form einer bestandsorientierten, verdichteten Neubebauung wird eine geringfügige Überschreitung der im FNP genannten max. GFZ 0,8 zugelassen, ohne dass sich dadurch die Ziele und Erfordernisse des FNP ändern.

Die Darstellungsschärfe des FNP ermöglicht es, Veränderungen der örtlichen Bedürfnisse in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ohne dass seine Grundkonzeption infrage gestellt wird.

Die möglichst intensive bauliche Nutzung der Grundstücke an den öffentlichen Straßen im Plangebiet entspricht der beabsichtigten Stärkung der zentralen Funktion des Ortskernbereichs und der weitergehenden städtebaulichen Fassung dieser Straßen. Damit werden die vorhandenen großen Innenbereiche von Bebauung freigehalten und somit weiterhin ein hoher Grünanteil im Plangebiet gewährleistet.

Der Bebauungsplan XV-18 setzt allgemeine Wohngebiete, eine Mischgebietsfläche zur Sicherung eines nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ fest.

Die Ziele des Bebauungsplans sind aus dem FNP entwickelbar.

4.1.2 Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung - BEP

Der Ortsteil Altglienicke ist als selbstständige städtebauliche Einheit mit seinem Ortszentrum zu qualifizieren. Unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte ist der Ortskern behutsam zu erneuern mit dem Ziel, die alte Dorfanlage mit dem Rundling und dem anschließenden zweiten Straßendorf wieder deutlich zu machen. Dabei ist vorrangig die Siedlungsstruktur zu erhalten und zu ergänzen.

Mit den städtebaulichen Maßnahmen ist die Entwicklung des Ortskerns so zu steuern, dass die aus der historischen Entwicklung entstandene Mischung von Kleingewerbe und Wohnen zu erhalten und

zu fördern sowie größere gewerbliche Neuansiedlungen nur im westlichen Bereich an der Wegedornstraße zuzulassen sind.

Die Planungsziele des Bebauungsplans tragen den in den Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung genannten Handlungsschwerpunkten für dieses Gebiet Rechnung.

4.1.3 Leitplanung Altglienicke

Die auf der Basis des Entwicklungskonzeptes für den Ortskern Altglienicke definierten Planungsziele für den B-Plan XV-18 sehen unter Beachtung der nur partiell vorhandenen Strukturelemente eine städtebauliche Fassung des gerade in diesem Bereich stark beschädigten Ortsbildes vor. Unter Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsraumes und der beabsichtigten Hervorhebung der von jeglicher Bebauung freizuhaltenen grünen Innenbereiche konzentriert sich die bauliche Entwicklung überwiegend entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen.

4.1.4 Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm von Berlin - LaPro Berlin

Die Ausweisungen des Landschaftsprogrammes Berlin (LaPro 94) werden insbesondere in den textlichen Festsetzungen Nr. 6 – 10 berücksichtigt. Darüber hinaus wird mit der Sicherung zusammenhängender Freiflächen in den Blockinnenbereichen ein Beitrag zur Freiraumversorgung geleistet. Die der Entwicklung eines gebietstypischen Gehölzbestandes entsprechend der Pflanzliste dient der Sicherung und Entwicklung eines ortstypischen Landschaftsbildes.

Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz dient der Verbesserung der Freiraumversorgung im Plangebiet.

4.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Fünf mündlich vorgetragene Anfragen bezüglich des Bebauungsplans XV-18 berührten Planungsinhalte bzw. Inhalte im Umfeld des B-Plans.

1. *Frage nach der Zukunft des ehemaligen Bauerngehöftes neben dem Grundstück des Textillagers und zur Notwendigkeit einer Bilanzierung der Arbeitsplatzentwicklung.*

zu 1.: Die landwirtschaftliche Nutzung wurde seit Langem aufgegeben. Der Bebauungsplan weist für dieses Grundstück allgemeines Wohngebiet aus. Eine Bilanzierung der Arbeitsplatzentwicklung ist nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens.
2. *Frage nach der geplanten Verbreiterung des Teltowkanals.*

zu 2.: Die ursprüngliche Planung für den Ausbau des Teltowkanals wurde durch die WSV aufgegeben. Nach der neuen Perspektivplanung erfolgt nur noch der Ausbau für den einschiffigen Richtungsverkehr mit dem daraus resultierenden geringeren Flächenbedarf und dem teilweisen Verzicht der Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen. Inanspruchnahmen auf der Südseite des Teltowkanals sind im Einzelfall zu prüfen.
3. *Frage nach Planungen für das Kleingartengelände nord-östlich des Korkedamms.*

zu 3.: Das Gelände soll nicht für den Wohnungsbau entwickelt werden. Es liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

4. *Frage nach der geplanten Breite des Grünzuges am Teltowkanal.*

zu 4.: Der Grünzug ist nicht Bestandteil des Planbereichs. Eine bezirkliche Planung ist gegenwärtig nicht vorgesehen.
Der FNP Berlin in der Neubekanntmachung vom Oktober 1998 weist eine Breite von ca. 50 m für den Teltowgrünzug aus.

5. *Bemerkung, dass zwar viele Kindertagesstätten geplant sind, aber keine kulturellen Einrichtungen.*

zu 5.: Standorte für Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindertagesstätten müssen entsprechend dem geplanten Wohnungsbau eingeplant werden.
Die alte Schule in der Rudower Straße ist für soziale und kulturelle Infrastruktur vorgesehen.
Kulturelle Einrichtungen auf privater Basis (z.B. Kino) sind kulturelle Einrichtungen, die sich städtebaulich und planungsrechtlich in die Kategorien Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet integrieren lassen. Im B-Plan ist dafür keine Symbolik vorgesehen.

Zu den Planungsinhalten der Bebauungspläne XV-16 bis XV-25 wurden 46 Anregungen abgegeben, wovon sich zwei auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-18 bezogen haben.

- a) *Art der geplanten baulichen Nutzung eines Grundstücks;*
- b) *ausgewiesene bebaubare Grundstücksflächen.*

zu a) Mit dem damaligen Einwender und Nutzer der Spedition wurde sich in den Abwägungsprozessen während des Planverfahrens wiederholt auseinandergesetzt.

Seit ca. 4 Jahren nutzt der Mieter das o.g. Grundstück nicht mehr für eigene gewerbliche Zwecke; auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt das Grundstück brach, so dass kein Bestandsschutz für eine gewerbliche Nutzung mehr besteht.

zu b) Der Einwender stimmt mit den Zielen des Bebauungsplans überein, nicht aber mit der Verfahrensweise einer festgelegten Bebauung. Die Grundstücke Semmelweisstraße 78 und 80 sollten nach den Interessen des Einwenders zusammenhängend bebaut werden.

Die Anregungen des Einwenders konnten im laufenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Für die Grundstücke Semmelweisstraße 78 und 80 wird mit dem Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Stellungnahmen der TÖB / Auswertung und Ergebnis

Senatsverwaltung für Soziales

Im Ortskern von Altglienicke sollte eine Seniorenfreizeitstätte errichtet werden, da bislang keine derartige Einrichtung existiert und die Realisierung im WG 1.4 nicht gesichert erscheint.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Im Plangebiet gibt es keine landeseigenen Flächen, die dafür geeignet wären, eine Seniorenfreizeitstätte zu errichten. In den unmittelbar angrenzenden Plangebietten (XV-21a und XV-23) werden jedoch bezirkseigene Standorte als Gemeinbedarfsflächen für soziale und kulturelle Zwecke gesichert, die sowohl die Einrichtung in bestehenden Gebäuden als auch die Neuerrichtung einer solchen Stätte ermöglichen.

Für das ursprünglich vorgesehene Wohnheim für Behinderte an der Semmelweisstraße / Wedegornstraße wird die Eignung als Werkstatt für Behinderte von SenSoz IX A geprüft.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Der Standort befindet sich nicht mehr im Plangebiet.

10 % der Neubauwohnungen im 1. Förderungsweg und bis zu 3 % der Neubauwohnungen im 2. Förderungsweg sollten für Senioren errichtet werden. Um Behinderten und älteren Menschen eine gleichberechtigte Teilnahme am sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Leben zu ermöglichen, sind die Leitlinien zum Ausbau Berlins als behindertengerechte Stadt umzusetzen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Kann planungsrechtlich nicht umgesetzt werden. Es erfolgt keine Errichtung von Wohnungen für Senioren und Behinderte im Rahmen der öffentlichen Förderung durch die IBB mehr.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Die vorgesehene Dichte für das westliche Mischgebiet und das allgemeine Wohngebiet nördlich der Straße 197 wird bemängelt. Aus Gründen des Wasserschutzes und der Freiflächen- und Straßenraumgestaltung wird die Festsetzung einer GRZ von 0,3 im westlichen Mischgebiet sowie einer GRZ von 0,2 und einer Beschränkung auf eine zweigeschossige Bebauung im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Straße 197 für angemessener gehalten. Im RAS ist der Bereich nördlich der Straße 197 als Grünfläche dargestellt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Grund spezieller Fachplanungen, wie den Ausbau der Wedegornstraße und des Teltowkanals, soweit reduziert, dass die bedenklichen Flächen westlich und nördlich der Straße Am Bruchland nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs sind. Der Grünzug am Teltowkanal wird auch nach Änderung des Teltowkanalausbaus nicht in der Planung berücksichtigt, da das Planverfahren

XV-18 fast abgeschlossen ist und nicht mehr verzögert werden soll. Der Grünzug ist über ein separates Planverfahren zu sichern.

Als Voraussetzung für die Festsetzung der Straßenraumbreiten ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche erforderlich. Dadurch soll sichergestellt werden, daß die einzelnen Funktionsflächen in den vorgesehenen Straßenraumbreiten den Anforderungen entsprechend untergebracht werden können und keine überdimensionierten Straßenverkehrsflächen entstehen. Die Einteilung ist mit SenStadtUm II F 2 abzustimmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der B-Planfestsetzungen. Die Straßenverkehrsfläche orientiert sich überwiegend am Bestand, um eigentumsrechtliche Eingriffe weitestgehend zu vermeiden. Im Hinblick auf die Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche sind die Anforderungen der betroffenen Fachverwaltungen beachtet.

Die vorgesehene Aufweitung der Semmelweisstraße am Knoten zur Wedegornstraße ist nicht erforderlich. Dagegen ist unter Bezugnahme auf den Bebauungsplanvorentwurf XV-58 für die Wedegornstraße zwischen Rudower Chaussee und Rudower Straße eine Verbreiterung vorzusehen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die Aufweitung der Semmelweisstraße entspricht dem Bestand und ist für die dort befindliche Bushaltestelle notwendig.

Im weiteren Verfahren wurde die westliche Bebauungsplangrenze zurückgenommen, um Planungsunsicherheiten im Hinblick auf die Verbreiterung der Wedegornstraße und -brücke zu

vermeiden. Die Wedegornstraße und die Semmelweisstraße zwischen Wedegornstraße und Am Bruchland sind nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs des B-Plans XV-18.

Gegenüber einer ursprünglichen Planung fehlt im vorliegenden Entwurf die Durchwegung des Baublockes Semmelweisstraße - Straße 197 - Korkedamm. Um die unmittelbare Erreichbarkeit des Teltowkanal-Grünzuges zu sichern, aber auch um die Transparenz und Erlebbarkeit des Gebietes zu erhöhen, sollte durch Aufteilung des Baufensters entlang der Straße 197 sowie durch Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit die Durchwegung wieder ermöglicht werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Auf die Durchwegung wurde im Ergebnis der Überarbeitung des B-Planentwurfes verzichtet (Streichung des öffentlichen Spielplatzes im WA 1 und der dazugehörigen Flächen A und B, vgl. auch S. 44). Die Erreichbarkeit des geplanten Grünzuges ist über die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßen hinreichend gesichert.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sollte unter Bezugnahme auf das Kleingartenkonzept Berlin die Anlage von Mietergärten durch eine entsprechende textliche Festsetzung gesichert werden.

Nachtrag:

Eine Überprüfung dieses Anliegens durch SenBauWohn II hat ergeben, dass die Anwendung der vorgesehenen textlichen Festsetzung aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist. Alternative Möglichkeiten werden geprüft.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Eine Abgrenzung und Parzellierung von Mietergärten würde zu sehr in die privaten Eigentumsverhältnisse eingreifen und ist zudem aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Das städtebauliche Ziel der Freihaltung der Innenbereiche von Bebauung und der Schaffung zusammenhängender Grünbereiche wird auch ohne eine derartige Festsetzung erreicht.

Im Block Semmelweisstraße - Straße 197 - Korkedamm fehlt der ursprünglich vorgesehene und in der Leitplanung enthaltene Standort für eine Kindertagesstätte. In Abstimmung mit SenJugFam ist eine Bedarfsdeckung sicherzustellen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Der Standort für eine Kindertagesstätte wird nicht festgesetzt, da nach Einschätzung der Fachabteilung aufgrund verringerter Wohnungsbaumaßnahmen kein Bedarf mehr besteht.

Die Straße 197 könnte als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden, so dass keine privaten Grundstücke für die Verbreiterung in Anspruch genommen werden müssten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Der bestehende 11m breite Straßenraum der Straße Am Bruchland (ehem. Straße 197) ist für die Anlage der Verkehrsfläche mit einseitigem und durch Baumscheiben gegliedertes Längsparken und beidseitigem Gehweg ausreichend. Durch die Verbreiterung der Straße auf der nördlichen Seite werden keine privaten Grundstücke in Anspruch genommen. Die Verbreiterung erfolgt zu Lasten der neuzubildenden Grundstücke südlich des Teltowkanals. Auf den Ausbau der Straße Am Bruchland wurde im weiteren Verfahren verzichtet.

Die Regelung zum ruhenden Verkehr ist zu überprüfen. Sofern unter Berücksichtigung einer maximalen Wohnungszahl ein bauordnungsrechtlich erforderlicher Stellplatznachweis auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen nicht möglich ist, sind Flächen für Tiefgaragen vorzusehen, um im Falle einer Ablösung von Stellplätzen eine Belastung des öffentlichen Straßenraumes zu vermeiden und die rückwärtigen Gartenbereiche dennoch von Garagen und Stellplätzen freizuhalten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Ein Stellplatznachweis ist nach geänderter Gesetzeslage nicht mehr erforderlich. Um jedoch ein Parken auch außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu ermöglichen, werden Stellplätze und Garagen in einer Tiefe von 35 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie, zugelassen.

Es besteht die Möglichkeit einer Verbreiterung des Teltowkanals.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die ursprüngliche Planung zur Verbreiterung des Teltowkanals wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Der Grünzug am Teltowkanal wird auch nach Änderung des Teltowkanalausbaus nicht in der Planung berücksichtigt, da das Planverfahren XV-18 fast abgeschlossen ist und nicht mehr verzögert werden soll. Der Grünzug ist über ein separates Planverfahren zu sichern.

Straßenräume sollten entweder vollständig dem Bebauungsplan zugeordnet oder halbseitig auf der Straßenachse vermaßt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die Straßenraumbreite wird nur vermaßt, wenn diese vom Bestand abweicht.

Gemäß § 8a BNatSchG sind die Anforderungen von Eingriffsvermeidung und -minderung zeichnerisch oder textlich festzusetzen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung und -minderung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Alle Verkehrsflächen, auch die nur vorübergehend genutzten, sind wasserundurchlässig zu befestigen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die Trinkwasserschutzzone III ist mit der „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Johannisthal und Altglienicke (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke) vom 31. August 1999 für den Geltungsbereich des B-Plans XV-18 entfallen. Eine wasserundurchlässige Befestigung aller Verkehrsflächen ist somit nicht erforderlich.

Wege und Zufahrten sind nach dem "Gemeinsamen Rundschreiben zur Art der Versiegelung von Verkehrs- und Parkplatzflächen und zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser außerhalb von Wasserschutzgebieten und in der Schutzzone III" herzustellen. Nicht durch Kraftfahrzeuge genutzte Flächen (z. B. Geh- und Radwege) sind mit auswasch- und auslaufbaren flüssigkeitsdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die Flächenversiegelung sollte so gering wie möglich gehalten werden, um eine ausreichende Grundwasserneubildung zu gewährleisten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Eine entsprechende textliche Festsetzung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau wird aufgenommen.

Alle Gebäude sollten eine weiße Wanne erhalten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Ist nicht Gegenstand der B-Plan-Festsetzungen.

Folgende Altlastenverdachtsstandorte sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-18 bekannt: Nach dem derzeitigen Stand - Schreiben von SenStadtUm II vom 23.3.1995 - handelt es sich um folgende Grundstücke:

6063 / Semmelweisstr. 74	ehem. Kfz-Werkstatt, Reifenlager (z. Z. PKW-Inspektion, Zubehör, TÜV, DEKRA-Stützpunkt,)
6073 / Korkedamm 6	ehem. Kfz-Werkstatt, Schrottplatz (z. Z.: Neu- und Gebrauchtwagen)
7697 / Semmelweisstr. 52-54	ehem. Spedition u. Reifenlager, (z. Z.: Brachfläche)
7596 / Semmelweisstr. 50	ehem. Fußbodenverlegung Autoservice (z. Z.: brach, ruinös)
6077 / Semmelweisstr. 38-40	ehem. Gartenbaubetrieb (Pflanzenschutzmittel), z. Z.: Wohnanlage
6075 / Semmelweisstr. 34-36	Freifläche, ehem. Garagen, Schlosserei, Metallverarbeitung (z. Z. Gehölz- und Brachfläche)

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. In aktueller Abstimmung mit dem bezirklichen Umweltamt vom Febr. 2003 werden die Grundstücke Semmelweisstraße 34 – 36, Semmelweisstraße 50, 52-54 sowie Semmelweisstraße 74 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet. Das Kennzeichnungserfordernis für o. g. 2 weitere Grundstücke besteht nicht, vgl. auch Pkt. 3 – wesentlicher Planinhalt / Altlasten).

Bezüglich der textlichen Festsetzung zum passiven Schallschutz wird der ursprünglich genannte Wert des Luftschalldämm-Maßes von 50 dB für Außenbauteile im Mischgebiet an der Wedegornstraße für zu hoch erachtet. Stattdessen ist ein Wert von 45 dB festzusetzen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die westliche Bebauungsplangrenze wurde zurückgenommen, um Planungsunsicherheiten im Hinblick auf die Verbreiterung der Wedegornbrücke im Zuge des Planfeststellungsverfahrens BAB zu vermeiden. Das besagte Gebiet befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich des B- Plans, die entsprechende textliche Festsetzung ist damit nicht mehr Inhalt dieses Bebauungsplanbereichs.

Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet zwischen Semmelweisstraße, Straße 197 und Korkedamm wird so nicht mitgetragen, da sie bei der vorgesehenen Bebauung keine sinnvolle Fläche für eine Abdeckung der Stellplätze auf den Baugrundstücken zulässt, außer in Tiefgaragen, insbesondere unter der durchgängigen Bebauung.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die Stellplatzkonzeption zielt auf eine Konzentration der Stellplätze im straßenseitigen Bereich der Grundstücke ab, um zusammenhängende Freiflächen in den Blockinnenbereichen sicherzustellen. Die Konzeption entspricht den städtebaulichen Zielen, die Blockinnenbereiche von Bebauung, verkehrlichen Nutzungen und Immissionen freizuhalten, bzw. Umweltbeeinträchtigungen, u.a. Versiegelung zu vermeiden. Um Stellplatzflächen anzubieten, werden Stellplätze und Garagen in einer Tiefe von 35 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie, zugelassen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).

Die Nachweispflicht für Stellplätze im Wohnungsbau ist entfallen und daher seitens der Bauherren nicht mehr zu erbringen..

Die Straßenbegrenzungslinie der Wegedornstraße sollte Anpassungen an die Planungen der Brücke über den Teltowkanal und des Kreuzungspunktes Wegedornstraße / Teltowkanalbegleitstraße ermöglichen. Darüber hinaus ergibt sich die notwendige Straßenverkehrsfläche aus 12,50 m Fahrbahnbreite für eine Straßenbahn in Fahrbahnlage und den Breiten für Radwege, Gehwege und Baumstreifen in den Seitenbereichen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die westliche Grenze des Bebauungsplans wurde zurückgenommen, um Planungsunsicherheiten im Hinblick auf die Verbreiterung der Wegedornstraße und -brücke zu vermeiden.

Die Verbreiterung des Teltowkanals ist langfristig zu berücksichtigen. Planungsvorstellungen existieren noch nicht, bis 2010 sind keine Vorhaben zu erwarten. Abstimmungen sind mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes zu führen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Im Verfahren wurde die nördliche Begrenzung des B- Plans soweit zurückgenommen, dass sich die Flächen nicht mehr in dessen Geltungsbereich befinden.

Die ursprüngliche Planung zur Verbreiterung des Teltowkanals wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Der Grünzug am Teltowkanal wird auch nach Änderung des Teltowkanalausbaus nicht in der Planung berücksichtigt, da das Planverfahren XV-18 fast abgeschlossen ist und nicht mehr verzögert werden soll.

Der Grünzug ist über ein separates Planverfahren zu sichern.

Die Wegedornstraße verbleibt als Hauptverkehrsstraße III. Ordnung im geplanten Straßenhauptnetz.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Semmelweisstraße ist für die Befahrung mit Linienbussen offenzuhalten (Fahrbahnbreite 7 m, mindestens 6,50 m sowie Haltestellenbereiche auf den Gehwegen). Zur Bewältigung des Kunden- und Lieferverkehrs von Geschäften sind Parkbuchten, -streifen bzw. Lieferzonen vorzuhalten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenraumeinteilung ist nicht Gegenstand der B-Planfestsetzungen. Die vorgesehene Straßenraumbreite von 16 m (Semmelweisstr. 34 bis 66) und 18 m (Semmelweisstr. 68 bis 100) ermöglicht eine Fahrbahnbreite von 6,50 m sowie die Errichtung von Parkbuchten bzw. Lieferzonen.

Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie

1.a. und b. Die Zulässigkeit von Geschäfts- und Bürogebäuden sowie von Geschäfts- und Büronutzungen in Gebäudeteilen, die nicht im Zusammenhang und betrieblicher Abhängigkeit von den sonstigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO stehen, ist in den Mischgebieten durch textliche Festsetzungen als Ausnahme festzuschreiben bzw. auszuschließen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Der Ausschluss von Geschäfts- und Bürogebäuden sowie von Geschäfts- und Büronutzungen in Gebäudeteilen ist für das Mischgebiet an der Semmelweisstraße nicht zu vertreten, da so die Versorgung mit Dienstleistungen (z.B. Arztpraxen), Gastronomie und Einzelhandel gefährdet ist.

1.c. Zur Sicherung der Flächen für bestehende Gewerbebetriebe muss eine detaillierte Gliederung der Baugebiete vorgenommen werden. Für die Fläche der Grundstücke Semmelweisstraße 70 - 78 sowie Korkedamm 1 - 5 ist die Ausweisung Allgemeines Wohngebiet durch Mischgebiet zu ersetzen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Innerhalb der genannten Fläche befindet sich ein Betrieb aus der Kfz-Branche, der in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist. Diesem Betrieb ist eine Fläche an der Wegedornstraße als Verlagerungsstandort angeboten worden. Zwischenzeitlich hat er sein Gewerbe auf ein Grundstück an der Wegedornstraße verlagert. Die als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesene Fläche ist derzeit durch Wohnnutzung geprägt. Eine Änderung der Art der Nutzung widerspräche dem Gebietscharakter.

1.d. Die geplante Festsetzung des Grundstücks Semmelweisstraße 54 als allgemeines Wohngebiet wird abgelehnt, um die dort ansässige Spedition nicht durch einen Standortwechsel in ihrer Existenz zu gefährden. Sowohl zur Erhaltung des Unternehmens als auch zur Umsetzung der Planvorstellungen sollte es das Bemühen aller Beteiligten sein, eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Das im Ortskern ehemals ansässige Speditionsunternehmen hat seinen Standort zwischenzeitlich aufgegeben.

1.e. Im Rahmen der Umstrukturierung des Gesamtbereichs Altglienicke wird es für notwendig erachtet, nicht integrationsfähige Betriebe in unmittelbarer Nähe anzusiedeln. Um hierzu geeignete Flächen anbieten zu können, ist erforderlich, die Verfahren der Bebauungspläne XV-16/17 trotz der Befangenheit durch die BAB zügig weiterzuführen. Wenn das Verfahren nicht weitergeführt wird, stehen ausreichende Ersatzgrundstücke für eine Verlagerung nicht zur Verfügung, so dass die Ortskern-Planungen ruhen müssten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Eine einvernehmliche Lösung, die sowohl die Existenzsicherung der Unternehmen, als auch eine Lösung der vorhandenen Nutzungskonflikte beinhaltet, wird angestrebt. Die Verfahren der Bebauungspläne XV-16/17 werden weitergeführt.

Berliner Feuerwehr

Die Straßen, die mit Einsatzfahrzeugen der Berliner Feuerwehr befahren werden müssen, dürfen eine Mindestfahrbahnbreite von 5,50 m nicht unterschreiten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die Anforderungen der Berliner Feuerwehr hinsichtlich der Mindestfahrbahnbreite von 5,50 m werden zur Erschließung der Straßen im Plangebiet erfüllt. Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Die Verbindung der Straßen Korkedamm / Straße 197 in Richtung der Köpenicker Straße muss weiterhin mit Fahrzeugen der Berliner Feuerwehr befahren werden können.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die Befahrbarkeit der Straßen Korkedamm / Am Bruchland in Richtung Köpenicker Straße ist weiterhin möglich und wird durch den B-Plan nicht eingeschränkt.

Berliner Wasserbetriebe, Abt. WN

Die außerhalb des öffentlichen Straßenlandes liegenden Anlagen der Berliner Wasserbetriebe sind durch Leitungsrechte zu sichern.

Einer Überbauung der Anlagen kann nicht zugestimmt werden. Die Gründung von Gebäuden in der Nähe von Anlagen der Berliner Wasserbetriebe sind bis auf die Rohr- bzw. Kanalsohlen herunterzuführen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Das o.g. ehemalige Leitungsrecht A sowie die benannten Anlagen befinden sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Industrie- und Handelskammer

Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet greift erheblich in den Gewerbebestand ein und erschwert die Tätigkeit der ansässigen Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe.

Eine Ermittlung der Auswirkungen auf den Gewerbebestand, Hilfsmaßnahmen für die betroffenen Betriebe entsprechend §§ 180, 181 BauGB und der Nachweis angemessener Ersatzstandorte sowie Hilfen für die Verlagerung werden erwartet. Die Auswirkungen der Planung auf den Gewerbebestand sowie Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung dieser Auswirkungen sind in der Planbegründung darzulegen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten folgt der vorzufindenden Gebietstypik, in der überwiegend die Wohnnutzung dominiert. Durch die Ausweisung allgemeines Wohngebiet ist kein Betrieb, der als störend einzustufen ist, betroffen.

Das im Ortskern ehemals ansässige Speditionsunternehmen hat seinen Standort zwischenzeitlich aufgegeben.

Die aktuelle Überprüfung (Febr. 2003) des Gewerbebestandes ergab, dass auch weiterhin kein Betrieb durch die Planungsziele eingeschränkt wird. Hilfsmaßnahmen im Sinne der §§ 180, 181 BauGB sind daher nicht erforderlich.

Im Mischgebiet sollten Stellplätze und Nebenanlagen im Bereich hinter der rückwärtigen Baugrenze ausnahmsweise zulässig bleiben, da Gewerbebetriebe Stellplätze und Lagermöglichkeiten, insbesondere bei kleinen Grundstücken, benötigen. Durch Einzelfallprüfung wäre eine Verhinderung unzulässiger Störungen weiterhin möglich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Für das im Plangebiet festgesetzte Mischgebiet ist das Baufeld ausreichend dimensioniert, um Stellplätze und Nebenanlagen zu integrieren.

Handwerkskammer Berlin

Die überwiegende Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet, Standorten der sozialen Infrastruktur sowie öffentlichen Parkanlagen greift massiv in die vorhandenen Gewerbebestrukturen ein. Durch die Ausweisung Mischgebiet wären lediglich die dortigen Betriebe langfristig abgesichert, während für die übrigen erschwerte Produktionsbedingungen und Standortverdrängungen absehbar sind.

In der Begründung zum Bebauungsplan sind entsprechend § 180 BauGB planungsbedingte Auswirkungen und Kosten für die betroffenen Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zu ermitteln und erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen darzulegen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten folgt der vorzufindenden Gebietstypik, in der überwiegend die Wohnnutzung dominiert.

Das im Ortskern ehemals ansässige Speditionsunternehmen hat seinen Standort zwischenzeitlich aufgegeben.

Die aktuelle Überprüfung (Febr. 2003) des Gewerbebestandes ergab, dass auch weiterhin kein Betrieb durch die Planungsziele eingeschränkt wird. Hilfsmaßnahmen im Sinne der §§ 180, 181 BauGB sind daher nicht erforderlich.

Die Grundlagen des Biotopflächenfaktors zur Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen werden, entsprechend der Stellungnahme zum XV-12, für methodisch unvertretbar gehalten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange der Handwerkskammer werden durch die Anwendung des BFF nicht berührt. Zum anderen erfolgt die überarbeitete Eingriffsbewertung verbal argumentativ.

Senatsverwaltung für Jugend und Familie

Der ausgewiesene Gemeinbedarfsstandort muss je nach Entwicklung der Bautätigkeit für eine temporäre Nutzung zur Kinderbetreuung zur Verfügung stehen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinbedarfsstandort mit der Zweckbestimmung KITA entfällt entsprechend der Bedarfseinschätzung der Fachabteilung.

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Abt. III

Bei der Ausweisung von "Baufenstern" berechtigt die Festsetzung einer Baugrenze in bezug auf die nachbarliche Grundstücksgrenze nicht, auf dieser Grenze zu bauen, wenn dadurch Abstandflächen unterschritten werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die entsprechende textliche Festsetzung zur Unterschreitung der Abstandflächen wurde im weiteren Verfahren gestrichen.

Die Ausweisung von Dachgeschossen kann nicht durch die Kennzeichnung "DG" erfolgen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Da die Kennzeichnung "DG" nicht der PlanZVO entspricht, wurde der Entwurf überarbeitet und eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen, welche die Geschossigkeit nicht einschränkt.

Im weiteren Verfahren wurden die textlichen Festsetzungen für das landeseigene Grundstück geändert und die Nutzung als WA aufgegeben. Als städtebauliche Neuordnung wird nunmehr eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt.

Auf einen Ausschluss emittierender gewerblicher Einrichtungen in den Mischgebieten sollte verzichtet werden, da bereits die Ausweisung MI die Typik der darin zulässigen Arten von baulichen Nutzungen bestimmt: Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Sofern nicht im begründeten Einzelfall der Ausschluss bestimmter Betriebe Anlass gibt, sollte auf die nahezu flächendeckende Festsetzung verzichtet werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Eine zusätzliche Regelung ist nur städtebaulich begründbar und damit festsetzungsfähig bei nachgewiesener erhöhter örtlicher Grundbelastung aus gewerblichen Anlagen.

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Abt. XII

Die Straßenbegrenzungslinie der Wegedornstraße ist entsprechend der neuen Brücke festzusetzen. Schallimmissionen durch die geplante BAB werden im Bebauungsplanbereich XV-18 nicht erwartet.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Das besagte Gebiet befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich des B-Plans XV-18.

Polizeipräsident in Berlin

Die mit einem Gehrecht versehenen Flächen als Wegeverbindung zwischen den Grünanlagen und den Straßenverkehrsflächen sollten auch ein Radfahrrecht erhalten und mindestens 5 m breit sein.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Im WA 1 entfallen durch Herausnahme des öffentlichen Spielplatzes die Geh- und Radfahrrechte.

Die fehlende Vermaßung der meisten Straßen erschwert die verkehrliche Beurteilung.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die Straßenbreite wird nur vermaßt, wenn diese vom Bestand abweicht.

Berliner Gaswerke (GASAG)

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Straßen ihre öffentliche Widmung behalten und somit die Leitungsrechte gewahrt bleiben. Bis 1996 ist vorgesehen, die gesamten Gussleitungen zu sanieren. Weitere netztechnische Maßnahmen sind nicht geplant.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen öffentlichen Straßen behalten ihre Widmung. Der Sanierung der Gussleitungen steht nichts entgegen.

BEWAG

Durch die Fläche zwischen Wegedornstraße und Straße 197 verläuft ein 1-kV-Kabel zur Einspeisung in das Netz der Straße 190 (Bestandsschutz).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die 1 kV-Leitung genießt Bestandsschutz. Die Regulierung der vorhandenen Kabelanlagen ist Gegenstand der Ausführungsplanungen.

Die Einordnung einer Netzstation als Einbau im Bereich Wegedornstraße / Semmelweisstraße ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die Netzstation als Einbau wird innerhalb von Gebäuden errichtet und ist nicht B-Plan-relevant. Aufgrund der Änderung der westlichen Grenze des Geltungsbereichs liegt die zukünftige Netzstation außerhalb des Bebauungsplans XV-18.

Bei der geplanten Straßenveränderung (Sammelweisstraße und Straße 197) sind Regulierungen der vorhandenen Kabelanlagen zu veranlassen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Der Hinweis ist nicht B-Plan-relevant. Die Regulierung der vorhandenen Kabelanlagen ist Gegenstand der Ausführungsplanungen.

Auf dem Grundstück Sammelweisstraße 56 (Textillager) befindet sich eine Kundentrafostation, die bei der geplanten Anordnung eines Pflanzstreifens zu beachten ist.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die Abgrenzung des Pflanzstreifens wurde entsprechend der Lage der Trafostation verändert.

Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin

Der betroffene Kanalabschnitt ist zur Zeit nicht dem allgemeinen Verkehr gewidmet. Langfristig ist mit Aufnahme des Schiffsverkehrs zu rechnen. Um eventuelle Ausbaumaßnahmen nicht zu beeinträchtigen, ist die Bereichsabgrenzung auf die Eigentumsgrenze der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung zurückzunehmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Der gesamte Bereich, der durch die angekündigte Planungsabsicht betroffen ist, wurde aus dem Geltungsbereich des B-Plans XV-18 herausgenommen.

Der betreffende Kanalabschnitt ist seit dem 01.04.2000 wieder durch den Schiffsverkehr befahrbar.

Teuhandanstalt

Das Grundstück Sammelweisstraße 54 bis 64 befindet sich in der Verfügung des Bundesministeriums für Finanzen und wird voraussichtlich künftig durch TLG verwertet werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Verwertung ist erfolgt.

Vorschläge, da Bohnsdorf-West bereits seit 1992 diskutiert wird und die Grundstückspreise zu hoch sind.

4.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger (H.)

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplans XV- 18 sind Parzellen der Kleingartenanlage "Rudower Straße" stark gefährdet. Eine Dezimierung der Kleingartenanlage ist nicht nötig.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die von der Kleingartenanlage "Rudower Straße" räumlich isolierten Parzellen südlich des Teltowkanals befanden sich aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-18 nicht mehr im Bebauungsplangebiet. Außerdem wurden sie seit 2002 aufgegeben.

Bürger (S.)

Parken zwischen den Straßenbäumen sollte grundsätzlich verboten werden, da die Baumscheiben zu wenig Luft und Wasser erhalten und die Wurzeln durch Treibstoff und Öl geschädigt werden können. Durch die bereits gefälltten Bäume verliert der Ortskern zunehmend an Attraktivität. Wann werden in der Semmelweisstraße neue Bäume gepflanzt?

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenraumeinteilung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Ausführungsplanung und damit der mögliche Zeitpunkt von Baumpflanzungen obliegt den zuständigen Fachabteilungen des Bezirkes. Im Zuge der Neugestaltung der Semmelweisstraße sind ergänzende Baumpflanzungen vorgesehen. Parken zwischen den Straßenbäumen ist ohne Beeinträchtigungen des Wurzelraumes grundsätzlich möglich, wenn die Baumscheiben ausreichend dimensioniert sind und die Versorgung mit Niederschlagswasser gewährleistet ist. Die Ausführungsplanung obliegt der zuständigen Fachverwaltung. Die Hinweise finden Beachtung, da es sich um öffentliches Straßenland handelt und die Planung in der Behörde bestimmt wird. Unsachgemäßes Parken kann durch den Bebauungsplan nicht geregelt werden.

Auf jeden Fall sollten Radwege vorgesehen werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Anlage von Radwegen ist bei Straßenraumbreiten von 16 m und 18 m grundsätzlich möglich. Die Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen und obliegt der zuständigen Fachverwaltung.

Die Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten sollten wasserdurchlässig sein, damit das Regenwasser versickern kann.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird durch die textliche Festsetzung des Bebauungsplans zur Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau gewährleistet. Da sich der Ortskern nicht mehr in der Trinkwasserschutzzone III befindet, müssen Stellplätze, Wege und Zufahrten nicht mehr wasserundurchlässig befestigt werden.

Die Verlagerung der störenden Gewerbebetriebe wird im Interesse eines menschlichen Wohnens befürwortet. Aus Umweltschutzgründen sollte auch eine Auto-Lackiererei nur außerhalb von Wohnbebauung erlaubt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb der genannten Fläche befindet sich ein Betrieb aus der Kfz-Branche, der in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig wäre. Diesem Betrieb ist eine Fläche an der Wegedornstraße als Verlagerungsstandort angeboten worden. Zwischenzeitlich hat er sein Gewerbe auf ein Grundstück an der Wegedornstraße verlagert.

Bürger (OBS)

Die von einer Verlagerung betroffenen Betriebe sollten direkt in den Planungsprozess einbezogen werden.

Bedenken bestehen hinsichtlich des bezirklichen Standpunktes gegenüber der Wirtschaft, insbesondere gegenüber der Spedition als Dienstleister für die Wirtschaft.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die aktuelle Überprüfung (Febr. 2003) des Gewerbebestandes ergab, dass kein Betrieb durch die Planungsziele eingeschränkt wird.

Die vorhandenen Betriebe dürfen nicht verunsichert, sondern sollten zunächst erhalten, stabilisiert und gefördert werden. Das Bezirksamt sollte Bestandsschutz und eine gewisse Entwicklung schriftlich zusichern.

Bedenken bestehen gegenüber dem geplanten Wegerecht auf der Grenze zwischen WA 5 und 6 (Anm. neue Bezeichnung WA 2 und 3), da dort die Feuerwehrumfahrung und der Umschlagsverkehr mit Gabelstaplern verläuft (500 m² interne Straße gingen für das Grundstück verloren). Nach mündlichen Erläuterungen soll dieses Wegerecht bereits vor Ablauf des Bestandsschutzes als Wegelast im Grundbuch eingetragen werden.

Bedenken bestehen aufgrund der Gefährdung des Bestandsschutzes durch das benachbarte WA. Die Errichtung von Wohnungen unmittelbar neben dem Speditionsbetrieb ist baurechtlich nicht zulässig. Zwischen einem bestandsgeschützten Gewerbegebiet und einem künftigen allgemeinen Wohngebiet muss ein Mischgebiet geschaffen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans enthält keine konkreten Kostenvoranschläge und Maßnahmen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit, die zur Diskussion gestellt oder beschlossen werden könnten. Die §§ 180, 181 BauGB fallen völlig unter den Tisch, wenn ein Bebauungsplan bestätigt wird.

Die genannten Ausweichstandorte Bohnsdorf-West und Bahnhof Schöneeweide sind keine konkreten. Auch der Bahnhof Schöneeweide wurde bereits 1993 als Standort für Speditionen vom Bezirksamt abgelehnt.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan der Spedition unterstellten Wunschstandorte sind nicht entwicklungsfähig. Hohenschönhausen ist zu teuer. Des Weiteren hat das Unternehmen seine Kundschaft in den Bezirken Köpenick, Treptow und Lichtenberg. In Oberschöneeweide hat die OBS bereits Betriebsstellen, die das Geschäft aus Altglienicke nicht aufnehmen können.

Der Bezirk fördert keine Standortkonzentration von Unternehmen, sondern untergräbt diese.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der Anregungen wurde in der Auswertung der öffentlichen Auslegung berücksichtigt und vom Bezirksamt Treptow am 19.12.1995 mit der Bezirksamtsvorlage - Nr. 397/95 beschlossen.

Das im Ortskern ehemals ansässige Speditionsunternehmen hat seinen Standort zwischenzeitlich aufgegeben. Das Grundstück genießt keinen gewerblichen Bestandsschutz mehr.

Die aktuelle Überprüfung (Febr. 2003) des Gewerbebestandes ergab, dass kein Betrieb durch die Planungsziele eingeschränkt wird.

Wasser- und Schifffahrtsdirektion Ost

Für den Teltowkanalausbau sollte die Grenze des Bebauungsplans um 30 m, gemessen ab derzeitiger Böschungskante, nach Süden verschoben werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Im Verlauf des Planverfahrens wurde die Geltungsbereichsgrenze in diesem Bereich auf die Achse der vorhandenen Straße Am Bruchland zurückgenommen.

Die ursprüngliche Planung für den Ausbau des Teltowkanals wurde durch die WSV aufgegeben. Nach der neuen Perspektivplanung erfolgt nur noch der Ausbau für den einschiffigen Richtungsverkehr mit dem daraus resultierenden geringeren Flächenbedarf und dem teilweisen Verzicht der Inanspruchnahme von Landflächen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Um bei einem späteren Ausbau des Teltowkanals Entschädigungsforderungen durch die Ausweisung WA zu vermeiden, sollte die Ausbauplanung des Teltowkanals im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Eine Abstimmung der unterschiedlichen Planungen ist dringend erforderlich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Im Verlauf des Planverfahrens wurde die Geltungsbereichsgrenze in diesem Bereich auf die Achse der vorhandenen Straße Am Bruchland zurückgenommen.

Zwischenzeitlich wurde die ursprüngliche Planung für den Ausbau des Teltowkanals durch die WSV aufgegeben. Nach der neuen Perspektivplanung erfolgt nur noch der Ausbau für den einschiffigen Richtungsverkehr mit dem daraus resultierenden geringeren Flächenbedarf und dem teilweisen Verzicht der Inanspruchnahme von Landflächen.

Industrie- und Handelskammer

Die Firma OBS verfügt über einen langfristigen Pachtvertrag für das Betriebsgrundstück Semmelweisstraße 54. Dies schließt nicht nur Bestandsschutz, sondern auch bauliche Erweiterungen ein. Im Interesse einer besseren Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der Firma OBS sollte das Betriebsgrundstück als Mischgebiet ausgewiesen und die Erneuerung sowie Erweiterung baulicher Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Da das benachbarte, ebenfalls gewerblich genutzte, Grundstück Semmelweisstraße 56-64 bereits als Mischgebiet ausgewiesen ist, wäre die Sicherung der Fa. OBS keine städtebaulich isolierte Maßnahme. Wenn diese Anregungen keine Berücksichtigung finden, ist der Nachweis von Ersatzflächen und Verlagerungshilfen gemäß §§ 180, 181 BauGB unumgänglich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der Anregungen wurde in der Auswertung der öffentlichen Auslegung berücksichtigt und vom Bezirksamt Treptow am 19.12.1995 mit der Bezirksamtsvorlage - Nr. 397/95 beschlossen.

Das im Ortskern ehemals ansässige Speditionsunternehmen hat seinen Standort zwischenzeitlich aufgegeben. Das Grundstück genießt keinen gewerblichen Bestandsschutz mehr.

GASAG

Längerfristig sind Niederdruck-Netzerweiterungen vorgesehen. Hierfür sind bei Straßenausbau- bzw. Straßenneubauvorhaben Trassen im öffentlichen Straßenland zu reservieren. Beim geplanten Ausbau der Wededornstraße bzw. -brücke ist die vorhandene HD.DN 800 St. zu beachten und die Sicherung der Leitungsrechte mit zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Wededornstraße liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

4.5 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Es wurden folgende Anregungen geäußert:

Bürger (H.)

Die veränderte Fassung des B- Plans XV-18 wird begrüßt. Die Veränderung im Kanalbereich wird für richtig gehalten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:
Wird zur Kenntnis genommen.

Bürger (H.)

Die Ausweisung der Fläche östlich des Korkedamms als Gebiet für Mischnutzung entspricht nicht den Forderungen der Anwohner, die Fläche sollte als Wohngebiet ausgewiesen werden. Vorhandene Gewerbebetriebe im Korkedamm beeinträchtigen die Qualität des Wohnens.

Stellungnahme des Bezirksamtes:
Wird nicht berücksichtigt. Die Mischgebietsausweisung ist kein ergänzter bzw. geänderter Teil des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes.
Die Abwägung dazu ist bereits erfolgt, daran wird festgehalten.

Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin

Dem ausgelegten BP XV-18 wird unter Einhaltung des neu festgelegten Geltungsbereichs und der beschlossenen Festlegungen zugestimmt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:
Wird zur Kenntnis genommen.

Investitionsbank Berlin

Anschreiben vom 16. August 1996 kam mit Posteingangsstempel der Investitionsbank Berlin vom 21. August 1996 ohne weiteren Vermerk zurück.

4.6 Zweite erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Es wurden weder mündliche noch schriftliche Anregungen seitens der Bürger und der TÖB zu Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes vorgebracht.

4.7 Dritte erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es wurden folgende Anregungen geäußert:

Gemeinsame Landesplanung, 16. September 2002

Beurteilung: Der Entwurf des Bebauungsplanes XV-18 unterstützt Ziel 1.0.1 LEP eV.

Stellungnahme des Bezirksamtes:
Wird zur Kenntnis genommen.

Herr und Frau W., 25.09.02

Gegen den Bolzplatz in der Semmelweisstraße wird wegen der starken Lärmbelästigung der Anwohner und Kleingärtner zu jeder Tageszeit Einspruch erhoben. Die errichteten Wohnanlagen besitzen alle im Hofbereich eigene Spielplätze, und der nächste Bolzplatz befindet sich in der nahegelegenen D.-Viehmann-Straße / Ecke Zum Alten Windmühlenberg. Für alle im Wohnbereich wohnenden Kinder ist ein Spielplatz voll ausreichend.

Stellungnahme des Bezirksamtes:
Wird teilweise berücksichtigt.

Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Bolzplatz wird geändert; unstrittig ist jedoch die Erforderlichkeit eines öffentlichen Spielplatzes auf dem Grundstück Semmelweisstraße 34 mit folgender Begründung:

Die Errichtung von öffentlichen Spielplätzen innerhalb von Baugebieten, die dem Wohnen dienen, gehört zu den gemeindlichen Aufgaben der im Rahmen sozialer Betreuung im weiteren Sinne zu schaffenden Einrichtungen u. a. nach dem Kinderspielplatzgesetz.

In Auswertung der aktuellen Bestands- und Bedarfsanalyse an privaten (von Investoren in Wohnanlagen errichteten Spielflächen) und an öffentlichen, von der Gemeinde angelegten Spielflächen nach dem Spielplatzentwicklungsplan Treptow-Köpenick 2002 weist die Versorgungseinheit (VE) A im Versorgungsbereich 11 (hier: auch B-Plangebiet XV-18) ein aktuelles Defizit von 26 % aus. Der öffentliche Spielplatz „Am alten Windmühlenberg“ liegt ebenfalls in dieser VE und versorgt diese derzeit zu 74%.

Bei Zugrundelegung der Einwohnerprognose (in der VE zukünftig ca. 5000 EW) wird aber ersichtlich, dass die Schaffung weiterer öffentlicher Spielplätze erforderlich ist, da das Defizit ca. 62 % betragen wird und die Gemeinde in B-Plänen Flächenvorsorge zum Ausgleich zu tragen sowie diese zu planen hat.

Da die Überquerung der Rudower Straße als Barriere für die Erreichbarkeit der Spielplätze wirkt und der Fußweg für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren 400 m nicht überschreiten sollte, versorgt der Spielplatz Am alten Windmühlenberg hauptsächlich die südlichen und der zukünftige Spielplatz Semmelweisstraße 34 die nördlichen Wohnblocks. Da die beiden benachbarten Versorgungseinheiten (B und D) keinen öffentlichen Spielplatz haben, hat der geplante Standort auch Bedeutung für die Versorgung des Ortskerns Altglienicke mit öffentlichen Spielflächen.

Da für Jugendliche (Altersgruppe 12-18) derzeit kaum Freizeitangebote zur Verfügung stehen, besteht ebenfalls die Erforderlichkeit zur planungsrechtlichen Sicherung von Spielangeboten auch für diese Altersklasse.

Da sich im Rahmen des Planverfahrens ergab, dass die von einem Bolzplatz ausgehende Lärmbelästigung für Anwohner planerisch nicht abschließend zu bewältigen ist, wurde das Planungsziel der öffentlichen Grünfläche von „öffentlicher Bolzplatz“ in „öffentlicher Spielplatz“ geändert. Somit werden Defizite im Bereich der öffentlichen Spielplätze abgebaut sowie Spiel- und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche dieser Altersklasse gesichert.

Öffentliche Spielplätze herkömmlicher Art (kein Abenteuerspiel- oder Bolzplatz) gehören zum Inbegriff des Wohnens, sind üblich, adäquat und zumutbar. Die mit einer bestimmungsgemäßen Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen müssen von den Nachbarn vom Grundsatz her hingenommen werden.

GASAG, Netzbetrieb, Abt. T-BR-RR, 26.09.2002

Zu den Zielen des o. g. Bebauungsplanentwurfes und den textlichen Festsetzungen bestehen seitens der GASAG AG keine Einwände.

Stellungnahme des Bezirksamtes:
Wird zur Kenntnis genommen.

Herr und Frau N., 01.10.2002

Eine Nutzung des Grundstückes Semmelweisstraße 38-42 als Kinderspielplatz und Bolzplatz ist weder notwendig noch sinnvoll. Es gibt keinen Bedarf an derartigen Einrichtungen, da in den dortigen Wohnanlagen bereits Spielplätze existieren. Besonders problematisch erscheint die Schaffung eines Bolzplatzes unmittelbar angrenzend an eine Eigentumswohnanlage, eine Kleingartenanlage nördlich sowie an ein dauerbewohntes Einzelgrundstück im Osten (Lärmbelästigungen). Im Übrigen gibt es einen Bolzplatz in etwa 500m Entfernung an der Dorothea-Viehmann-Straße sowie weitere große Sportanlagen am Alten Schönefelder Weg, die völlig ausreichen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:
Wird berücksichtigt.

Im Rahmen der Planänderung wurde die Ausweisung „öffentlicher Bolzplatz“ geändert. Bezüglich der Erforderlichkeit der planungsrechtlichen Sicherung von öffentlichen Spielplätzen wird auf die Argumentation zu den Anregungen von Herrn und Frau W. vom 25.09.2002 (S. 28) verwiesen.

BLN, Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V., 16.10.02

Als Ausgleich zum Kitaverlust werden ein Kinderspielplatz und eine Bolzanlage...auf einem bezirkseigenen Grundstück errichtet. Besonders für den Kinderspielplatz ist die Frage nach Altlastenverdachtsflächen zu prüfen.

Als Lärmschutz für den Bolzplatz schlagen wir zusätzliche Heckenpflanzungen und Begrünungen vor. Zu bedenken sind auch die Ausgaben für die Pflege und Wartung dieser Plätze, ebenso ein Überschreiten der Richtwerte hinsichtlich des Lärms in den Ruhezeiten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:
Wird berücksichtigt.

Für das Grundstück Semmelweisstraße 34-36 liegt eine orientierende Bodenuntersuchung vor, die vom bezirklichen Umweltamt veranlasst wurde. Diese Untersuchung belegt den hohen Altlastenverdacht (ehem. Straßenbahndepot mit Werkstatt, später Schlosserei und Schmiede) auf Teilen des Grundstücks, welche einer Kennzeichnungspflicht unterliegen.

Eine Ausweisung als öffentlicher Spielplatz (sensible Nutzung) erfordert somit vor der Umnutzung unter dem Aspekt der gesundheitlichen Vorsorge einen Austausch des Oberbodens bis in eine Tiefe von 30 – 50 cm. Punktuell ist die Sanierungsmaßnahme bis in tiefere Bodenschichten fortzuführen.

Da sich im Rahmen des Planverfahrens ergab, dass die von einem Bolzplatz ausgehende Lärmbelästigung für Anwohner planerisch nicht abschließend zu bewältigen ist, wurde das Planungsziel der öffentlichen Grünfläche von „öffentlicher Bolzplatz“ in „öffentlicher Spielplatz“ geändert. Die sich auf die ursprünglich geplante Nutzung beziehenden Hinweise sind somit gegenstandslos.

4.8 Vierte erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

BVG, Zentr. Leitungsverwaltung, 25.11.03

Gegen die im B-Plan festgelegten Erläuterungen und Darstellungen bestehen aus Sicht der Berliner Verkehrsbetriebe vom Grundsatz her keine Bedenken. Von uns wahrzunehmende öffentliche Belange werden nicht berührt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:
Wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Post Bauen GmbH, 4.12.03

Es werden z. Zt. keine Belange berührt. Daher erfolgen keine Hinweise oder Anregungen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:
Wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung, 8.12.03

Die Entwürfe der Bebauungspläne XV-18, XV-19, XV-20 und XV-21a sind den Zielen der Raumordnung angepasst.

Stellungnahme des Bezirksamtes:
Wird zur Kenntnis genommen.

4.9 Belange von Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung und Umsetzung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 21 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB in der Abwägung nach § 1 a BauGB zu entscheiden. Im Rahmen der Eingriffsbewertung wurde nicht auf § 243 Abs. 2 BauGB zurückgegriffen, sondern die Bewertung an die aktuelle Gesetzeslage angepasst.

Zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde vom Büro Becker, Giseke, Mohren, Richard (BGMR) im Oktober 1994 für den Bereich des Ortskerns Altglienicke ein Eingriffsgutachten erarbeitet. Da bei dieser Bewertung bestehendes Baurecht nicht berücksichtigt wurde, war eine Überarbeitung dieses Gutachtens notwendig. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt nun gemäß § 1 a Abs.3 BauGB unter Beachtung des bestehenden Baurechts. Aufgrund des Ergebnisses der planungsrechtlichen Beurteilung des Plangebietes hat ein Ausgleich für zu fällende Bäume nach der BaumSchV Berlin zu erfolgen. Unter Beachtung der textlichen Festsetzung für Pflanzgebote ist eine Verrechnung für neu zu pflanzende Bäume möglich.

Planungsrechtlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-18 im Innenbereich. Eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der Bauflächen erfolgt nach § 34 Abs. 1 BauGB. Für die sich im Geltungsbereich befindenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen besteht kein Baurecht nach § 34 BauGB.

Durch die im Bebauungsplan XV-18 im Bereich der allgemeinen Wohngebiete mögliche Bebauung werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, ausgeschlossen sind hierbei einzelne Grundstücke mit Gemengelagecharakter. Ebenfalls ist mit der Errichtung eines Spielplatzes ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Für einzelne Grundstücke mit Gemengelagecharakter, die als Mischgebiet (Sammelweisstr. 56-66 gerade, Korkedamm 4-10 gerade) oder als allgemeines Wohngebiet (Sammelweisstraße 46-54 gerade) festgesetzt werden, sind aufgrund der geringfügigen Veränderung des Nutzungsmaßes keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, kann aus der planungsrechtlichen Sicherung vorhandener öffentlicher Straßenverkehrsflächen ein Eingriff in Natur und Landschaft resultieren. Derzeit muss der Eingriff im Bereich der vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Straße Am Bruchland und Korkedamm nicht ausgeglichen werden, da von keiner Änderung der Bestandssituation auszugehen ist.

Die aus der möglichen Bebauung im Plangebiet resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft wirken sich auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt aus:

Aus der geplanten Bebauung resultiert eine Erhöhung des Versiegelungsgrades sowie eine Reduzierung von Versickerungs- und Vegetationsflächen; auf Teilflächen erfolgt gleichzeitig eine Entsiegelung von großstrukturierten, vollversiegelten, ehemals gewerblich genutzten Standorten. Bei den Vegetationsflächen handelt es sich vorrangig um wertvolle Obstbaumbestände, geschützten und ungeschützten Baumbestand, krautige Nutzpflanzen, ruderalen Hochstauden und Rasenflächen.

Die klimatische Situation wird sich aufgrund der baulichen Verdichtung auf den einzelnen o.g. Grundstücken im geringen Umfang verschlechtern. Die Luft- und Lärmbelastungen werden auch weiterhin im Gegensatz zu den hochbelasteten Innenstadtbereichen trotz der Zunahme der Verkehrsbelastung gering bleiben.

Durch die geordnete städtebauliche Entwicklung, die durch den Bebauungsplan im Vergleich zur planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB erheblich konsequenter gesichert werden kann, wird das Landschaftsbild in seiner Gesamtheit nicht wesentlich beeinträchtigt.

Durch folgende Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft gemindert bzw. ausgeglichen:

- Freihaltung der Blockinnenbereiche von der Bebauung durch Festsetzung von Baugrenzen,
- Beschränkung der Stellplätze und Nebenanlagen auf eine Bautiefe von 35 m im WA 1 sowie der Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen im WA 2,
- Festsetzung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau,
- Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen,
- Aufnahme einer Pflanzliste mit der vorrangigen Berücksichtigung heimischer, standortgerechter Gehölze zur Sicherung eines ortstypischen Landschaftsbildes.

Bezüglich des Eingriffs in das Schutzgut Wasser ist davon auszugehen, dass innerhalb der Baugebiete ausreichend Freiflächen vorhanden sind, um eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu realisieren. Auf der Grundlage von § 40 Abs. 2 BauOBl und § 36a Berliner Wassergesetz sind verbindliche gesetzliche Grundlagen vorhanden, die eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auch ohne eine Festsetzung im Bebauungsplan sichern.

Da die Grundlagen für eine dezentrale Regenwasserversickerung (Bereitstellung ausreichender Freiflächen) über den B-Plan geregelt werden sowie über andere geltende gesetzliche Rahmenbedingungen eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser umgesetzt wird, ist auch bei einer Streichung der ehem. textlichen Festsetzung zur dezentralen Regenwasserversickerung davon auszugehen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft so weit ausgeglichen wird, dass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben und das Landschaftsbild neu gestaltet wird. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden somit nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Begründung einzelner Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend § 4 BauNVO wird an der Semmelweisstraße, Straße Am Bruchland und westlich des Korkedamms ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den unterschiedlich parzellierten Grundstücken im Sinne einer maßvollen Verdichtung der bestehenden Wohnnutzung zu ermöglichen. Westlich des inneren Ortskerns an der Semmelweisstraße 32-54 wird entsprechend § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um eine Stärkung der Wohnfunktion des Ortskerns zu erzielen und die bisher mit dem Wohnen unverträglichen Gewerbenutzungen oder brachgefallenen Grundstücke einer neuen Funktion zuzuführen.

Die Festsetzung Mischgebiet (MI) entsprechend § 6 BauNVO an der Semmelweisstraße folgt dem städtebaulichen Ziel, im Ortskern Altglienickes Fortbestand und Ansiedlung nicht störender Gewerbenutzungen in verträglicher Nachbarschaft mit Wohnnutzung zu ermöglichen. Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet an der Semmelweisstraße und dem Mischgebiet wird durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes eine städtebauliche Gliederung und eine optische Abschirmung geschaffen. Eine Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung in den Mischgebieten mit der Wohnnutzung wird sichergestellt durch den Ausschluss von Tankstellen und der Einschränkung von emittierenden Betrieben und Anlagen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen in allgemeinen Wohngebieten wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, da sie dem städtebaulichen Planungsziel der Bewahrung und Wiederherstellung des Ortsbildes entgegen stehen.

Tankstellen sind im Ortskern aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, ihrer verkehrerzeugenden Funktion, ihres hohen Versiegelungsgrades, ihrer Umweltproblematik und ihres nachbarschaftlichen Störungspotentiales nicht zulässig, da sie damit den wesentlichen städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwicklungszielen widersprechen.

Das ausgewiesene Mischgebiet soll neben der Unterbringung der Wohnnutzung der Bestandssicherung und Bestandsergänzung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen. Die städtebauliche Funktion dieses Gebietsteiles würde durch die Zulässigkeit von Tankstellen beeinträchtigt.

Ein weiträumiger Ausschluss von Tankstellen im Umfeld des Geltungsbereichs des B-Plans findet nicht statt. Die Versorgung mit Kraftstoff wird gewährleistet über die vorhandenen und weiterhin dort planungsrechtlich zulässigen Tankstellen am Adlergestell (B 96a), in den weiter südwestlich gelegenen Gewerbegebieten innerhalb des Entwicklungsbereichs zwischen Eisenhutweg und zukünftiger Autobahn A 113 (neu), südwestlich des Ortskerns Altglienicke entlang der Rudower Straße/Neuköllner Straße sowie im ehemaligen Gewerbe-B-Plan XV-17 entlang der Wegedornstraße, wo Tankstellen zulässig sind.

Ausschluss von Tankstellen (Nr. 1):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Ausschluss von Tankstellen (Nr. 12):

Im Mischgebiet MI sind Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung:

Der FNP Berlin weist den Ortskern als zu verdichtendes Gebiet der offenen Bauweise (Wohnbaufläche W3) mit einer GFZ bis 0,8 aus, eine Differenzierung innerhalb der Bauflächen (z. B. in überbaubare Fläche, Verkehrsfläche oder Grünfläche) wird nicht vorgegeben.

Die Gesamtflächen der Bebauungspläne XV-18, XV-19, XV-20, XV-21a, XV-23 und XV-25 betragen ca. 65,3 ha. Bei Einrechnung von Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen wird eine durchschnittliche städtebauliche Dichte mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von weniger als 0,8 erreicht. Zusätzlich ergibt sich eine Reduzierung der städtebaulichen Dichte aus der Gliederung der zulässigen Geschossigkeit für den Ortskern insgesamt, die aufgrund der dörflich geprägten Ortstypik und des naturräumlich sensiblen Bereichs der Hangkante in weiten Teilen der Bebauungspläne XV-23 und XV-25 auf zwei Geschosse begrenzt ist. Die Entwicklung des Ortskerns als Einzelhandelsschwerpunkt verlangt eine Stärkung der Wohnfunktion. Dies bedingt die in Teilbereichen geplante Ausweisung von drei zulässigen Geschossen in Anlehnung an die Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung.

Auf allen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-18 ist in den straßenseitigen Bereichen als Maß der Nutzung eine GRZ von 0,3 bei überwiegend maximal drei Vollgeschossen zulässig.

Das Maß der Nutzung im Mischgebiet orientiert sich an dem der umliegenden allgemeinen Wohngebiete, um die Nachbarschaftsverträglichkeit und Einpassungsfähigkeit des entwicklungsfähigen Bestandes zu erhöhen.

Um eine Einheitlichkeit in der Höhenabwicklung der neuen Gebäude zu erreichen und die Neubauten durch eine angepasste Kubatur besser in den Bestand einzupassen, wird eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen vorgenommen. Die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe orientiert sich an der noch teilweise vorhandenen wilhelminischen Vorstadtbauung. Die Maßzahlen für die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind so gewählt, dass die erlaubte Geschossigkeit bei Gewährung ausreichender architektonischer Freiheiten erreicht werden kann. Im Mischgebiet werden durch diese Festsetzung darüber hinaus ungewünschte Gebäudehöhen durch hohe Geschosse verhindert.

Bauhöhenbeschränkung (Nr. 2):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und im Mischgebiet MI dürfen bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von III zulässigen Geschossen eine Traufhöhe von 46 m und eine Firsthöhe von 50 m über NHN nicht überschreiten. Bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II zulässigen Geschossen dürfen eine Traufhöhe von 43 m und eine Firsthöhe von 47 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO)

Zum Erhalt des landschaftsgeprägten Siedlungsraumes, insbesondere am Ortskernrand im Übergang zum kleingärtnerisch genutzten Landschaftsraum und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades, ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine mögliche Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege von 30 % festgesetzt.

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (Nr. 3):

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 30 vom Hundert überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

5.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Das städtebaulich-landschaftsplanerische Konzept für den Ortskern sieht den Erhalt der ortsbildprägenden Strukturen der sich jeweils herausgebildeten historischen Bauweisen vor. Das B-Plangebiet XV-18 ist durch eine überwiegende offene Bauweise gekennzeichnet, die in der Regel an der Semmelweisstraße und Straße Am Bruchland durch Bauwiche durchbrochen wird.

Für den Bereich Semmelweisstraße 68-100 sowie für das Grundstück Straße Am Bruchland Nr. 31 wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt, um im Zusammenhang mit der Neutrassierung bzw. Gestaltung des Straßenraumes der Semmelweisstraße einen städtebaulichen Raum zu fassen.

Durch die Festsetzung einer erweiterten Baukörperausweisung im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die zulässige überbaubare Fläche bestimmt und somit ein konkreter Rahmen für die angestrebte Bebauung und den städtebaulichen Raum geschaffen. Damit wird auf die bestehenden Grundstücksverhältnisse mit ihrem Baubestand in geeigneter Form eingegangen und der Gebietscharakter bewahrt. Weiterhin soll auch mit dieser Ausweisung eine Grünvernetzung zwischen dem angrenzenden Landschaftsraum des Teltowkanals und der Bebauung des Ortskernrandes hergestellt werden. Diese Ausweisung sichert gleichzeitig in ausreichender Weise die angestrebte städtebauliche Gliederung, indem sie die inneren Teile der Grundstücke von Bebauung freihält.

Die ausgewiesenen Bauwiche sind ein ortsbildprägendes Element der vorhandenen Baustruktur. Mit Hilfe der erweiterten Baukörperausweisung in einem Abstand von 4 m zu einer durch die Planzeichnung festgelegten Grundstücksgrenze wird dieses Ordnungsprinzip im allgemeinen Wohngebiet WA 1 aufgenommen.

Auf den großen Grundstücken östlich des Korkedamms mit einer flächigen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) wird eine offene Bauweise festgesetzt, um die Transparenz zum angrenzenden Landschaftsraum zu gewährleisten.

Im WA 3 wird aufgrund des ungünstigen Zuschnittes des Grundstücks (Breite von ca. 10 m) keine Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche dehnt sich, beginnend an der Baugrenze (Straßenbegrenzungslinie), über das gesamte Grundstück aus. Die GRZ beträgt 0,3, die Geschossigkeit wird mit II (zwei) festgesetzt. Abstandflächen werden durch das Bauordnungsrecht geregelt.

Die städtebauliche Konzeption einer annähernd einheitlichen First- und Traufhöhe sowie die Bildung einer Bauflucht entlang der Straße dient dem Erhalt der ortstypischen vorstädtischen Straßenrandbebauung, die insbesondere an der Semmelweisstraße durch die vorhandene Bausubstanz der Jahrhundertwende geprägt wird. Die beabsichtigte Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und der Höchstzahl der Vollgeschosse dient der Weiterführung dieser Baustruktur.

5.3 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz, wobei der Straßenraum der Semmelweisstraße im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung in diesem Bereich neu trassiert und gestaltet werden soll.

Die Mindestanforderungen an den auszubauenden Straßenquerschnitt ergeben sich aus der Berücksichtigung einer Fahrbahnbreite von 7 m, welche notwendig ist, um die bereits vorhandenen Buslinien 160 und 163 aufzunehmen bzw. der möglichen zukünftigen Anpassung an den wachsenden Bedarf an ÖPNV gerecht zu werden (z. B. Busbegegnungsverkehr). Vorgesehen ist weiterhin die Schaffung einer beidseitigen Parkspur mit integrierter Baumreihe, die neben den dringend erforderlichen öffentlichen Parkplätzen eine Weiterführung der Baumallee in Richtung Wegedornstraße ermöglichen soll. Für den geplanten Straßenraum mit beidseitigem Gehweg bzw. gegebenenfalls mit Radweg ist ein Querschnitt von mindestens 16 m erforderlich.

Durch den geplanten Straßenausbau werden die betroffenen Grundstücke beiderseits der Straße (s. XV-18 und XV-19) in unterschiedlichem Maß in Anspruch genommen. Eine Beeinträchtigung der zukünftigen Entwicklung besteht nicht, da gerade der Bebauungsplan in diesem Bereich gemäß städtebaulichem Konzept eine Neuordnung vorsieht. Im Bereich zwischen Korkedamm und Straße

Am Bruchland folgt u.a. die Bauflucht an der Semmelweisstraße den noch vorhandenen wilhelminischen Vorstadtbauten.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung erhält die neu zu gestaltende Semmelweisstraße im Bereich östlich des Grundstücks Semmelweisstraße Nr. 72 (östlich der Pfarrwöhrde, vgl. XV-19) eine Straßenraumbreite von 16 m, westlich eine Breite von 18 m (vgl. Straßenraumbreiten westlich der Pfarrwöhrde im XV-19), um einen möglichst geradlinigen Verlauf unter Berücksichtigung der siedlungsprägenden Struktur zu erreichen.

Für die Straße Am Bruchland werden die vorhandenen Straßenraumgrenzen als Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. In dem senkrecht zur Semmelweisstraße verlaufenden Straßenabschnitt ergibt sich durch die Neufestlegung der Verkehrsfläche im Rahmen der Grundstücksbildung westlich der Straße eine Straßenraumbreite von 11 m, welche einen Straßenausbau in Anlehnung an den Ausbauquerschnitt AS 3 der EAE 95/85 ermöglicht. Der parallel zur Semmelweisstraße verlaufende Straßenabschnitt der Straße Am Bruchland hat gleichfalls den Charakter einer reinen Anliegerstraße. Im vorhandenen Straßenraum von 9 m Breite sind die Verkehrsfunktionen zur Erschließung der Anliegergrundstücke unterzubringen.

Der Korkedamm besitzt eine vorhandene Straßenraumbreite zwischen 10 und 18 m. Auch dieser Straßenraum ist für die Erschließung der Anliegergrundstücke ausreichend bemessen, sodass die Festlegung der Straßenbegrenzungslinien an den vorhandenen Grundstücksgrenzen erfolgt.

Die Freihaltung der Blockinnenbereiche von Garagen und Stellplätzen wird durch folgende textliche Festsetzung gesichert:

Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen sowie Nebenanlagen (Nr. 4):

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in einer Tiefe von 35 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind über diese Tiefe hinaus die notwendigen privaten Kinderspielplätze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB)

Durch diese Anordnung der Stellplätze wird ein grundstücksübergreifender zusammenhängender Freiraum gesichert, der hinsichtlich seiner ökologischen Wirkung durch den Zusammenhang erheblich gestärkt wird, der Verbesserung der Wohnqualität dient und Störungen der Erholungs- und Gartennutzung durch Stellplätze vermeidet.

Die rückwärtigen privaten Grün- und Freiflächen mit einem minimalen Versiegelungsgrad sind wesentlicher Bestandteil des Entwicklungskonzeptes für den Ortskern Altglienickes. Sie tragen erheblich zum ökologischen Ausgleich der baulichen Verdichtung bei.

Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen sowie Nebenanlagen (Nr. 11):

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Entsprechend der angestrebten städtebaulichen Neuordnung ist im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine großzügige flexible überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Die minimalen freizuhaltenden Flächen, die u.a. der Abgrenzung zum angrenzenden Mischgebiet bzw. der inneren Gliederung dienen, sind deshalb von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten. Diese sind innerhalb des Baufeldes einzuordnen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Um auszuschließen, dass im Bestandsplan dargestellte Straßeneinteilungen als maßgeblich für die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche aufgefasst werden könnten, ist folgende textliche Festsetzung erforderlich.

Aufteilung der Straßenverkehrsfläche (Nr. 5):

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.4 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“

Zur Sicherung eines Spiel- und Freizeitangebotes für Kinder und Jugendliche sowie von notwendigem Rahmengrün wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ auf dem landeseigenen Grundstück Semmelweisstraße 34/36 festgesetzt. Die Widmung dieser Fläche als öffentliche Grünanlage mit einer Größe von ca. 3600 m² wurde bereits beschlossen (BA-Beschluss 110/00 vom 17.10.2000, ABl. S. 4335 vom 10.11.2000).

Da im Plangebiet sowie dessen unmittelbarer Umgebung ein hohes Defizit an Kinderspielplätzen allgemein vorhanden ist (nach dem Spielplatzentwicklungsplan weist die Versorgungseinheit A im Versorgungsbereich 11 ein aktuelles Defizit von 26 % aus), sowie für Jugendliche derzeit überhaupt keine Freizeitangebote zur Verfügung stehen, besteht die Erforderlichkeit zur planungsrechtlichen Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“.

Diese Festsetzung dient der Sicherung von Spiel- und Freizeitangeboten für Kinder der Altersklassen 0 – 12 Jahre und Jugendliche. Zur Vermeidung der Selbstbindung des Landes Berlin sowie zur Sicherung einer hohen planerischen Freiheit erfolgt keine Unterteilung der Gesamtfläche. Lediglich zur Gliederung und Strukturierung der Spielplatzfläche wird der Erhalt des vorhandenen Gehölzstreifens festgesetzt. Alle verbleibenden Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet und unterhalten.

5.5 Festsetzungen zum Naturschutz, zur Landschaftspflege und zum Wasserschutz

Festsetzungen zum Wasserschutz

Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Nr. 9):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und im Mischgebiet MI ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBln)

Unter Beachtung der Lage des Plangebietes außerhalb der Trinkwasserschutzzone wird eine Gestaltung von Wegen und Zufahrten im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau festgesetzt, um die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten. Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades ist eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt. Außerdem hat diese Festsetzung eine positive Wirkung hinsichtlich der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Der Ausschluss von Betonierungen, Asphaltierungen, Betonunterbau und Fugenverguss ist für die Grundstückseigentümer vertretbar, da sich weder Kosten erhöhen noch die Nutzungsfähigkeit des Grundstücks eingeschränkt wird.

Zur Vermeidung der Selbstbindung des Landes Berlin wurde keine derartige textliche Festsetzung für die öffentliche Grünfläche aufgenommen.

Textliche Pflanzbindungen und -gebote

Die Pflanzbindungen und -gebote sind zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Qualifizierung des Landschaftsbildes erforderlich. Sie sind unmittelbarer Bestandteil der städtebaulichen Neuordnung des Ortskerns von Altglienicke im Sinne des Ausgleichs der baulichen Verdichtung der Grundstücke.

Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet (Nr. 6):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

Obst- und Laubbäume sind für den Ortskern typische Elemente, die das Orts- und Landschaftsbild prägen bzw. noch prägen. Um diese Struktur dauerhaft zu sichern, ist die Festsetzung von Pflanzgeboten erforderlich. Die Pflanzgebote sichern die Typik der Gartenbereiche und damit den dörflichen vorstädtischen Charakter des Ortskerns.

Die Anzahl der Baumpflanzungen wurde so gewählt, dass pro 150 m² vorhandener Freifläche mindestens eine Obst- oder Laubbaum gepflanzt wird, um das vorhandene Orts- und Landschaftsbild zu gliedern. Die Bäume sind unmittelbarer Bestandteil der städtebaulichen Neuordnung des Ortskerns Altglienicke.

Die Anzahl der Baumpflanzungen, die sich unter Beachtung der möglichen GRZ aus der Grundstücksfläche ergibt, stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar. Die Obst- und Laubbäume haben eine hohe ökologische Wertigkeit und dienen somit der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Außerdem stellen sie eine Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Es wird empfohlen, die Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzgebot im Mischgebiet (Nr.7):

Im Mischgebiet MI ist pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

Aufgrund der im Mischgebiet möglichen gewerblichen Nutzungen wurde das Pflanzgebot auf die Pflanzung von Laubbäumen im Mischgebiet beschränkt.

Laubbäume sind für den Ortskern Altglienickes typische Elemente, die das Landschafts- und Ortsbild prägen bzw. noch prägen. Um den dörflichen vorstädtischen Charakter mit einem hohen Grünanteil auch im Mischgebiet weiterhin zu sichern, ist die Festsetzung von Pflanzgeboten erforderlich. Die Anzahl der Baumpflanzungen wurde so gewählt, dass pro 150 m² vorhandener Freifläche mindestens eine Obst- oder Laubbaum gepflanzt wird, um das vorhandene Orts- und Landschaftsbild zu gliedern.

Die Bäume sind unmittelbarer Bestandteil der städtebaulichen Neuordnung des Ortskerns Altglienicke.

Die Anzahl der Laubbaumpflanzungen, die sich unter Beachtung der möglichen GRZ ergibt, ist zumutbar und stellt keine besondere Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstücks dar. Laubbäume weisen eine hohe ökologische Wertigkeit auf und tragen wesentlich zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft bei.

Es wird empfohlen, die Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzgebot (Nr.8):

Die Fläche C ist dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

Im Mischgebiet östlich des Korkedamms ist zur städtebaulichen Gliederung sowie insbesondere zur optischen Abgrenzung dieses Gebietes von der Wohnbebauung ein dichter Gehölzbestand auf der Fläche C zu entwickeln. Zu pflanzende Laubbäume entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 8 können in den Pflanzstreifen integriert werden.

Es wird empfohlen, die Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzbindung (Nr.10):

Auf der Fläche E sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und a BauGB)

Der vorhandene Gehölzbestand auf dem Grundstück Semmelweisstraße 34/36 zeichnet sich durch einen vielfältigen Artenbestand und einen strukturreichen Aufbau aus. Damit hat dieser Gehölzbestand eine hohe Biotopqualität und prägt als eine der wenigen linearen Vegetationsstrukturen das Orts- und Landschaftsbild. Zum Erhalt dieser ortstypischen Vegetationsstrukturen wird eine Pflanzbindungsfläche ausgewiesen. Die Sicherung der vorhandenen Gehölzfläche dient der Gliederung und Strukturierung der öffentlichen Spielplatzfläche. Die städtebauliche Erforderlichkeit zur Ausweisung einer Pflanzbindungsfläche auf einem öffentlich gewidmeten Grundstück kann somit begründet werden.

Die Pflanzbindungsfläche E wurde im Rahmen des Planverfahrens im Zusammenhang mit der Sicherung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz verändert bzw. erweitert, um den vorhandenen Gehölzbestand zu sichern, sowie (auch vor dem Hintergrund einer Kostenreduzierung) im Rahmen der Neubaumaßnahme mit dem vorhandenen Bestandsgrün eine qualitativ hochwertige Grünfläche herzustellen, zu gliedern und zu strukturieren.

Bei Nachpflanzungen wird empfohlen, die Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

5.6 Sonstige Festsetzungen

Gehrecht

Die Durchwegung Semmelweisstraße 54 zur nördlich angrenzenden Kleingartenanlage bzw. zum Teltowkanal wird durch ein Gehrecht sichergestellt. Das vorgesehene Recht zugunsten der Allgemeinheit wird durch die Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung gesichert (Nr. 13). Es wird die notwendige Breite des Gehrechtes festgesetzt, jedoch nicht dessen Verortung auf der Grundstücksfläche. So wird gewährleistet, dass Planungs- und Gestaltungskonzepte nicht eingeschränkt werden und die Planungsfreiheit gewahrt bleibt. Um die städtebauliche Entwicklung auf dem Baugrundstück nicht zu reglementieren (ein Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht benötigt ca. 3,00 m Breite), wurde die ehemals verortete Fläche D mit allen Rechten gestrichen.

Ein Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger ist nicht erforderlich, ein Radfahrrecht auch wegen der zusätzlichen Breite nicht notwendig.

Dafür wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Gehrecht (Nr. 13):

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Fläche FGHIJKF mit einem Gehrecht in einer Breite von 2,5 m zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der Flächen A und B wird ebenfalls gestrichen, da durch den Wegfall des öffentlichen Spielplatzes im WA 1 keine Erschließung des Blockinnenbereichs mehr zu gewährleisten ist.

Die auf das landeseigene Grundstück an der Semmelweisstraße 34/36 verlagerte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ ist unmittelbar straßenseitig ohne einzuräumende Rechte für die Allgemeinheit erreichbar.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die geplante Bebauung werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, deren Auswirkungen im Begründungstext erläutert werden.

Durch die Beschränkung der Bebauung hinsichtlich des Maßes der Nutzung, die Freihaltung der Blockinnenbereiche von Bebauung werden Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücken gemindert. Durch weitere Festsetzungen wie eine Pflanzbindung, ein Pflanzgebot, Beschränkung des Versiegelungsgrades sind Maßnahmen auf den Grundstücken durchzuführen, die Eingriffe mindern und ausgleichen.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die Ausweisungen des Bebauungsplans bedingen finanzielle Auswirkungen, die in der Investitionsplanung des Bezirkes zu gegebener Zeit zu berücksichtigen sind. Finanzielle Mittel für die Baumaßnahmen und den entsprechenden Grunderwerb sind auf Veranlassung der zuständigen Fachämter in die Investitionsplanung aufzunehmen:

- Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ von ca. 3.600 m²
- Straßenerweiterung der Semmelweisstraße von ca. 2.000 m² (Erwerb- und Herstellung)
- Kosten für Altlastensanierung

Die Kosten für die Sanierung, Erhaltung und Wartung der v. g. Anlagen sind im Haushalt der betreffenden Fachämter einzustellen.

Notwendig ist der Ankauf von Grundstücksflächen, die sich nicht im Eigentum des Landes Berlin befinden, (ca. 2.500 m² zu einem Gesamtverkehrswert von ca. 160.000,00 Euro –Stand April 2003).

Äußern jedoch die Eigentümer ein Übernahmeverlangen für künftige Verkehrsflächen, wird zur Sicherung der Finanzierung für den Grunderwerb ein Titel im Bezirkshaushalt eingestellt.

Die Herstellungskosten für den Straßenbau sind in die Investitionsplanung einzuordnen.

Die Kosten für die Altlastensanierung von Teilflächen des landeseigenen Grundstücks Semmelweisstraße 34/36 liegen gemäß Kostenschätzung bei ca. 160 T€.

Als Herstellungskosten für den Spielplatz sind für die Fläche von 3.600m² ca. 270 T€ anzusetzen.

Die Gesamtkosten betragen ca. 430 T€.

Personelle Auswirkungen:

Für die Herstellung, Unterhaltung und Betreibung der öffentlichen Anlage wird der entsprechende Personalbedarf bei der Beschäftigtenplanung des Bezirkes berücksichtigt.

IV. VERFAHREN

Das Planverfahren wurde durch den **Aufstellungsbeschluss** für die Bebauungspläne XV-16 bis XV-25 vom 11.8.1992, Bezirksamtsvorlage - Nr. 96/92 für XV-18 (Veröffentlichung – ABl., 42. Jahrgang Nr. 46 am 28.8.1992) eingeleitet. Die Information der BVV zu den Bebauungsplänen XV-16 bis XV-25 erfolgte zum Aufstellungsbeschluss am 23.09.1992 (Drs. Nr. II/78).

1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Ausstellung vom 02.11. bis 02.12.1992 und einer Erörterungsveranstaltung am 10.11.1992 statt. 2 schriftliche Stellungnahmen berührten Belange des Bebauungsplanvorentwurfes XV-18.

Die Information der BVV zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte am 26.05.1993 (Drs. Nr. II/458) und 27.04.1994 (Drs. Nr. II/1034).

Die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 3.5.1994 (BA-Vorlage - Nr. 54/94) beschlossen.

Die Information der BVV erfolgte dazu am 31.08.1994 (Drs. Nr. II/1213).

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen einer frühzeitigen Trägerbeteiligung wurden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz in ihrer Stellungnahme vom 6.5.1993 Anregungen zum Immissionsschutz gegeben, welche im weiteren Verfahren berücksichtigt wurden.

Die Beteiligung der **Träger öffentlicher Belange** nach § 4 BauGB fand mit Anschreiben vom 3.11.1994 bis zum 19.12.1994 statt. Parallel dazu wurde am 17.1.1995 mit der Bezirksamtsvorlage - Nr. 10/95 der Geltungsbereich geändert, um den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb der einzelnen Bebauungspläne ausgleichen zu können (Veröffentlichung ABl. S.1371). Alle bis zum 18.04.1995 eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Es wurden 34 Träger öffentlicher Belange beteiligt, von 30 Stellen liegen schriftliche Stellungnahmen vor. Die Ergebnisse der Abwägung der Trägerbeteiligung sind im einzelnen in den Materialien zur Trägerbeteiligung erläutert. 8 Stellen haben Anregungen geäußert, die in der Abwägung zu berücksichtigen waren.

Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit den erforderlichen Änderungen wurde vom Bezirksamt Treptow in der Sitzung am 25.7.1995 (BA-Vorlage - Nr. 243/95) beschlossen.

Die Information der BVV erfolgte zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 23.11.1994 (Drs. Nr. II/1400).

Zur Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die BVV am 30.8.1995 informiert.

3. Öffentliche Auslegung

Am 25.7.1995 fasste das Bezirksamt mit der BA-Vorlage - Nr. 245/95 den Beschluss über die Auslegung des Bebauungsplans.

Die **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 AGBauGB (a. F.) für den Bebauungsplanentwurf XV-18 im Ortsteil Altglienicke fand in der Zeit vom 21. August bis 20. September 1995 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau- und Wohnungswesen - Stadtplanungsamt - statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der Auslegung benachrichtigt. Ausgelegt wurde der Entwurf zum Bebauungsplan XV-18 vom 15.08.1995 einschließlich Begründung und Flurstücksverzeichnis. Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist hatten die Bürger, Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, die Möglichkeit, Anregungen schriftlich zu äußern oder zur Niederschrift zu bringen. Diese wurden in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 6 BauGB einbezogen.

Seitens der Bürger wurden weder schriftlich noch mündlich Anregungen vorgebracht.

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XV-18 wurde während des Auslegungszeitraumes von 25 Bürgern und 5 Trägern öffentlicher Belange besucht. Während der Auslegungsfrist haben 3 Bürger schriftlich Anregungen vorgebracht. Außerdem haben sich 7 Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, schriftlich zum Bebauungsplanentwurf geäußert. Davon hatten 3 TÖB keine Anregungen, 4 TÖB gaben Anregungen.

Geltungsbereichsänderung:

Im Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung wurde die westliche und nördliche Geltungsbereichsgrenze auf die Achse der Straße Am Bruchland verlegt.

Die Information der BVV zur Geltungsbereichsänderung erfolgte am 25.1.1995.

Im Bebauungsplangebiet mussten zur Sicherung der Planung für zwei Grundstücke Veränderungssperren erlassen werden.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat zur Sicherung der Planung gemäß § 14 Abs. 1 BauGB für das Grundstück Semmelweisstraße 54, Flurstück 4869/20 eine Veränderungssperre vom 15.1.94 unter der Bezeichnung XV-18/5 - Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (GVBl) S. 30, 50. Jahrgang, Nr. 2 - als Verordnung erlassen. Mit der Bezirksamtsvorlage Nr. 206/94 wurde am 15.11.94 die Verlängerung der Veränderungssperre XV-18/5 beschlossen und am 14.1.95 im GVBl S. 10, 51. Jahrgang Nr. 2 als Verordnung veröffentlicht, die jedoch mit Verlängerung im Jahre 1996 außer Kraft traten.

Am 25.4.95 hat das Bezirksamt Treptow mit der BA-Vorlage Nr. 156/95 den Erlass der Veränderungssperre XV-18/7 beschlossen und die Verordnung am 28.6.95 im GVBl Seite 375, 51. Jahrgang, Nr. 33 veröffentlicht.

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung und die Weiterleitung des Entwurfes zum Bebauungsplan XV-18 an die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) zur Beschlussfassung wurde vom Bezirksamt Treptow am 19.12.1995 mit der BA-Vorlage - Nr. 397/95 beschlossen. Das Bezirksamt Treptow stimmte dem Entwurf des Bebauungsplans vom 15.8.1995, Blatt 1 und 2 mit je einem Deckblatt vom 6.12.1995 zu und legte diesem der BVV zur Beschlussfassung vor.

Im Ausschuss für Stadtplanung, Wohnen, Wirtschaftsförderung und Regional - Südost der Bezirksverordnetenversammlung Treptow wurde am 15.1.1996 über den Bebauungsplanentwurf XV-18 abgestimmt und dieser bestätigt.

Die BVV Treptow von Berlin hat auf ihrer 3. Sitzung am 23.1.1996 unter der Beschluss - Nr. III/57 über den Bebauungsplan XV-18 vom 15.8.1995, Blatt 1 und 2 mit je einem Deckblatt vom 6.12.1995 und die Begründung sowie die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans entschieden.

4. Erste Rechtskontrolle und Ergebnis

Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB (a. F.) hat das Bezirksamt Treptow von Berlin nach Beschlussfassung durch die BVV der Senatsverwaltung für Bau-, Wohnungswesen und Verkehr den Bebauungsplan XV-18 angezeigt.

Durch die zuständige Abteilung der Senatsbauverwaltung, Abt. II E wurde innerhalb einer Frist von zwei Monaten eine Rechtskontrolle des Bebauungsplanentwurfes vorgenommen. Das Ergebnis der Prüfung erforderte die redaktionelle Überarbeitung des Entwurfes einschließlich seiner textlichen Festsetzungen und der Begründung.

Das Bezirksamt Treptow beschloss am 13.08.1996 (BA-Vorlage Nr. 89/96) den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf XV-18 einschließlich Begründung und beschloss außerdem, diesen erneut öffentlich auszulegen. Die BVV wurde darüber am 28.08.1996 informiert.

5. Erste erneute öffentliche Auslegung

Das Bezirksamt fasste am 13.08.1996 den Beschluss (BA-Vorlage Nr. 89/96), den Bebauungsplanentwurf XV-18 vom 15. August 1995, Blatt 1 und 2, mit den Deckblättern vom 6. Dezember 1995 und 7. August 1996 erneut öffentlich auszulegen.

Die **erneute öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 26. August bis 27. September 1996 im Bezirksamt Treptow, Stadtplanungsamt, statt.

Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der erneuten Auslegung benachrichtigt.

Ausgelegt wurde der Entwurf zum Bebauungsplan vom 15.08.95, Blatt 1 und 2, mit den Deckblättern vom 6. Dezember 1995 und 7. August 1996 einschließlich Begründung und Flurstücksverzeichnis. Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

Das städtebauliche Ziel des erneut ausgelegten Entwurfes wurde von den vorgenommenen Änderungen bzw. Ergänzungen nicht berührt. Die Änderungen und Ergänzungen betreffen die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung (siehe Deckblätter zum Bebauungsplan XV-18).

Während der Auslegungsfrist hatten die Bürger, Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, die Möglichkeit, Anregungen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen schriftlich zu äußern oder zur Niederschrift zu bringen. Diese wurden in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach §1 Absatz 6 BauGB einbezogen.

Während der öffentlichen Auslegung hatten die Bürger zeitlich ausreichend Einsichtsmöglichkeiten in den Bebauungsplanentwurf und die sonstigen ausgelegten Unterlagen.

Seitens der Bürger wurden weder schriftlich noch mündlich Anregungen vorgebracht.

Die erneute öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XV-18 wurde während des Auslegungszeitraumes von 18 Bürgern und 4 Trägern öffentlicher Belange besucht.

Eine Behörde, die Träger öffentlicher Belange ist, hat sich schriftlich zum Bebauungsplanentwurf geäußert. Seitens dieser Behörde, gab es keine Anregungen zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes XV-18.

Neben der schriftlichen Äußerung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gingen 2 Stellungnahmen von Bürgern ein, die sich jedoch nicht auf die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes bezogen, die Gegenstand der Auslegung waren.

Die Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung und die Weiterleitung des Entwurfes zum Bebauungsplan XV-18 an die BVV zur Beschlussfassung wurde vom Bezirksamt Treptow am 23.10.1996 als BA-Vorlage - Nr. 121/96 beschlossen. Das Bezirksamt Treptow stimmte dem Entwurf des Bebauungsplans vom 15.8.1995, Blatt 1 und 2, mit den Deckblättern vom 06.12.1995 und 07.8.1996 zu und legte diesen der BVV zur Beschlussfassung vor.

Die BVV Treptow von Berlin hat auf ihrer 11. Sitzung am 30.10.1996 unter der Beschluss - Nr. III/564 das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen, sowie über den Bebauungsplan XV-18 vom 15.8.1995, Blatt 1 und 2 mit den Deckblättern vom 06.12.1995 und 07.8.1996, die Begründung sowie die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans entschieden.

6. Zweite Rechtskontrolle und Ergebnis

Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB (a. F.) hat das Bezirksamt Treptow von Berlin nach Beschlussfassung durch die BVV der Senatsverwaltung für Bau-, Wohnungswesen und Verkehr den Bebauungsplan XV-18 erneut angezeigt.

Durch die zuständige Abteilung der Senatsbauverwaltung, Abt. II E wurde innerhalb einer Frist von zwei Monaten eine Rechtskontrolle des Bebauungsplanentwurfes vorgenommen. Das Ergebnis der Prüfung erforderte inhaltliche Planänderungen, die redaktionelle Überarbeitung des Entwurfes einschließlich seiner textlichen Festsetzungen und der Begründung.

Das Bezirksamt Treptow beschloss am 22.07.1997 (BA-Vorlage Nr. 83/97) den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf XV-18 einschließlich Begründung und dessen erneute öffentliche Auslegung.

7. Zweite erneute öffentliche Auslegung

Das Bezirksamt fasste am 22.07.1997 den Beschluss (BA-Vorlage Nr. 83/97), den Bebauungsplanentwurf XV-18 vom 15.08.1995, Blatt 1 und 2, mit den Deckblättern vom 06.12.1995, 07.8.1996 und 21.7.1997 erneut öffentlich auszulegen.

Die **erneute öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 18. August bis 17. September 1997 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Stadtplanungsamt, statt.

Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der erneuten Auslegung benachrichtigt.

Ausgelegt wurde der Entwurf zum Bebauungsplan vom 15.8.95, Blatt 1 und 2, mit den Deckblättern vom 06.12.1995, 07.8.1996 und 21.7.1997 einschließlich Begründung und Grundstücksverzeichnis.

Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

Das städtebauliche Ziel des erneut ausgelegten Entwurfes wurde von den vorgenommenen Änderungen nicht berührt. Die Änderungen betrafen die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung (siehe Deckblätter zum Bebauungsplan XV-18).

Während des Auslegungszeitraumes hatten die Bürger, Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, die Möglichkeit, Anregungen zu den geänderten Teilen schriftlich zu äußern oder zur Niederschrift zu bringen.

Seitens der Bürger wurden weder schriftlich noch mündlich Anregungen vorgebracht.

Die erneute öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XV-18 wurde innerhalb des Auslegungszeitraumes von 11 Bürgern und 1 Träger öffentlicher Belange besucht.

Zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes XV-18 wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung und auch im Anschluss an die offizielle Auslegungsfrist keine Anregungen geäußert.

1 Träger öffentlicher Belange äußerte sich mit Schreiben vom 25. August 1997 ohne Anregungen.

Die Weiterleitung des Entwurfes zum Bebauungsplan XV-18 an die BVV zur Entscheidung wurde vom Bezirksamt Treptow am 12.05.98 als BA-Vorlage - Nr. 33/98 beschlossen. Das Bezirksamt Treptow stimmte dem Entwurf des Bebauungsplans vom 15.8.1995, Blatt 1 und 2, mit den

Deckblättern vom 06.12.1995, 07.8.1996 und 21.7.1997 einschließlich seiner Begründung zu und legte diese der BVV zur Entscheidung vor (Beschluss BVV Nr. III/1341 vom 24.06.1998).

Das Bezirksamt Treptow - Köpenick hatte in seiner Sitzung am **16.04.02** inhaltliche Planänderungen beschlossen, welche die Grundzüge der Planung berührten, so dass eine erneute öffentliche Auslegung gerechtfertigt war (**BA-Beschluss 33/02**).

Die inhaltlichen Änderungen betrafen die Verlagerung eines öffentlichen Spielplatzes von einer privaten auf eine landeseigene Grundstücksfläche, die Streichung einer Kindertagesstätte, die Einordnung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung auf dieser landeseigenen Grundstücksfläche, Verschieben der nördlichen Baugrenze im WA 2, Streichung der Fläche D mit dazugehörigen Rechten und Festsetzung eines neuen Gehrechtes, Ausschluss von Nutzungsarten, Festsetzung einer Pflanzbindung / Erweiterung der Fläche E sowie Korrekturen und Änderungen von textlichen Festsetzungen einschließlich redaktioneller Überarbeitung (siehe Deckblatt 4 zum Bebauungsplan XV-18).

8. Dritte erneute öffentliche Auslegung

Die **dritte erneute öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.09.02 bis einschließlich 16.10.02 im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der Auslegung benachrichtigt.

Ausgelegt wurde der Entwurf zum Bebauungsplan vom 15.8.95, Blatt 1 und 2, mit den Deckblättern vom 06.12.1995, 07.8.1996, 21.7.1997 sowie einem 4. Deckblatt vom 10. Januar 2002 einschließlich Begründung und Grundstücksverzeichnis.

Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr, am 13.06.2002, wurde über den BA-Beschluss zu den inhaltlichen Änderungen im B-Plan XV-18 informiert (Vorl. Nr. 140/V).

Die dritte erneute öffentliche Auslegung wurde von 8 Bürgern und 2 Trägern öffentlicher Belange besucht. 2 Bürger, 2 TÖB und 1 Verein äußerten sich schriftlich zum B-Plan-Entwurf.

Die Anregungen der Bürger bezogen sich auf die generell angezweifelte Notwendigkeit der Einordnung eines Spiel- und Bolzplatzes in der Semmelweisstraße und die daraus resultierenden befürchteten Störemissionen im WA. Dem konnte nur teilweise gefolgt werden, da nach Einschätzung der Fachabteilung prognostisch ein Defizit solcher Anlagen im Versorgungsbereich der Versorgungseinheit vorhanden sein wird. Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Bolzplatz“ wurde im Rahmen der Planüberarbeitung geändert in „öffentlicher Spielplatz“. Unstrittig ist jedoch die Erforderlichkeit eines öffentlichen Spielplatzes auf dem Grundstück Semmelweisstraße 34 entsprechend der Auswertung der aktuellen Bestands- und Bedarfsanalyse.

2 TÖB äußerten sich ohne Anregungen, der Verein regte als Lärmschutz für den Bolzplatz zusätzliche Heckenpflanzungen und Begrünungen an. Die sich auf diese Nutzung beziehenden Hinweise sind gegenstandslos. Lediglich zur Gliederung und Strukturierung der Spielplatzfläche wird der Erhalt des vorhandenen Gehölzstreifens festgesetzt.

9. Vierte erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Im Ergebnis der Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes XV-19 im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB vom 07.01.2003 wurde auch der Bebauungsplanentwurf XV-18 überarbeitet, da sich aufgrund der zusammenhängenden Lage im Ortskernbereich Altglienicke die gleiche Problemstellung ergibt.

Das Bezirksamt Treptow - Köpenick hatte in seiner Sitzung am **21.10.03** inhaltliche Planänderungen beschlossen, welche die Grundzüge der Planung berührten, so dass eine erneute öffentliche Auslegung gerechtfertigt ist (**BA-Beschluss 230/2003**). Die BVV wurde am 25.11.03 darüber informiert.

Die **vierte erneute öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 24. November bis einschließlich 8. Dezember 2003 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung, statt.

Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden ebenfalls von der erneuten Auslegung benachrichtigt. 45

Ausgelegt wurde der Entwurf zum Bebauungsplan vom 15.8.95, Blatt 1 und 2, mit den Deckblättern vom 06.12.1995, 07.8.1996, 21.7.1997, 10. Januar 2002 sowie 22.09.2003 einschließlich Begründung und Grundstücksverzeichnis.

Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

Das städtebauliche Ziel des erneut ausgelegten Entwurfes wurde von den vorgenommenen Änderungen bzw. Ergänzungen nicht berührt. Die Änderungen und Ergänzungen betrafen die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung (siehe Deckblätter zum Bebauungsplan XV-18).

Während der Auslegungsfrist hatten die Bürger, Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, die Möglichkeit, Anregungen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen schriftlich zu äußern oder zur Niederschrift zu bringen.

Die erneute öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XV-18 wurde während des Auslegungszeitraumes von 11 Bürgern besucht.

Seitens der Bürger wurden weder schriftlich noch mündlich Anregungen vorgebracht.

Von 3 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gingen schriftliche Äußerungen ein. Ein TÖB äußerte sich mündlich. Diese TÖB sahen ihre Belange nicht berührt.

Die Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung und die Weiterleitung des Entwurfes zum Bebauungsplan XV-18 an die BVV zur Beschlussfassung wurde vom Bezirksamt Treptow-Köpenick am 02.03.04 als BA-Vorlage - Nr. 273/04 beschlossen. Das Bezirksamt Treptow-Köpenick stimmte dem Entwurf des Bebauungsplans vom 15.8.95, Blatt 1 und 2, mit den Deckblättern vom 06.12.1995, 07.8.1996, 21.7.1997, 10. Januar 2002 sowie 22.09.2003 zu und legte diesen der BVV zur Beschlussfassung vor.

Die BVV Treptow-Köpenick von Berlin hat auf ihrer Sitzung am 29.04.2004 unter der Beschluss - Nr.: 479/27/04 das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen sowie über den Bebauungsplan XV-19, die Begründung sowie die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans entschieden.

Nach rechtlicher Überprüfung im 3. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß Schreiben vom 06.07.2004 mitgeteilt, dass keine Beanstandungen erhoben werden und der Bebauungsplan XV-18 nunmehr als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Das Bezirksamt beschloss daraufhin am 21.09.2004 (BA-Beschluss Nr. 339/2004), den B-Plan als **Rechtsverordnung** festzusetzen und diese im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin zu veröffentlichen.

Die Veröffentlichung erfolgte im **GVBl** für Berlin am 6. November 2004 (GVBl. Nr. 44, S.449).

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (**AGBauGB**) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) i. d. F. vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24. Juni 04 (BGBl. I S. 1359, 1381)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) i. d. F. vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24. Juni 04 (BGBl. I S. 1359, 1380)

Berlin, im Oktober 2004
Bezirksamt Treptow - Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung

Dr. Schmitz
Bezirksstadtrat für Bauen
und Stadtentwicklung

Hoogen
kommissarischer
Amtsleiter

Anlagen:

- VI. Anhang
- Verzeichnis der textlichen Festsetzungen
 - Pflanzliste
-