

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan

XV - 45

für das Gelände zwischen Berliner Außenring, Bohnsdorfer Weg, den Grundstücken Bohnsdorfer Weg 118 und Klettenberger Straße 37, Klettenberger Straße, den Grundstücken Klettenberger Straße 34 und Müngersdorfer Straße 31, Müngersdorfer Straße, Ewaldstraße, Weidenweg, Coloniaallee sowie für die Wededornstraße zwischen Südostgrenze des Berliner Außenrings und dem Grundstück Wededornstraße 286 und für die Kalker Straße zwischen Weidenweg und Ewaldstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

14. April 2005

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANUNGSGEGENSTAND	4
1. Anlass und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet.....	4
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
2.2 Bestandsbeschreibung	5
2.2.1 Realnutzung.....	5
2.2.2 Eigentumsverhältnisse.....	6
2.3 Planungsvorgaben	6
II. PLANINHALT	7
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	7
2. Intention des Plans.....	8
2.1 Generelle Zielvorstellungen	8
2.2 Städtebauliches Konzept	9
3. Inhalte des Bebauungsplans	11
3.1. Wesentlicher Planinhalt	11
3.1.1 Baugebiete.....	11
3.1.2 Öffentliche Verkehrsflächen	11
3.1.3 Ruhender Verkehr	11
3.1.4 Öffentliche Grünflächen.....	12
3.1.5 Gemeinbedarfsflächen.....	12
3.1.6 Lärmschutz entlang des Berliner Außenrings (BAR).....	12
3.1.7 Versickerung	12
3.2 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen	13
3.2.1 Elemente der Abwägung.....	13
3.2.1.1 Verhältnis zum FNP.....	14
3.2.1.2 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange.....	14
A Frühzeitige Bürgerbeteiligung	14
B Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind.....	21
C Öffentliche Auslegung	41
D Erste erneute öffentliche Auslegung	56
E Zweite öffentliche Auslegung	61
F Dritte erneute öffentliche Auslegung	67
H Erste Betroffenenbeteiligung	82
G Zweite Betroffenenbeteiligung.....	83
3.2.2 Abwägungsergebnis	84
3.2.2.1 Wohnraumversorgung und Versorgung mit sozialer Infrastruktur.....	84
3.2.2.2. Belange von Natur und Landschaft.....	85
3.2.2.3 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	88
3.2.2.4 Umgebungsverträgliche Einbindung.....	89
3.2.2.5 Erschließung.....	89
3.2.3 Begründung einzelner Festsetzungen.....	90
3.2.3.1 Art der baulichen Nutzung.....	90
3.2.3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	91
3.2.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	94
3.2.3.4 Gemeinbedarfseinrichtungen	96
3.2.3.5 Erschließung.....	97
3.2.3.6 Stellplatzkonzept.....	105
3.2.3.7 Öffentliche Grünflächen.....	107
3.2.3.8 Naturschutz und Landschaftspflege	109
3.2.3.9 Immissionsschutz	112

III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	114
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	114
2.	Auswirkungen auf den Haushalt.....	114
IV.	VERFAHREN.....	115
V.	RECHTSGRUNDLAGEN	118
	Anhang	120

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans XV-45 waren umfangreiche Wohnungsbauvorhaben mit Wohnfolgeeinrichtungen und Erschließungsanlagen auf brachliegenden Flächen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs. Der Bebauungsplan XV-45 steht inhaltlich und räumlich eng mit den Bebauungsplänen XV-44 und XV-46 im Zusammenhang.

Die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-45 ergab sich aus § 1 Abs.3 BauGB. Entsprechend § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist es eine Aufgabe der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans führten folgende Gründe:

- Durch die Planaufstellung sollte eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB erreicht werden. Der Bereich, der Gegenstand des Bebauungsplans XV-45 ist (zu einem großen Teil WG 1.2 und angrenzende Bereiche), galt mit Aufstellung des Bebauungsplans überwiegend als Außenbereich im Innenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Die angestrebte Entwicklung eines Wohngebietes mit notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen war dort unter den gegebenen Bedingungen entsprechend § 35 BauGB nicht zulässig.
- Die Flächen zwischen Klettenberger Straße (ehemals Straße 110), Mohnweg und Müngersdorfer Straße konnten planungsrechtlich nicht eindeutig klassifiziert werden. Aufgrund der Größe der in diesem Teilraum befindlichen Freiflächen wurde diese Teilfläche als Außenbereich im Innenbereich nach § 35 BauGB eingeschätzt. Die Tatsache, dass dort auf Grundlage des § 34 BauGB ein Bauvorbescheid erteilt wurde, zeigte allerdings auf, dass bei der planungsrechtlichen Beurteilung des Gebietes offensichtlich auch andere Bewertungsmaßstäbe Eingang finden können. Hier war durch die Aufstellung eines Bebauungsplans eindeutiges Planungsrecht zu schaffen.
- Im Rahmen des vom Senat am 14.4.1992 beschlossenen Wohnungsbauprogramms (Senatsvorlage Nr. 1575/92) war der Geltungsbereich des Bebauungsplans Teil des Untersuchungsbereichs Altglienicke (U6) zur Vorbereitung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 6 und 7 BauGB-MaßnahmenG. Die in Aussicht stehenden besonderen städtebaurechtlichen Maßnahmen bedurften der Absicherung durch die verbindliche Bauleitplanung.
(Mit Senatsbeschluss Nr. 1277/98 vom 3. Februar 1998 wurde das Untersuchungsgebiet Altglienicke wieder aufgehoben.)

Das Planverfahren wird nach § 233 Abs. 1 i.V.m. § 244 Abs. 2 BauGB zu Ende geführt.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan XV-45 gilt für das Gelände zwischen Berliner Außenring, Bohnsdorfer Weg, den Grundstücken Bohnsdorfer Weg 118 und Klettenberger Straße 37, Klettenberger Straße, den Grundstücken Klettenberger Straße 34 und Müngersdorfer Straße 31, Müngersdorfer Straße, Ewaldstraße, Weidenweg, Coloniaallee sowie für die Wegedornstraße zwischen Südostgrenze des Berliner Außenrings und dem Grundstück Wegedornstraße 286 und für die Kalker Straße zwischen Weidenweg und Ewaldstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

Der Geltungsbereich umfasst außer der ehemaligen großen Brachfläche auch angrenzende Siedlungsbereiche am Weidenweg und zwischen Müngersdorfer Straße und Bohnsdorfer Weg.

Eine Einbeziehung der Flächen zwischen Müngersdorfer Straße und Bohnsdorfer Weg in den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-45 war erforderlich, weil hier Flächen für die Erschließung des geplanten Neubaugebietes im westlichen Teil des Geltungsbereichs benötigt wurden.

Für diese Flächen soll durch den Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne einer Verdichtung und Ergänzung sichergestellt werden.

Die Fläche des westlich an das Plangebiet angrenzenden WG 1.1 wurde nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-45 aufgenommen. Die Erschließung des WG 1.1 sollte unabhängig vom Bebauungsplanverfahren XV - 45 sichergestellt werden.

2.2 Bestandsbeschreibung

2.2.1 Realnutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplans XV-45 mit einer Größe von ca. 29,5 ha lag überwiegend brach und war durch begonnene Baumaßnahmen im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus der DDR gekennzeichnet. 1989 wurden ein fünfgeschossiges Wohngebäude, ein Schulgebäude, eine Turnhalle und zwei Gebäude für eine Kindertagesstätte im Rohbau errichtet. Diese Bauten, die überwiegend keiner Nutzung mehr zugeführt werden konnten, wurden bereits abgerissen. Daneben existierten Fundamente für weitere Wohngebäude, nicht fertiggestellte Straßen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Der östliche Randbereich des WG 1.2 wurde überwiegend durch kleingartenähnliche Nutzungen sowie vereinzelte kleine Wohngebäude geprägt. Zwischen Münzersdorfer Straße und Bohnsdorfer Weg dominierten Einzelhausbebauung und Wochenendhausnutzung. Inzwischen hat in diesen Bereichen eine siedlungstypische Verdichtung stattgefunden. Einige Grundstücke sind noch unbebaut, eine größere ehemals durch eine Gärtnerei genutzte Fläche liegt brach.

Es führten eine im Bau befindliche Fußgängerbrücke und eine Leitungsbrücke über den Berliner Außenring, die die Brachflächen im Plangebiet (WG 1.2) mit Brachflächen nördlich der Bahntrasse (WG 1.3) verbinden sollten. Entlang des Berliner Außenrings (BAR) verlief eine Aufschüttung von ca. 4 m Höhe.

Der westliche Teil des Plangebietes war von außen insgesamt unzureichend erschlossen.

Für das geplante Neubaugebiet WG 1.2 bestand lediglich eine Zufahrt über den durch das Wohngebiet führenden, nicht ausgebauten Weidenweg, welcher nicht in der Lage war, den zunehmenden Verkehr aufzunehmen.

Zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung war deshalb der Bau von weiteren verkehrlichen Anbindungen des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erforderlich.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Es gelten die entsprechenden Verordnungen zum Wasserschutzgebiet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand weist das Gebiet keine Altlastenverdachtsflächen auf.

Zwischenzeitlich wurden Bauvorhaben, wie das umfangreiche Bauvorhaben der STADT UND LAND Wohnbauten - Gesellschaft mbH, die Bebauung von Reihen- und Mehrfamilienhäusern am Weidenweg und an der Porzer Straße zwischen Münzersdorfer- und Klettenberger Straße sowie die Schule, die Jugendfreizeitstätte und ein Gärtnerstützpunkt des NGA (heute: Amt für Umwelt und Natur) auf der Gemeinbedarfsfläche gemäß § 33 Abs.1 BauGB vor Festsetzung des Bebauungsplans genehmigt und bis auf die Schule bereits errichtet.

Für die genannten Bauvorhaben wurde Planreifen erteilt, da sie den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Die Antragsteller haben die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans anerkannt. Für die notwendige Erschließung wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren das Zustimmungsverfahren nach § 125 Abs. 2 BauGB für die Herstellung der geplanten Straßen vor Festsetzung des B-Plans durchgeführt.

Die entsprechenden Bezirksamts- und BVV-Beschlüsse wurden gefasst, die Zustimmung der höheren Verkehrsbehörde (mit Auflagen, siehe auch unter Ziffer 3.2.3.5) zum Verfahren nach § 125 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Damit wurde dem Ziel, der Deckung von dringendem Wohnungsbedarf im Rahmen des vom Senat am 14.4.1992 beschlossenen Wohnungsbauprogramms Nr. 1575/92 Rechnung getragen.

2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des geplanten Neubaugebietes im westlichen Geltungsbereich (WG 1.2) befinden sich überwiegend im Eigentum des Landes Berlin und der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft "STADT UND LAND". Ehemals restitutionsbelastete Grundstücke konnten durch die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH erworben werden.

Die Grundstücke östlich der Müngersdorfer Straße sowie am Weidenweg östlich der Kalker Strasse befinden sich in privatem Einzeleigentum.

Die Flurstücke entlang der Bahnanlage zwischen dem WG 1.2 /Müngersdorfer Straße und Wedegornstraße befanden sich teilweise im Eigentum der Deutschen Bahn AG.

Im Bebauungsplan XV-45 werden diese Flurstücke z.T. als öffentliche Verkehrsfläche, und z.T. als öffentliche Grünfläche mit der Festsetzung einer Fläche für das Lärmschutzbauwerk ausgewiesen.

Nach einer Neuvermessung der Grundstücke wurden die für die Deutsche Bahn AG nicht erforderlichen Teilflächen im Zuge der Umsetzung des städtebaulichen Vertrages vom 20./22.11.1995 durch die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH von der DB AG erworben.

Für noch verbleibende Teilflächen wurde von der DB Immobiliengesellschaft mbH mit Schreiben vom 12.3.1998 mitgeteilt, dass diese Flächen keine gewidmeten Eisenbahnverkehrsflächen darstellen.

2.3 Planungsvorgaben

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dem Ortsteil Altglienicke kommt hiernach eine Funktion als Standort von Wohnungsbau und ökologisch hochwertigen Freiräumen zu.

Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin – in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08.01.2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 26. August 2004 (ABl. S. 3967)

- Wohnbaufläche W2, GFZ bis 1,5 und W3, GFZ bis 0,8
- Grünflächen.

Zusätzlich sind Inhalte der folgenden informellen Planungsgrundlagen in den Bebauungsplanentwurf eingegangen:

Darstellungen der Bereichsentwicklungsplanung (BEP, BA-Treptow, Arbeitsstand 1991/92)

- Wohnbauflächen einschließlich wohnungsnaher Infrastruktur,
- Öffentliche Grünflächen im Freiraumverbund,
- Gemeinbedarfseinrichtungen.

Darstellungen des städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenplans Rudow-Süd Altglienicke Schönefeld (RAS, Planwerk/Becker Giseke Mohren Richard/Werkstadt vom Mai 1991)

- Verdichteter Geschosswohnungsbau, überwiegend viergeschossig, GFZ 0,8 bis 1,5
- Geschosswohnungsbau geringerer Dichte, drei- bis viergeschossig, GFZ 0,4 bis 0,8
- Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Grundschule und Kindertagesstätte
- Öffentliche Grünflächen mit integriertem Freiraumverbund.

Darstellungen der Leitplanung Altglienicke (Planwerk/Becker Giseke Mohren Richard von 1994)

- Wohngebiete mit mittlerer bis hoher Dichte
- Gemeinbedarfsflächen
- Öffentliche Parkanlage

Darstellungen des Landschaftsprogrammes Lapro`94

Zuordnung zum städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen mit folgenden Entwicklungszielen:

- Anlage einer Parkanlage sowie einer Wegebeziehung zum Bebauungsplan XV-44
- Entwicklung gebietstypischer Freiflächen
- Entwicklung eines hohen Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen
- Dach-, Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen
- Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Raum Altglienicke/Schönefeld wurde bereits 1985 in vier Bereichen die Errichtung von insgesamt 16.000 Wohneinheiten (WE) im komplexen Wohnungsbau geplant, von denen die Großsiedlung an der Schönefelder Chaussee (WG 2) als einzige realisiert wurde.

Im Wohngebiet 1 (WG 1) wurde 1989 mit ersten Baumaßnahmen begonnen. Das WG 1.2 (jetzt im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-45) und das WG 1.3 (jetzt im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans XV-44) waren neben dem WG 1.1 und WG 1.4 Teile des projektierten WG 1. Anwohnerproteste führten jedoch noch vor der Wiedervereinigung zu einer Überarbeitung der Konzeption und später zu einem Baustopp.

In der Folgezeit wurden in drei Phasen verschiedene Neuplanungen entwickelt. Nach der Durchführung eines Wettbewerbsverfahren für das WG 1.1 im Jahre 1990 wurde im Herbst 1992 der Grundstein für den Bau von 587 Wohnungen gelegt.

Die überarbeiteten Planungen für das WG 1.2/1.3 basierten zunächst auf der Nutzung der bereits erstellten Fundamente (1991), wurden aber wieder aufgegeben, da die Rahmenbedingungen für eine modifizierte Fortführung des ursprünglich geplanten komplexen Wohnungsbaus nicht mehr gegeben waren. Im Zuge des weiteren Verfahrens setzte sich das Erfordernis einer vollständigen Neukonzeption durch, die dann für die einzelnen Teilbereiche bis zum Juni 1992 vorlag.

Im Rahmen der von Dezember 1992 bis März 1993 durchgeführten Architekturwerkstatt, eines Verfahrens der Abstimmung des städtebaulichen Konzeptes zwischen Architekten, Stadtplanern, beteiligten Verwaltungen und Fachgutachtern unter der Leitung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, wurden die für einzelne Teilräume des WG 1.2/1.3 erarbeiteten Neukonzeptionen unter Beteiligung der Planungsverwaltungen und beauftragter Fachgutachter diskutiert.

Zum Abschluss des Verfahrens wurde eine verbindliche Gesamtkonzeption verabschiedet, die für den Bereich zwischen Coloniaallee und Müngersdorfer Straße als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans XV-45 diente.

Die städtebauliche Gesamtkonzeption ist auf der damaligen Rechtsgrundlage des BauGB-MaßnahmenG (Deckung des dringenden Wohnbedarfes) sowie der Erteilung von Genehmigung gemäß der erteilten Planreifebeschlüsse bereits realisiert worden.

2. Intention des Plans

2.1 Generelle Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Entsprechend den Vorgaben der Architekturwerkstatt sichert der Bebauungsplan XV-45 im Gebiet zwischen Coloniaallee und Müngersdorfer Straße die Schaffung eines vorstädtischen Wohngebietes mittlerer baulicher Dichte mit ca. 970 Wohnungen, eine wohnungsnahe Grünanlage, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen, innere und äußere Erschließungsstraßen sowie eine Lärmschutzanlage entlang der Bahntrasse des Berliner Außenrings. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH hat die Realisierung der Wohnungsbauvorhaben, zu einem großen Teil gefördert mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus bereits realisiert.

Bei der Bebauung der Flächen zwischen der Coloniaallee und der Müngersdorfer Straße stehen folgende städtebauliche Intentionen im Vordergrund:

- Entwicklung eines Wohngebietes mit einer Eigenidentität durch Betonung unterschiedlicher räumlicher sowie funktionaler Charakteristika ausgehend von der Coloniaallee als Stadtachse.
- Herstellung eines Bezugs zum umgebenden Stadtgrundriss um eine Integrationsfähigkeit und Verflechtung des neuen Wohngebietes mit den benachbarten Gebieten zu erreichen.
- Verdeutlichung des vorstädtischen Charakters der Wohngebiete durch einen hohen Anteil öffentlicher Grünflächen sowie einheitlicher Vorgartenzonen.
- Realisierung verschiedener Gebäudetypen mit variierenden Lagequalitäten und Wohnwerten als Resultat unterschiedlicher Wohnungsbaufinanzierungen. Dadurch können identifizierbare städtebauliche Wertigkeiten entstehen.
- Durch die baulichen Strukturen (Hofbildung) soll die eindeutige Gliederung öffentlicher und privater Räume unterstützt werden.
- Realisierung von Mischgebieten zur Unterbringung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie von wohnverträglichem Gewerbe.
- Ausbau einer ausreichenden inneren Erschließung des Plangebietes mit minimalen Eingriffen in privates Eigentum,
- Gewährleistung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft u.a. durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen.
- Sicherung von Erholungsflächen sowie Möglichkeiten für Sport und Spiel.

Im Bereich zwischen Müngersdorfer Straße und Bohnsdorfer Weg soll eine maßstabsgerechte Neubebauung der größeren Freiflächen sowie eine sukzessive bauliche Ergänzung und Verdichtung der heute kleinteilig parzellierten Grundstücke ermöglicht werden, sowie eine Anbindung der Porzer Straße an den Bohnsdorfer Weg zur Sicherung der östlichen Erschließung des WG 1.2 hergestellt werden.

2.2 Städtebauliches Konzept

Wohnungsbau

In Berlin bestand eine besondere Dringlichkeit der kurzfristigen Aktivierung umfangreichen Wohnungsbaupotentials gemäß dem Senatsbeschluss 1575/92 vom 14.04.92. Die brachliegenden Flächen stellten ein Potential von ca. 970 WE dar, welches an diesem Standort als tragfähig erachtet wurde. Diese Größenordnung entsprach den ursprünglich vorgesehenen Quanten des komplexen Wohnungsbaus.

Aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen sowie Auflagen der Wohnungsbauförderung, mit Flächen sparsam umzugehen, entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1 Abs. 5 BauGB), sieht das städtebauliche Konzept einen Geschosswohnungsbau mit möglichst geringem Flächenverbrauch (im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abstandsregeln) vor.

Wichtige räumlich-funktionale Gliederungselemente des Plangebietes sind:

- Die als Korso auszubildende Coloniaallee. Sie bildet das räumliche Rückgrat der sich hier gegenüberliegenden Wohngebiete 1.1 und 1.2 und stellt die fußläufige Verbindung zwischen den nördlich des Berliner Außenrings liegenden Wohngebieten 1.3 / 1.4 (über Fußgängerbrücke) und dem Park sowie dem S-Bahnhof Grünbergallee her. Dabei wurde die Straßenbreite der Coloniaallee so gewählt, dass die Anpflanzung einer 3-fachen Baumreihe möglich ist.
- Ein Stadtplatz (Ehrenfelder Platz) am Schnittpunkt der Coloniaallee mit der in Ost-West-Richtung verlaufenden Achse des Wohngebietes 1.1 (Ehrenfelder Straße). Entsprechend der zentralen Lage sind am Platz und am Korso (ostseitig) Flächen für Handel- und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen.
- Ein zusammenhängender Wohngebietspark mit Erholungs- und Freizeitfunktion.
- Park und Grünverbindung entlang der Bahntrasse als Verflechtungselement zu den Nachbargebieten.

Die nördlich und südlich des Parks angeordneten Baublöcke sind durch ein orthogonales Straßennetz gegliedert, das sich an der Trassenführung des Berliner Außenrings bzw. am Stadtgrundriss des Bereichs zwischen Münchersdorfer Straße und Bohnsdorfer Weg sowie des Wohngebietes 1.1 orientiert. Dabei ist das Straßennetz so konzipiert, dass durch geringe Abstände der zum Park führenden Straßen eine gute Erreichbarkeit des öffentlichen Grüns aus dem Wohngebiet und eine engmaschige Verflechtung mit der entlang der Bahn vorgesehenen Grünverbindung gegeben ist.

Baulicher Grundtypus der Wohnbebauung ist die partiell geöffnete Blockrandbebauung, die zu einer Abgrenzung der öffentlichen und privaten Räume beiträgt und klare, überschaubare stadträumliche Strukturen vorgibt. Die straßenbegleitende, überwiegend geschlossene Bebauung ist mit Vorgärten als charakteristisches vorstädtisches Gestaltungsmerkmal versehen. Die nördlich des Parks liegenden Blöcke weisen zum Park und nach Südwesten hin freistehende Einzelgebäude auf, wodurch helle Blockinnenbereiche mit transparenter Beziehung zum Park entstehen.

Um den vorstädtischen Charakter des Gebietes deutlich zu machen, überschreitet die Bebauung die Viergeschossigkeit in der Regel nicht. Ausnahmen bilden die Randbebauung an der Coloniaallee, die mit einem fünften zurückgesetzten Staffelgeschoss die Geschossigkeit der gegenüberliegenden Gebäude im WG 1.1 aufnimmt sowie die Bebauung entlang der Bahn, die mit einem zusätzlichen nach Süden geöffneten Dachgeschoss versehen ist. Der Platz und Versorgungsschwerpunkt Ehrenfelder Platz soll durch ein zwölfgeschossiges Punkthochhaus akzentuiert werden.

Zwischen Müngersdorfer Straße und Bohnsdorfer Weg ermöglicht der Bebauungsplan die Entwicklung einer straßenbegleitenden und rückwärtigen Bebauung in offener Bauweise. Hierbei bildet auf den kleinparzellierten Grundstücken das zweigeschossige Einzelhaus - das Maximum der vorhandenen Bebauung - die bauliche Obergrenze. Zusätzlich können die Dachgeschosse ausgebaut werden.

Auf den größeren zusammenhängenden Brachflächen ermöglicht der Bebauungsplan neben der Einzelhausbebauung auch die Errichtung dichter Bauformen in offener Bauweise (z.B. Reihenhäuser).

Gemeinbedarf und Einzelhandel

Um die Versorgung des Neubaugebietes, wie auch der umliegenden Gebiete, mit sozialer Infrastruktur und Einzelhandelseinrichtungen zu sichern, sollen durch den Bebauungsplan Flächen für eine Grundschule, zwei Kindertagesstätten, eine Jugendfreizeitstätte und einen Gärtnerstützpunkt des NGA (heute: Amt für Umwelt und Natur) gesichert werden. Es wird das Ziel einer dezentralen Gemeinbedarfsversorgung verfolgt.

Einzelhandelsstandorte zur Deckung des täglichen wohngebietsbezogenen Bedarfs, sowie Handels- und Dienstleistungsstandorte und wohnverträgliches Gewerbe sind an der Coloniaallee, dem sogenannten Corso und am Ehrenfelder Platz vorgesehen.

Erschließungskonzept

Um die äußere Erschließung des Neubaugebietes zu sichern, sind drei neue Anbindungen erforderlich und zum Teil durch dieses Bebauungsplanverfahren zu sichern:

- (a) Neubau der Porzer Straße zwischen WG 1.1 und Bohnsdorfer Weg
- (b) Verbreiterung des Straßenzuges Bohnsdorfer Weg / Wegedornstraße (nicht Bestandteil des B-Plans), Herstellung eines durchgehenden Straßenzuges Bohnsdorfer Weg / Wegedornstraße durch den Bau einer Straßenbrücke über den Berliner Außenring und Ausbau der Wegedorn - Brücke zu einer Straßenverkehrsbrücke
- (c) südliche Verlängerung der Kalker Straße bis zur Ewaldstraße.

Weitere Optimierungen und Ergänzungen sind im Zuge anderer Planverfahren zu sichern. Der langfristig geplante Ausbau des Kastanienweges in südlicher Verlängerung der Coloniaallee wird aufgrund des speziellen lokalen Problemspektrums in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren behandelt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine weitgehende Vernetzung der Straßen der inneren Erschließung mit vorhandenen Straßen in der Umgebung des WG 1.2 vor.

Der Anbindung des WG 1.2 an nördlich gelegene Siedlungsbereiche kommt eine erhöhte Bedeutung zu, da dies die traditionelle, funktional wichtige Verbindung zum Ortskern Altglienicke, dem Arbeitsstättenschwerpunkt Johannisthal / Adlershof sowie der Berliner Innenstadt darstellt.

Dem internen hierarchisierten Erschließungsnetz (Anliegerstraßen und Erschließungsstraßen) liegt das Ziel zu Grunde, durch eine Feinvernetzung ein übermäßiges Verkehrsaufkommen mit einseitiger Belastung bestimmter Streckenabschnitte zu verhindern, eine Orientierbarkeit im Erschließungssystem zu gewährleisten und ein qualitativvolles Grundgerüst des öffentlichen Raumes auszubilden.

Einheitliche Gestaltungsprinzipien sollen dazu beitragen, dem Gebiet einen identifizierbaren Charakter zu verleihen. Daher liegt den Straßen eine einheitliche Gliederung und Anordnung der einzelnen Straßenbestandteile zu Grunde.

Die Straßen sollen eine möglichst geringe Bodenversiegelung aufweisen und berlintypischen Charakter erhalten, der sich u.a. durch Axialität, gleichbleibende wohlproportionierte Querschnitte, durchgängigen Alleebaumbestand und großzügige Gehwegbreiten auszeichnet. Dabei weisen die inneren Erschließungsstraßen (Anliegerstraßen) i.d.R. eine Breite von 26 m (Abstand zwischen den Baufluchten) auf. Straßen mit höherem Stellenwert in der Netzhierarchie (Erschließungsstraßen) haben aufgrund ihrer unterschiedlichen städtebaulichen Bedeutung bzw. ihrer gesonderten räumlichen Lage keine einheitlichen Breiten. Das Profil der Straßen besteht in der Regel aus:

- beidseitigen privaten Vorgärten
- beidseitigen Gehwegen
- durch Alleebäume gegliederte Quer- und Längsparkstände,
- Fahrbahnen mit Querungspunkten.

Fahrbahnen und Parkstände werden auf Mindestmaße beschränkt, um einerseits die Gefährdung von Fußgängern durch überhöhte Geschwindigkeit zu vermindern und um andererseits die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

Querungspunkte für Fußgänger werden gestalterisch hervorgehoben. Radwege sind aufgrund der Ausweisung als Tempo 30 - Zone nicht vorgesehen, außer in der Coloniaallee als Teil eines übergeordneten Radwegesystems.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der Einfügung des § 1a in das BauGB wurden die umweltschützenden Belange als Bestandteil der Abwägung (nach § 1 Abs. 6 BauGB) in das BauGB übernommen. Der § 1a Abs. 2 BauGB bestimmt, dass die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Da das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist, finden gemäß § 245 Abs. 2 BauGB die Vorschriften des BauGB in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Eine Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung bzw. einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht für das Plangebiet somit nicht.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1. Wesentlicher Planinhalt

Im Wesentlichen setzt der Bebauungsplan XV-45 allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Flächen für den Gemeinbedarf, öffentliche Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen fest.

3.1.1 Baugebiete

Der Großteil der geplanten Wohnbauflächen wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Innerhalb dieser Gebiete sind unterschiedliche Nutzungsmaße vorgesehen. Die Baugebiete entlang der Coloniaallee werden gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiete (MI) festgesetzt, um Einrichtungen für Handel und Dienstleistung in Zusammenhang mit Wohnnutzung in verträglichem Maße zu ermöglichen.

Die Baugebiete werden nach WA 1 bis WA 14 und nach MI 1 bis MI 3 formell unterteilt, um die Übersichtlichkeit im Plan zu verbessern und die Zuordnung textlicher Festsetzungen zu erleichtern.

3.1.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich vorhandenen öffentlichen Straßen (Mohnweg, Malvenweg, Klettenberger Straße, Müngersdorfer Straße, Bohnsdorfer Weg und Wegedornstraße) werden durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien gesichert und zum Teil verbreitert. Flächen für die neu geplanten Straßen (Coloniaallee, Ehrenfelder Straße, Ehrenfelder Platz, Kalker Straße, Porzer Straße, Chorweiler Straße) werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

3.1.3 Ruhender Verkehr

Der Nachweis der zum Zeitpunkt der Planaufstellung erforderlichen privaten Stellplätze und nach Wegfall des Stellplatznachweises mit Änderung der Bauordnung trotzdem abzudeckender Stellplatzbedarf für den Wohnungsbau kann auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze (WA 1 bis WA 3), den festgesetzten Flächen für Garagen (WA 13 und WA 14), der festgesetzte Fläche für Tiefgarage und Stellplätze (MI 3) und auf privaten überbaubaren Grundstücksflächen erbracht werden. Gewerbliche Stellplätze sind z.T. im öffentlichen Straßenraum und z.T. auf der festgesetzten Fläche für Tiefgarage und Stellplätze (MI 3) möglich (siehe auch unter Ziffer 3.2.3.7).

An diesen Ausweisungen wird trotz geänderter Forderungen der Bauordnung aus städtebaulichen Gründen festgehalten. Mit dem Bebauungsplan soll für das Plangebiet eine geordnete städtebauliche Situation geschaffen werden, für die u.a. die Ausweisung einer den ehemaligen Richtlinien entsprechende Anzahl von Stellplätzen notwendig ist. Ein Ausweichen des ruhenden Verkehrs auf die angrenzenden Siedlungsgebiete ist nicht erwünscht.

3.1.4 Öffentliche Grünflächen

Im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bereich des Bebauungsplans XV-46 wird eine zusammenhängende, wohnungsnah öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage entwickelt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-45 werden zwei öffentliche Parkanlagen mit einer Gesamtgröße von ca. 4 ha festgesetzt. Sie sind ausreichend bemessen, um öffentliche Spielplätze sowie einen Tummelplatz, Versickerungsflächen und ein Regenrückhaltebecken zu integrieren und damit Belange der Ökologie und der Naherholung zu berücksichtigen.

3.1.5 Gemeinbedarfsflächen

Um die Versorgung des Neubaugebietes wie auch der umliegenden Gebiete mit sozialer Infrastruktur zu sichern, werden im Geltungsbereich Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Kindertagesstätte“, „Kindertagesstätte und Jugendfreizeitstätte, Stützpunkt des Naturschutz- und Grünflächenamtes“ festgesetzt. Es wird das Ziel einer dezentralen Gemeinbedarfsversorgung verfolgt.

3.1.6 Lärmschutz entlang des Berliner Außenrings (BAR)

Der Schienenverkehr auf dem BAR verursacht eine Lärmbelastung, die die Orientierungswerte der DIN 18 005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete deutlich überschreitet. Durch die Errichtung einer Lärmschutzanlage und passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden werden schädliche Umwelteinwirkungen durch die Lärmemissionen des Bahnverkehrs vermindert.

3.1.7 Versickerung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Da eine Versickerungspflicht von unbelasteten Niederschlagswasser über § 36a des Berliner Wasserhaushaltsgesetzes und § 40 der Berliner Bauordnung gesichert ist, ist die Aufnahme einer Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich. Im Bebauungsplanverfahren wurde geprüft, dass ausreichend Freiflächen zur Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser im Plangebiet zur Verfügung stehen.

Das Versickerungskonzept zur dezentralen Regenentwässerung setzt sich aus folgenden wesentlichen Bausteinen zusammen:

- Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken
- Versickerung der gering belasteten Straßen in der Parkanlage
- Retention von überschüssigem Wasser in ein Regenrückhaltebecken.

Das Niederschlagswasser der Wohnbauflächen und der Flächen für den Gemeinbedarf wird, soweit möglich, auf dem Baugrundstück selbst zurückgehalten und über vegetationsbedeckte Mulden und Rigolen versickert. Für das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen Kalker Straße, Ehrenfelder

Straße und Chorweiler Straße mit einer Belastung unter 2.000 Kfz/Tag und im geringen Umfang für private Stellplatzflächen werden in der öffentlichen Parkanlage Versickerungsflächen ausgewiesen. Überschüssiges Niederschlagswasser, das nicht über die vegetationsbedeckten Mulden und Rigolen zur Versickerung kommt, wird in ein Regenrückhaltebecken in der Parkanlage geleitet, bevor es verzögert in die Kanalisation abgeführt wird.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über die Privatstraße P1 zum Stauraumkanal in der Porzer Straße. Nach Unterquerung des Berliner Außenringes wird das Regenwasser zum Hauptkanal DN 1200 im Mohnweg/Gerosteig geleitet. An der Schönefelder Chaussee mündet der Hauptkanal in das überörtliche Regenkanalnetz, das zum Teltowkanal führt.

Durch dieses Entwässerungssystem wird gesichert, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft gesichert wird.

Lediglich für die Straßen Coloniaallee und Porzer Straße ist eine zentrale Regenentwässerung vorgesehen, da die Wasserqualität aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, schätzungsweise über 2.000 Kfz pro Tag, zu stark beeinträchtigt werden kann.

Das Rückhaltebecken befindet sich in der Trägerschaft des Bezirkes (NGA, heute: Amt für Umwelt und Natur). Zu- und Ablauf werden von den Berliner Wasserbetrieben übernommen. Es wird gestalterisch in die öffentliche Parkanlage integriert.

Einzelheiten zur dezentralen Regenentwässerung können dem "Gutachten zu Möglichkeiten der dezentralen Regenentwässerung für die Wohngebiete 1.1 - 1.3 in Berlin-Altglienicke" von Emch & Berger (1994) entnommen werden.

3.2 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.2.1 Elemente der Abwägung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Das in der Architekturwerkstatt verbindlich verabschiedete städtebauliche Konzept, das die inhaltliche Grundlage des Bebauungsplans darstellt, bringt die zu würdigenden Belange im Grundsatz in Einklang. Bedenken und Anregungen aus dem bisherigen Beteiligungsverfahren sowie die Vorgaben aus dem FNP wurden untereinander und gegeneinander bezüglich der einzelnen Belange abgewogen.

Grundlagen für die Abwägung:

- Darstellung des Flächennutzungsplans-Neubekanntmachung Januar 2004
- Senatsbeschluss Nr. 1575/92 vom 14.04.92 zum Untersuchungsbereich U6 zur Vorbereitung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen zur Umsetzung der Wohnungsbaustrategien 95
- Ergebnis der Architekturwerkstatt, eines Verfahrens der Abstimmung des städtebaulichen Konzeptes zwischen Architekten, Stadtplanern, beteiligten Verwaltungen und Fachgutachtern unter Leitung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen
- Ergebnis der Abstimmungen der Steuerungsrunden Altglienicke WG 1.2/1.3 (Erschließung/Lärmschutz/Brücke)
- Gutachten zur dezentralen Regenrückhaltung und -versickerung (Emch+Berger GmbH, Januar 1994)
- Gutachten zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Januar 1994/Becker, Mohren, Richard) und deren Überarbeitung
- Gutachten zu schalltechnischen Untersuchungen zu den Bebauungsplänen XV-44 und XV-45 (Emch+Berger GmbH vom Juli 1995)
- Beteiligung der Bürger
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Land Berlin und der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH vom 20./22.11.1995

- Entscheidungen der Bezirksverordneten und deren Ausschüsse

3.2.1.1 Verhältnis zum FNP

Der Bebauungsplan ist im Sinne des § 8 Abs. 2 aus dem FNP Berlin entwickelt. Der FNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5), im östlichen Teil Grünfläche und im nordöstlichen Teil zwischen WG 1.2 und Bohnsdorfer Weg Wohnbaufläche W 3 (GFZ bis 0,8) dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XV - 45 zu Art und Maß der Nutzung sind aus dem Flächennutzungsplan ableitbar.

Der Bebauungsplan XV - 45 weist vorrangig allgemeine Wohngebiete, untergeordnete Mischgebietsflächen von nicht wesentlich störendem Gewerbe, durch den Wohnungsbau bedingte Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte“, „Schule“, „Kindertagesstätte und Jugendfreizeitstätte und Stützpunkt des Naturschutz- und Grünflächenamtes“ sowie von öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Parkanlage“, „Öffentliche Parkanlage mit Spielplätzen, Versickerungsflächen und Regenwasserrückhaltebecken“ aus.

Als Maß der Nutzung ergibt sich für den Wohnungsbau im WG 1.2 eine mittlere GRZ von 0,3 und eine mittlere GFZ von 1,3 bei einer Geschossigkeit von II bis maximal V (einmalig XII Vollgeschosse). Damit bleibt die GFZ unterhalb der Darstellungen des FNP.

Im Siedlungsgebiet zwischen WG 1.2 und Bohnsdorfer Weg beträgt die GRZ 0,2 bis 0,3 bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung. Damit bleibt die GFZ unterhalb der Darstellungen des FNP.

3.2.1.2 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

A Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 13.05. bis 28.05.1993 durchgeführt. Am 19.05.1993 fand eine Erörterungsveranstaltung unter Teilnahme des Bezirksstadtrates der Abteilung Bau-Wohnungswesen und Umwelt in der 11. Grundschule, Köpenicker Str. 31 in Altglienicke statt; die Bürger wurden hier über Ziel und Zweck der Planung unterrichtet und hatten Gelegenheit zur Äußerung und Stellungnahme.

Von der Möglichkeit, schriftliche Äußerungen zu den B-Planvorentwürfen XV-44, XV-45 und XV-46 vorzubringen, haben ca. 70 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht.

Folgende Äußerungen und Stellungnahmen liegen vor:

Anmerkung: folgende Straßennamen haben sich im Laufe des Verfahrens geändert:

- künftige Straße Wegabogen - jetzt Porzer Straße
- Straße 111 jetzt Müngersdorfer Straße
- Straße 110 jetzt Klettenberger Straße
- Planstraße 1 jetzt Kalker Straße.
- Baumhaselweg jetzt Coloniaallee
- Planstraße 1 jetzt Kalker Straße
- Planstraße 2 jetzt Ehrenfelder Straße
- Planstraße 3 jetzt Chorweiler Straße

Zur verkehrlichen Erschließung

Äußerungen zur östlichen Verlängerung der künftigen Porzer Straße zwischen dem Wohngebiet 1.2 und dem Bohnsdorfer Weg in drei möglichen Varianten:

- *gegen Variante 1 wegen:*
 - *voller Inanspruchnahme des eigenen Grundstücks mit Sommerhaus, Nebenanlagen, Vegetation*
 - *Nähe zum eigenen Haus (Grenzbebauung) und Zerstückelung der Siedlung*

- *geplanter eigener Bebauung*
- *Nutzbarkeit vorhandener Trassen*
- *gegen Variante 2 wegen:*
 - *voller Inanspruchnahme der eigenen Grundstücke mit Bungalow und Garten, bzw. Laube, Garage und Obstbaumbestand*
 - *Nähe zum eigenen Haus (Grenzbebauung) und Zerstückelung der Siedlung*
 - *Inanspruchnahme von Bauland für Straße*
- *gegen Variante 3 wegen:*
 - *stark eingeschränkter eigener Grundstücksnutzbarkeit, geplante Straße tangiert neu erbautes Wohnhaus*
 - *Abriss von 2 weiteren Einfamilienhäusern*
 - *ungünstigem Flächenschnitt zwischen Müngersdorfer Straße, Klettenberger Straße und Mohnweg*
 - *Zunahme der Verkehrsdichte sowie Gefahrenerhöhung*
 - *starker Einschränkung der Wohnnutzung*
- *als Anregungen wurden z.T. die Wahl anderer Varianten vorgeschlagen sowie die Nutzung vorhandener Straßen oder die Erschließung südlich des geplanten Schulstandortes WG 1*

Stellungnahme des Bezirksamtes

Zur Sicherung der Erschließung des WG 1.2 mit geplanten ca. 950 Wohnungen ist die Anbindung der Porzer Straße an den Straßenzug Bohnsdorfer Weg/ Wedegornstraße erforderlich. Dafür müssen private Grundstücke in Anspruch genommen werden.

Das WG 1.2 ist von außen insgesamt unzureichend erschlossen. Zwar kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Mindesterschließung des WG 1.2 über den Rebenweg/westliche Porzer Straße und dem vorhandenen Weidenweg gesichert werden. Langfristig sind jedoch auch vor dem Hintergrund der umfangreichen Wohnungsbauvorhaben im gesamten Raum Altglienicke-Süd die im Umfeld bestehenden Straßen auszubauen und neue Straßenverbindungen herzustellen.

Um die äußere Erschließung des WG 1.2 zu sichern, sind 3 neue Anbindungen erforderlich und zum Teil durch dieses Bebauungsplanverfahren zu sichern:

- a) Wedegornstraße/Bohnsdorfer Weg/ Porzer Straße (nördliche Erschließung)
- b) Ewaldstraße/Kalker Straße (südöstliche Erschließung)
- c) Grünbergallee/Rebenweg/ Porzer Straße im WG 1.1 (südwestliche Erschließung).

zu a):

Der Anbindung des WG 1.2 an nördlich gelegene Siedlungsbereiche kommt eine erhöhte Bedeutung zu, da dies die traditionelle, funktional wichtige Verbindung zum Ortskern Altglienicke, dem Arbeitsstättenschwerpunkt Johannisthal/Adlershof sowie der Berliner Innenstadt darstellt und an eine künftige Bebauung der östlich des Bohnsdorfer Weges gelegenen ehemaligen Gärtnerief Flächen anknüpfen kann.

Im Bereich zwischen Müngersdorfer Straße und Bohnsdorfer Weg ist für die neue Erschließungsstraße Porzer Straße eine Breite von 18,00 m vorgesehen. Dies ist erforderlich für eine Fahrbahn von 6,50 m, beidseitiges Längsparken (je 2,00 m), einen 2,50 m breiten Grünstreifen, der den Wohngebietspark im WG 1.2 mit geplanten Grünflächen auf dem Gärtneriegelände verknüpft, sowie einen 2,00 m bzw. 3,00 m breiten Gehweg.

Der Bebauungsplanvorentwurf zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sah drei Varianten für die Anbindung an den Bohnsdorfer Weg vor. Die Varianten 1 und 3 verlaufen parallel bzw. orthogonal zum vorhandenen Stadtgrundriss. Variante 3 verläuft diagonal zum vorhandenen Straßennetz und bezieht einen Teil des vorhandenen Mohnweges ein.

Eine Abwägung von Vor- und Nachteilen der drei Varianten hat zur Entscheidung für Variante 2 geführt. Variante 2 sieht die Inanspruchnahme der Grundstücke Klettenberger Straße 41, Bohns-

dorfer Weg 114 sowie Teile von unbebauten Grundstücken (Flurstücke 184/48 und 2647/49) an der Müngersdorfer Straße vor.

Für Variante 2 sprechen folgende Überlegungen:

- Variante 2 ermöglicht für die Flächen zwischen Müngersdorfer Straße/Mohnweg/Klettenberger Straße/Porzer Straße eine städtebauliche Parzellierung, und damit eine sparsame Erschließung sowie den Bau einer relativ hohen Anzahl von Wohnungen, entsprechend dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1 (5) BauGB).
- Zwei am Mohnweg gelegene Grundstücke zwischen den Straßen Müngersdorfer Straße und Bohnsdorfer Weg sowie die Grundstücke Bohnsdorfer Weg 112 und Müngersdorfer Straße 43 können bei Teilung durch die Porzer Straße erschlossen werden (rückwärtig).
- Diese Variante nimmt zwischen Müngersdorfer Straße und Bohnsdorfer Weg lediglich drei Grundstücke in Anspruch im Gegensatz zu fünf bzw. acht betroffenen Grundstücken bei den Varianten 1 und 3.
- Die Grundstücke Klettenberger Straße 41 und Bohnsdorfer Weg 114 sind lediglich je mit einem zur Wochenend- bzw. Sommernutzung bestimmten Bungalow bebaut.
- Für die Grundstücke Klettenberger Straße 41 und Bohnsdorfer Weg 114 ist Veräußerungs- bzw. Tauschabsicht bekundet worden, sofern gleichwertige Ersatzgrundstücke beschafft werden. Im Verlaufe des Verfahrens wurden diese Vorstellungen mit den Grundstückseigentümern auf Grundlage des städtebaulichen Vertrages durch die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH umgesetzt.

Variante 1 hat gegenüber Variante 2 folgende Nachteile:

- Es wäre die vollständige Inanspruchnahme von 3 Grundstücken östlich der Klettenberger Straße im Gegensatz zu 2 Grundstücken bei Variante 2 erforderlich. Für ein Grundstück ist ein Baugenehmigungsverfahren anhängig.
- Die Straßenführung der Porzer Straße in Block Müngersdorfer Straße /Mohnweg/ Klettenberger Straße würde eine Grenzregelung mit Flurstück 181/48, für das ein Baugenehmigungsverfahren anhängig ist, erfordern, wodurch ein freier Grunderwerb erschwert wäre.
- Für die durch Variante 1 betroffenen Grundstücke ist keine Veräußerungsbereitschaft bekundet worden.

Variante 3 (Verbreiterung des Mohnweges) hat gegenüber Variante 1 und 2 folgende Nachteile:

- Variante 3 hätte erhebliche Eingriffe in das städtebauliche Gefüge zur Folge.
- Der Mohnweg ist nicht auf ein Mindestmaß von 14 m ausbaufähig (angestrebt sind 18 m). Ein Ausbau des Mohnweges würde den Abriss bestehender Wohngebäude erfordern.
- Der Block Müngersdorfer Straße/Mohnweg/ Klettenberger Straße würde ungünstig erschlossen werden, wenn die Porzer Straße den Block nahezu diagonal durchquert und in diesem Bereich nur eine relativ geringe Zahl von Wohnungen ermöglichen.

Ergebnis:

Variante 2 ist der Vorzug zu geben, da gegenüber Variante 1 und 3 städtebauliche Vorteile bestehen und eine sparsame Flächennutzung möglich ist. Bei Variante 2 ist gegenüber Variante 1 festzustellen, dass Flächentausch bzw. Veräußerungsabsicht erklärt wurde, so dass durch Variante 2 am ehesten eine zügige Sicherstellung der Erschließung des WG 1.2 gewährleistet werden kann.

In den Äußerungen und Stellungnahmen sind weitere Möglichkeiten einer nördlichen Erschließung angeregt worden, zu denen wie folgt Stellung genommen wird:

- Die Führung der Porzer Straße über Malvenweg (Straße 184) ist im Einmündungsbereich der Wededornstraße aufgrund der für eine Brücke erforderlichen Rampe verkehrstechnisch nicht akzeptabel.
- Eine Erschließung des WG 1.2 südlich des geplanten Parks widerspräche dem Konzept der inneren Erschließung des WG 1.2, hier einen ruhigen, grünen zentralen Bereich zu schaffen.

- Eine Erschließung des WG 1.2 südlich des Schulstandortes (z.B. über eine brachliegende Fläche in Höhe des Grundstücks Ewaldstraße 104) würde zu einer einseitigen Belastung der Ewaldstraße führen und widerspräche damit dem Ziel einer ausgewogenen Erschließung bei Vermeidung einseitiger Belastung einzelner Netzteile.

zu b):

siehe folgende Abwägung unter Erhalt des Bestandes Weidenweg

zu c):

Die planungsrechtliche Sicherung der Porzer Straße innerhalb des WG 1.1 erfolgt durch ein Genehmigungsverfahren nach § 125 BauGB.

Äußerungen zum Erhalt des Bestandes Weidenweg mit folgenden Anregungen

- *Einseitige Verbreiterung der Verbindungsstraße („Zufahrt“) auf max. 13 m.*
- *Freihaltung des Weidenweges von Durchgangsverkehr; Sackgasse von Weidenweg/ Ewaldstraße.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die südliche Erschließung des WG 1.2 ist durch den vorhandenen teilweise unbefestigten Weidenweg nicht gesichert, so dass der Bebauungsplanvorentwurf eine Verbreiterung des Weidenweges und eine Verbindungsstraße zwischen dem WG 1.2 und der Ewaldstraße vorsah.

In Anbetracht der eingebrachten Stellungnahmen und der hohen Anzahl von Betroffenen wird die Sicherung einer Verbindung zwischen dem WG 1.2 und der Ewaldstraße (in südlicher Verlängerung der Kalker Straße) für ausreichend erachtet, die südliche Erschließung des WG 1.2 zu sichern. Dadurch kann der Weidenweg aus dem Geltungsbereich ausgegliedert werden und der Gesamteingriff in das südlich an das WG 1.2 angrenzende Gebiet bleibt auf ein vertretbares Maß beschränkt.

Ein Ausbau des Weidenweges hätte folgende Konsequenzen:

- Aufgrund verkehrstechnischer sowie städtebaulicher Anforderungen wäre ein Ausbau auf mindestens 14 m erforderlich, der erhebliche Belastungen durch Grundstücksabtretungen und damit verbundene Einschränkungen der Nutzbarkeit der Flächen für die Anlieger zur Folge hätte.
- Es ergäben sich im Einmündungsbereich Weidenweg/Ewaldstraße/Müngersdorfer Straße verkehrstechnische Probleme, da der Weidenweg in einem spitzen Winkel (ca. 30 Grad) auf die Ewaldstraße trifft.
- Ein Ausbau des Weidenweges hätte ein Entfernen von schützenswertem Baumbestand an der nördlichen Straßenbegrenzungslinie zur Folge.

Folgen einer Verbindungsstraße vom WG 1.2 zur Ewaldstraße in Verlängerung der Kalker Straße:

- Es ist lediglich die Inanspruchnahme eines Teils des Flurstücks 2558/85 zwischen den Hausnummern Weidenweg 212 und 215 erforderlich.
- Der Weidenweg bliebe einschließlich schützenswertem Baumbestand in seinem derzeitigen Querschnitt erhalten.
- Es sind lediglich 4 Nutzer von Flächen betroffen im Gegensatz zu 23 Betroffenen bei einem beidseitigem Ausbau des Weidenweges.

Die geplante Verbindung lässt sich als direkte Fortsetzung einer im WG 1.2 befindlichen Erschließungsstraße in das vorhandene städtebauliche Gefüge integrieren und führt über unbebaute Flächen, schränkt jedoch die Grundstücksnutzbarkeit von vier Anliegern des Gebietes zwischen Weidenweg und Ewaldstraße erheblich ein.

Ein Ausbau auf 17,50 m ist erforderlich zur Realisierung einer Fahrbahn von 5,50 m, Querparkständen von 4,50 m, Längsparkständen von 2,00 m und Gehwegen von 2,50 m bzw. 3,00 m.

Äußerungen gegen die Verbreiterung vorhandener Straßen wegen:

- *Einschränkung der Grundstücksnutzbarkeit (z.T. vorhandene Sammelgrube, Garageneinfahrten, Strom-Hausanschlusskasten).*
- *Beeinträchtigung der öffentlichen Grünfläche durch Straßenverkehr.*
- *Zunehmende Lärmbelastungen.*
- *z.T. keine Veräußerungsbereitschaft.*
- *Anregungen zum beidseitigen bzw. einseitigen Ausbau in östliche Richtung und der Gestaltung der Straße als Einbahnstraße mit einseitigem Fußweg oder mit „Spielstraßencharakter“.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Vorhandene Straßen im nordöstlichen Planbereich (Müngersdorfer Straße, Klettenberger Straße) sowie im südlichen Planbereich (Weidenweg) weisen einen geringen Querschnitt auf, reichen für eine angemessene Erschließung nicht aus und lassen eine städtebauliche Integration des geplanten Wohngebietes in die vorhandenen Siedlungsstrukturen nicht zu.

Ein Ausbau der Müngersdorfer Straße und Klettenberger Straße im überwiegend bereits jetzt durch die Zäune bestimmten Straßenraum ist erforderlich aufgrund erhöhter Erschließungsanforderungen in Folge von Verdichtung im Bestand und dem städtebaulichen Ziel einer strukturellen Integration des WG 1.2 durch Vernetzung mit der Umgebung. Von einer Verbreiterung des Weidenweges wird aus o.g. Gründen abgesehen.

Für die Müngersdorfer Straße wird im B-Plan XV-45 eine Mindesterschließungsbreite von 8,25 m vorgesehen. Die Verbreiterung erfolgt einseitig zu Lasten der östlich gelegenen Grundstücke, wobei überwiegend die Breite des bereits vorhandenen öffentlichen Straßenraumes aufgenommen wird (siehe dazu unter Ziffer 3.2.3.5 WA 4 bis WA 12).

Das Erfordernis einer erweiterten Erschließung erwächst vor allem aus einer planungsrechtlich erweiterten Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke.

Um hier einer künftigen Mangelsituation vorzubeugen, ist im Zusammenhang mit den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten schon jetzt eine angemessene Erschließung zu sichern auch wenn diese erst zu einem späteren Zeitpunkt in Anspruch genommen wird.

Einschränkungen der Nutzung von Grundstücken auf Grund von Straßenverbreiterungen werden teilweise durch eine Erhöhung des bisher zulässigen Maßes der Nutzung ausgeglichen.

Der B-Plan ermöglicht auf Grundstücken mit geringen Grundstückstiefen westlich der Müngersdorfer Straße bebaubare Grundstücke von 30 m Tiefe durch Neuordnung.

Mit dem Straßenausbau können die Grundstücke an das öffentliche Entwässerungsnetz angebunden werden. Sickergruben sind in diesem Bereich (Wasserschutzzone III) nicht zulässig.

Äußerungen zum Verkehrskonzept beinhalten:

- *Vorliegendes Konzept widerspricht dem Siedlungscharakter von Altglienicke; Anregung von „Niedergeschwindigkeitsstraßen“.*
- *Anregung zum Bau einer Fußgängerbrücke zum Wolfmarsteig und Schaffung einer Verbindung Mohnweg-Schirnerstraße.*
- *Bedenken gegen den Ausbau der Wedegornbrücke wegen erhöhtem Verkehrsaufkommens und damit verbundenen Lärm und Umweltbelastungen.*
- *Verhinderung des Durchgangsverkehrs.*
- *Beachtung der überörtlichen Verkehrsanbindung.*
- *Einrichtung von Fahrradstreifen.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Im Zuge von Verdichtung bestehender Siedlungsbereiche und Neubau ist der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes unumgänglich.

Das Verkehrskonzept sieht eine weitgehende Vernetzung der Straßen der inneren Erschließung mit vorhandenen Straßen in der Umgebung des WG 1.2 vor.

Dadurch soll eine behutsame Integration der Neubauten in vorhandene Siedlungsbereiche erreicht, Trennwirkungen durch unterschiedliche städtebauliche Strukturen entgegenwirkt und einseitige Netzbelastungen vermieden werden.

Insbesondere sollen traditionelle Verbindungen, wie die Wegedornstraße, die durch den Bau des BAR unterbrochen wurde, wiederhergestellt werden.

Gegen einen Ausbau der Wegedornstraße zur „Haupterschließungsstraße“ einschließlich der Errichtung einer Straßenverkehrsbrücke über den Berliner Außenring in deren Verlauf werden von Anliegern der Wegedornstraße Bedenken geäußert.

Die Brücke ist erforderlich, da der Süden Altglienickes mit umfangreichen Neubauvorhaben äußerst unzureichend an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden ist. Der Berliner Außenring kann nur an zwei Stellen, im Verlauf des Brigittenweges und an der Germanenstraße durch den Kfz-Verkehr überquert werden.

Im gesamten dazwischenliegenden Bereich auf einer Länge von 2 km befinden sich lediglich 3 Fußgängerbrücken, die im Rahmen des geplanten komplexen Wohnungsbaus und im Zuge der Verbreiterung der BAR-Trasse, errichtet wurden. Es existiert jedoch keine Straßenbrücke. Ohne weitere Maßnahmen hätte ein Gebiet mit zukünftig über 2.000 Wohnungen (ca. 5.000 Einwohner) südlich der BAR-Trasse keine direkte nördliche Straßenanbindung über die Bahn.

Gleichzeitig ist der S-Bahnhof Grünbergallee im Süden Altglienickes nur über Umwege von den nördlichen der BAR-Trasse gelegenen Teilen Altglienickes aus (insbesondere WG 1.3 und 1.4 sowie die Gagfah-Siedlung) zu erreichen.

Die Wegedornstraße mit dem Bohnsdorfer Weg bildet künftig eine der wichtigsten nord-süd-gerichteten Sammelstraßen, in die das Netz der Erschließungsstraßen, vor allem aus dem WG 1.1/1.2 kommende Porzer Straße sowie der aus dem WG 1.3 führende Mittelweg eingebunden sind. Die Wegedornstraße stellt eine der Hauptverbindungen im historischen und künftigen Stadtgrundriss Altglienickes dar.

Die dauerhafte Unterbrechung des Straßenzuges durch die Bahntrasse würde städtebaulich und verkehrlich unverträgliche Umorientierungen im räumlich-funktionalen Ordnungsgerüst Altglienickes erfordern. Für einen Ausbau der Wegedornstraße spricht deren Bedeutung im strukturellen Gefüge, die auch im Verkehrskonzept für den Stadtteil ihren Niederschlag findet.

Zunehmende Belastungen durch Kfz-Verkehr an der Wegedornstraße sind hinzunehmen, da diese Straße im Stadtgrundriss traditionell auf eine Sammelfunktion ausgerichtet ist.

2. Zum Maß der baulichen Nutzung

Die Äußerung richtet sich gegen die Festsetzung des Maßes der Nutzung (II/ 0,30) auf den Flurstücken 261/48 und 181/48, ein höheres Maß der Nutzung entsprechend Vorbescheid (GRZ 0,4, GFZ 1,2) wird gewünscht.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zwischen Müngersdorfer Straße und Bohnsdorfer Weg soll der Bebauungsplan die Entwicklung einer straßenbegleitenden und rückwärtigen Bebauung in offener Bauweise ermöglichen. Hierbei bildet auf den kleinparzellierten Grundstücken das zweigeschossige Einzelhaus- das Maximum der vorhandenen Bebauung- die bauliche Obergrenze.

Auf den größeren zusammenhängenden Brachflächen sichert der Bebauungsplan neben der Einzelhausbebauung auch die Errichtung dichter Bauformen in offener Bauweise (Doppelhäuser, Reihenhäuser).

Es bestehen Bedenken gegen ein Maß der Nutzung von II Geschossen, GRZ 0,3 und offener Bauweise für brachliegende Flächen zwischen Müngersdorfer Straße und Klettenberger Straße (Flurstücke 261/48 und 181/38).

Entsprechend einem Vorbescheid und einem Widerspruchsverfahren zur Fristverlängerung des Vorbescheides, wurde ein Maß der Nutzung von GRZ 0,4/GFZ 1,2 sowie eine karréformige, geschlossene Bebaubarkeit gefordert.

Auf den überwiegend klein parzellierten, bebauten Grundstücken soll durch eine GRZ von 0,2, sowie durch Zweigeschossigkeit und offene Bauweise eine geordnete Ergänzung und Verdichtung der vorhandenen Bebauung (zum Beispiel durch Grundstücksteilung eines zweiten Einzelhauses bzw. Errichtung eines Doppelhauses) unter Würdigung der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht werden.

Auf den größeren, unbebauten Grundstücken ist als zulässiges Maß der Nutzung die GRZ von 0,3 bei zwei zulässigen Geschossen und offener Bauweise vorgesehen. Dadurch ist eine zusammenhängende, flächensparende Neubebauung mit verdichtetem Einzelhaus- oder Doppel- oder Reihenhausbau möglich.

Das vom Einwender gewünschte Maß der Nutzung entspricht dem Geschosswohnungsbau im WG 1.2 und widerspricht damit der städtebaulichen Zielsetzung, in den Randbereichen des WG 1.2 eine Neubebauung geringerer Dichte mit Einzelhaus-, Doppel- und Reihenhausbau zu ermöglichen, um hier einen Übergangsbereich vom Geschosswohnungsbau zu vorhandenen Siedlungsstrukturen zu erreichen. Eine höhere Geschosszahl als II ist unter Würdigung des Bestandes sowie der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich nicht einpassungsfähig, das gewünschte Maß der Nutzung würde zu städtebaulichen und bodenrechtlichen Spannungen führen. Ferner würde ein Überbauungsgrad von 40 % (GRZ 0,4) zu einer unverträglich hohen Versiegelung des Bodens führen, die in der Trinkwasserschutzzone III auf ein Minimum zu beschränken ist.

Mit Rücknahme der Klage bezüglich des o.g. Vorbescheides wurde das Widerspruchsverfahren beendet. Für das Grundstück wurde ein Bauantrag nach § 33 Abs. 1 BauGB genehmigt.

3. Zur Ausweisung von öffentlichen Grünflächen

Äußerungen richteten sich gegen eine Grünwegeverbindung und den Lärmschutzwall im Bereich zwischen Mohnweg, Wolfmarsteig und Wegedornstraße wegen erwarteter, auf Erfahrungen beruhender Belästigungen im Gartenbereich. Es wird angeregt, die Höhe der Lärmschutzwand an die vorhandenen Häuser anzupassen.

Eine weitere Äußerung richtet sich gegen die Inanspruchnahme eines Grundstücksteils als öffentliche Grünfläche westlich der Müngersdorfer Straße wegen Einschränkung der Grundstücksnutzbarkeit. Angeregt wird ein Grundstückstausch gemäß B-Plan-Darstellung.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Im Zusammenhang mit den Wohnungsbauvorhaben ist die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen sicherzustellen. Die wohnungsnahen Parkanlagen des WG 1.2 werden in das Grünnetz von Altglienicke Süd eingebunden, indem sie auf 'angenehmen Wegen' untereinander und mit den benachbarten Grünflächen verbunden sind.

Der durchgängigen Begehbarkeit entlang des Berliner Außenringes (BAR) kommt hierbei eine besondere Bedeutung bei. Durch einen hochwertigen Freiflächenverbund kann partiell das Versorgungsdefizit an siedlungsnahen Grünflächen nach Berliner Richtwert qualitativ ausgeglichen werden.

Einwendungen und Bedenken gegen die Grünfläche in Form einer Durchwegung zwischen der Müngersdorfer Straße und Wegedornstraße entlang der Bahntrasse gründen sich auf Einschränkungen der Grundstücksnutzbarkeit und mögliche Belastungen durch die Nähe der hinteren Grundstücksbereiche zum geplanten öffentlichen Weg.

Der Einwendung ist zum Teil gefolgt worden. Die ursprünglich vorgesehene Breite der Durchwegung von 18 m sah die Anlage eines Lärmschutzwalles vor, der Voraussetzung für eine bauliche Verdichtung dieses Bereichs ist.

Ein lärmindernder Effekt kann jedoch auch durch eine Lärmschutzwand, die nur eine geringe Grundfläche beansprucht, erreicht werden. Die Absicht, hier eine Durchwegung zu sichern, wird aus Gründen einer angestrebten Vernetzung der Grünanlagen jedoch weiterhin verfolgt.

Zur Sicherung des Weges einschließlich einer Lärmschutzwand wird eine Breite von 5 m für ausreichend gehalten. Damit wird die Einschränkung der Grundstücksnutzbarkeit auf ein vertretbares Maß reduziert. Belastungen, die ein öffentlicher Weg hervorruft, werden als zumutbar betrachtet, zumal sie durch die Nähe der Bahntrasse als vergleichsweise gering eingeschätzt werden.

(Anmerkung: Die Flächen für den Weg einschließlich der Lärmschutzwand sind Anfang des Jahres 1999 durch STADT UND LAND Wohnbauten - Gesellschaft mbH entsprechend des städtebaulichen Vertrages erworben worden.)

Der Einwendung gegen eine Inanspruchnahme von Teilflächen der Grundstücke Müngersdorfer Straße Nr. 26-34 für eine Grünfläche konnte nicht gefolgt werden. Eine Verdichtung der umgebenden Siedlungsbereiche sowie der umfangreiche Geschosswohnungsbau im WG 1.2 erfordert die Anlage eines vernetzten Freiraumsystems.

Die Grünflächenausweisung eines Teils der Grundstücke folgt der Lage und Gestalt der geplanten Parkanlage, welche aus dem städtebaulichen Konzept resultiert.

Durch die mittige Lage einer zusammenhängenden Grünfläche wird eine hohe Wohnungszahl bei relativ hoher Wohnqualität ermöglicht.

Bei einer planungsrechtlich erweiterten Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke ist eine Erweiterung der Grundstückstiefen auf 30 m an der Müngersdorfer Straße vorgesehen, so dass die Inanspruchnahme des Grundstücksteils für eine Grünfläche verträglich ausgeglichen werden kann (z.B. durch Grundstückstausch oder Grenzregelung).

B Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches wurden 31 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, um schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf XV-45 gebeten. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 02.02.1994 bis 08.03.1994 statt. Den Trägern wurde eine Frist von einem Monat für schriftliche Stellungnahmen eingeräumt, die jedoch in Einzelfällen nicht eingehalten wurde. Bis zum 10.05.1994 eingegangene Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Insgesamt gingen von 26 Behörden und Stellen schriftliche Stellungnahmen ein, die grundsätzlich alle bearbeitet wurden. In den eingegangenen Stellungnahmen werden von 8 Behörden und Stellen keine Anregungen oder Hinweise abgegeben.

Folgende Anregungen und Hinweise wurden geäußert:

Senatsverwaltung für Finanzen; Abt. II und IV (vom 22.02.1994)

Der Neubau von zwei Kindertagesstätten, der Jugendfreizeitstätte, von Grünbaumaßnahmen einschließlich Spielplätze sowie der Ausbau der Klettenberger Straße ist nicht im Entwurf der Investitionsplanung 1994 bis 1998 berücksichtigt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Realisierung von Grünflächen, der Lärmschutzanlage am BAR sowie der Umbau der Fußgängerbrücke sind über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Land Berlin und der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH vom 20./22.11.1995 finanziell abgesichert und bereits fertig gestellt.

Die notwendigen Flächen für die Realisierung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Grundschule, Kitas, Jugendfreizeiteinrichtung) werden gemäß B-Planausweisungen erstmal gesichert, bis sie entsprechend der zu erwartenden steigenden Anzahl von Schülern bzw. Kindern in die Investitionsplanung des Bezirkes eingestellt werden können (siehe auch Schreiben der Fachabteilungen vom 10.12.2002 sowie 8.01.2003).

Die Realisierung des Straßenausbaus der Müngersdorfer und der Klettenberger Straße ist in der bezirklichen Investitionsplanung voraussichtlich ab 2007 vorgesehen.

Senatsverwaltung für Soziales; Abt. IX C 5 (vom 03.03.1994)

Auf Flächen, die mit einem öffentlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind, insbesondere auf Privatstraßen sind die Belange von Behinderten entsprechend dem Standard öffentlicher Straßen zu berücksichtigen.

Die Einhaltung der Richtlinien für öffentliches Straßenland (siehe Leitlinien zum Ausbau Berlins als behindertengerechte Stadt), ist auch auf privaten Grundstücken zu gewährleisten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Vertragliche Regelungen bezüglich einer einheitlichen Gestaltung des Straßenraumes (öffentlich/privat) sind Gegenstand der Straßenbauplanung, keine Aufnahme der Anregungen in das B-Plan-Verfahren.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 14 jetzt Nr. 12 (Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau) wird möglicherweise eine allgemeine Zugänglichkeit von Behinderten erschwert.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die textliche Festsetzung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau schränkt eine allgemeine Zugänglichkeit nicht ein. Wasser- und luftdurchlässige Oberflächenebefestigungen lassen sich behindertengerecht herstellen.

Die textliche Festsetzung bestimmt nunmehr nicht mehr die Befestigung von Zufahrten, keine Aufnahme der Anregungen in das B-Plan-Verfahren.

Gewünscht werden Aussagen in den Begründungen über Belange von älteren und behinderten Menschen sowie über den vorgesehenen Umfang des sozialen Wohnungsbaus. Um dem Mangel an senioren- und behindertengerechten Wohnraum entgegenzuwirken, sollten bei Neubauvorhaben 10% der Wohnungen im 1. Förderungsweg und 3% der Wohnungen im 2. Förderungsweg für Senioren sowie ein bestimmter Anteil behindertengerechter Wohnungen im 1. Förderungsweg vorgesehen werden. Im Plangebiet ist sowie eine Wohnung für eine Wohngemeinschaft körperlich Behinderter vorzusehen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Umfang des sozialen Wohnungsbaus sowie ein bestimmter Anteil von behindertengerechten Wohnungen unterliegt der Entscheidung des Bauherrn unter Abstimmung mit SenBauWohn.

Nach Auskunft des Bauherrn sind für das gesamte WG 1 38 Wohnungen für Rollstuhlbenutzer vorgesehen, die sich alle im benachbarten WG 1.1 befinden.

Nach einer Einschätzung vom Landesamt für zentrale soziale Aufgaben ist damit der Bedarf an behindertengerechten Wohnungen im WG 1 in Altglienicke gedeckt.

Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport; Abt. II D (Schulen) (vom 07.03.1994)

Einzelne Festsetzungen der Gemeinbedarfsflächen widersprechen den baulichen Anforderungen. Das Maß der baulichen Nutzung sollte 3 Geschosse und geschlossene Bauweise ermöglichen.

Die Bauflucht an der Kalker Straße sollte auf 6 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie verschoben werden (derzeit 4,25 m).

Der öffentliche Sportplatz soll vorrangig für die schulische Nutzung zur Verfügung stehen. Dies ist durch den Bezirk vertraglich sicherzustellen.

Die Erschließung des als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Grundstücks hinter der Müngersdorfer Straße kann nicht über das Schulgrundstück gesichert werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 21 (dezentrale Entwässerung in Parkanlagen) ist im Hinblick auf das Regenrückhaltebecken zu konkretisieren.

Eine Mitnutzung des als öffentlichen Sportplatz festgesetzten Schulsportplatzes ist vorbehaltlich einer vertraglichen Regelung vertretbar.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend geändert.

Die Baugrenze in 4,25 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie ermöglicht eine Bauflucht in 6 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie. Eine Verschiebung ist daher nicht erforderlich.

Vertragliche Regelungen zur Nutzung des Sportplatzes werden im weiteren Verfahren geprüft (Vermerk vom 8.7.94, bestätigt durch Abt. Bildung und Kultur des Bezirkes).

Die Erschließung des als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Grundstücks hinter der Müngersdorfer Straße ist zur Zeit über einen Weg möglich, welcher durch den B-Plan nicht gefährdet wird, da im B-Plan eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll.

Eine ausreichende Erschließung ist demnach weiterhin gegeben. Eine Entwidmung gemäß Berliner Straßennetz ist vorerst nicht beabsichtigt.

Die textliche Festsetzung bezüglich der dezentralen Regenentwässerung ist im Rahmen des B-Planverfahrens gestrichen worden. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage (Änderung des Berliner Wasserhaushaltsgesetzes) ist die Festsetzung eines dezentralen Regenwasserversickerungssystems im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Versickerung wird über geltendes Recht in Form von § 36a des Wasserhaushaltsgesetzes und § 40 Abs. 2 der Berliner Bauordnung geregelt.

Zusammengefasstes Abwägungsergebnis:

keine Aufnahme der Anregungen, außer zum Maß der baulichen Nutzung.

Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport, Abt. IX B (Sport) (vom 10.03.1994)

Die Festsetzungen des B-Plans bezüglich Sport weichen ab von bisher getroffenen Vereinbarungen im Sinne einer bedarfsgerechten Sportflächenversorgung (vgl. Schreiben vom 23.07.1992): Der Sportplatz in der Parkanlage erfordert eine Größe von mindestens 56x83 m (Fußball-Jugendspielfeld).

Eine vorgesehene Tennisanlage mit Funktionsgebäude und Restaurantbetrieb ist nicht im Plan festgesetzt.

Über festgesetzte Sportplätze hinaus sollten Einrichtungen zum informellen sportlichen Gebrauch in der Parkanlage für zulässig erklärt werden.

Für den im Park festgesetzten Sportplatz sind bauliche Anlagen für Umkleide- und Sanitäreinrichtungen sowie Gastronomie planerisch zu berücksichtigen (z.B. durch textliche Festsetzungen).

Das Maß der Nutzung der Gemeinbedarfsfläche Schule muss die Möglichkeit eines künftigen Um- oder Ausbaus der Sporthalle auf 3 Hallenteile (27 m x 45 m) berücksichtigen.

Bezüglich der durch Punktreihe abgesetzten Fläche auf dem Schulgelände besteht Klärungsbedarf.

Die außerschulische Mitnutzung von Sporteinrichtungen auf dem Schulstandort bedarf einer entsprechenden textlichen Festsetzung.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Aus Gründen des Lärmschutzes und um die Flächen der öffentlichen Parkanlage so wenig wie möglich in Anspruch zu nehmen, ist die Nutzungsfläche für den Sportplatz auf die Größe eines Kleinspielfeldes (48x30 m) beschränkt worden.

Die für den Schulbedarf erforderlichen Sportflächen können auf der Gemeinbedarfsfläche angelegt werden (Vermerk vom 8.7.94, bestätigt durch Abt. Bildung und Kultur des Bezirkes) (siehe auch unter Ziffer 3.2.1.2., Buchstabe E, SenSchule, Berufsbildung und Sport).

Aufgrund der nicht zu bewältigenden Sportlärmproblematik der angrenzenden Wohngebiete bei einer außerschulischen Nutzung der ungedeckten Sportanlagen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die außerschulische Nutzung auf die Sporthalle (gedeckte Sportanlagen) beschränkt. Der außerschulische Bedarf an ungedeckten Sportanlagen kann über den bereits errichteten öffentlichen Sportplatz in unmittelbarer Nähe in der öffentlichen Parkanlage abgedeckt werden. Nach Rücksprache mit dem bezirklichen Sportamt ist eine Eignung dieser Fläche (Kleinspielfeld) für den Freizeitsport gegeben.

Aufgrund des städtebaulichen Konzepts sind die geforderten Tennisplätze im Hinblick auf den Lärmschutz mit der benachbarten, mehrgeschossigen Bebauung nicht verträglich in die Parkanlage zu integrieren. Wie die Abstimmung zum Gesamtkonzept Altglienicke am 28.04.1994 mit den bezirklichen und Senatsverwaltungen ergeben hat, kommen alternative Standorte für eine Tennisanlage (einschließlich Sportfunktionsgebäude, Stellplätze, Restaurationsgebäude) außerhalb des B-Planbereichs in Altglienicke in Frage. Auch diese Standorte befinden sich gegenwärtig in Überprüfung.

Innerhalb der Parkanlage, bzw. der großzügig ausgewiesenen Spielplätze lassen sich Flächen zur informellen sportlichen Nutzung integrieren, auf eine gesonderte Regelung wird aufgrund des Gebotes der planerischen Zurückhaltung verzichtet.

Die für die Sportnutzung notwendigen baulichen Anlagen für Umkleide- und Sanitäreinrichtungen können auf dem Schulgrundstück vorgesehen werden, deren Nutzung für die Allgemeinheit durch entsprechende textliche Festsetzung geregelt ist.

Eine GRZ von 0,3 ermöglicht einen Neubau von 3 Hallenteilen.

Die Punktreihe umgrenzt eine Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Diese ökologisch und gestalterisch wertvollen Gehölzflächen, die zusätzlich eine Distanzzone zum angrenzenden Einfamilienhausbereich darstellt und die Immissionsbelastung durch die Schulfreiflächen reduziert, kann in die Schulfreiflächenkonzeption integriert werden.

Eine entsprechende textliche Festsetzung (Nr. 5) zur außerschulischen Mitnutzung der gedeckten Sportanlagen (Sporthalle) auf dem Schulstandort wird aufgenommen. Im Rahmen der Objektplanung sind bei der Anordnung des Schulsportplatzes auf der Gemeinbedarfsfläche die Anforderungen der 18. BImSchV einzuhalten. Teilweise Aufnahme der Anregungen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (vom 17.03.1994)

Im Grundsatz wird im Hinblick auf das Ziel einer zügigen Verbesserung der Wohnraumversorgung einer Weiterführung des Verfahrens zugestimmt.

Es bestehen Bedenken gegen das im B-Plan zugrunde liegende städtebauliche Konzept. Folgende Sachverhalte sind zu prüfen:

Städtebauliche Dichte

Das hohe Nutzungsmaß führt zu einer Erhöhung der Bodenversiegelung durch erhöhte Erschließungsanforderungen (hohe Anzahl erforderlicher Stellplätze, Verkehrsflächen). Die Versiegelung von Verkehrsflächen ist auf das notwendigste zu minimieren.

Eine Reduzierung der GRZ ist zu prüfen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Grundsätzlich soll mit dem B-Plan die Deckung eines dringenden Wohnbedarfs entsprechend § 1 (1) BauGB MaßnG unter Berücksichtigung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1 (5) BauGB) gesichert werden.

Einer erhöhten Bodenversiegelung durch Erschließungsanlagen wird durch die Begrenzung der versiegelten Flächen auf Mindestmaße innerhalb der Straßenverkehrsflächen (im Rahmen der Straßenbauplanung) und ein flächensparendes Stellplatzkonzept entgegengewirkt.

Eine Reduzierung des Nutzungsmaßes würde dem innerhalb der Verwaltung abgestimmten Mengenrüst mit dem Ziel einer Deckung eines dringenden Wohnbedarfes entgegenstehen. Die Deckung eines dringenden Wohnbedarfs ist wesentliches Ziel des vom Senats am 14.4.1992 beschlossenen Wohnungsbauprogramms (Senatsvorlage Nr. 1575/92). Entsprechend ist der Geltungsbereich Teil des Untersuchungsbereichs Altglienicke (U6) zur Vorbereitung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 6 und 7 BauGB-MaßnahmG. Hinweis: Mit Senatsbeschluss Nr. 1277/98 vom 3. Februar 1998 wurde das Untersuchungsgebiet Altglienicke wieder aufgehoben. Die Wohnbebauung ist bereits realisiert worden und soll weiterhin gesichert werden.

Im B-Plan findet im übrigen keine Überschreitung der nach dem FNP zulässigen GFZ von 1,5 statt (GFZ im Mittel: 1,1). Eine Überschreitung der nach § 17 BauNVO höchstzulässigen GFZ im Einzelfall ist durch die Darstellung des FNP legitimiert.

Eine aus wasserbehördlicher Sicht geforderte GRZ von 0,25 lässt einen Geschosswohnungsbau, bei dem vier- oder fünf Geschosse in der Regel nicht überschritten werden sollen, nicht zu, und steht damit im Widerspruch zu den Darstellungen des FNP, keine Reduzierung der GRZ.

In Randbereichen außerhalb WG 1.2 ist aus städtebaulichen Gründen des Wasserschutzes und eine GRZ von 0,25 nicht zu überschreiten. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass sich die Randgebiete dem angrenzenden Bestand anpassen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Eine Reduzierung der GRZ in Randbereichen außerhalb des WG 1.2 würde einen städtebaulichen Bruch zwischen dem Geschosswohnungsbau und den vorhandenen Einzelhausstrukturen bewirken.

Eine GRZ von 0,2 ermöglicht eine Ergänzung und Verdichtung der vorhandenen Bebauung auf kleinpazellierten Flächen, eine GRZ von 0,3 ermöglicht eine zusammenhängende, flächensparende Bebauung auf großparzellierten Flächen. Die Anpassung an den Bestand (Kleinhausbebauung mit GRZ 0,1) ist keine sinnvolle städtebauliche Entwicklung. Die Darstellung des FNP ermöglicht eine GFZ von 0,8. Bei einer zweigeschossigen Bebauung wäre danach sogar eine GRZ von 0,4 möglich. Die Beschränkung trägt damit der TWSZ III Rechnung.

Unter Einbeziehung des gesamten Bereichs zwischen Münzersdorfer Straße und Bohnsdorfer Weg (einschließlich B-Plan XV-46) errechnet sich eine gemittelte GRZ von 0,25. Das entspricht der wasserbehördlichen Forderung.

Auf die Anregungen wird insofern eingegangen, dass die überbaute Grundfläche durch eine Reduzierung der nach § 19 (4) BauNVO möglichen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Stellplätze auf max. 30% beschränkt wird.

Zusammengefasstes Abwägungsergebnis:

Keine Reduzierung der GRZ, jedoch Einschränkung der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch Nebenanlagen und Stellplätze.

Die Versiegelung des Bodens durch eine hohe Anzahl ebenerdiger Stellplätze ist durch entsprechende Vorkehrungen (Tiefgaragen, Stellplätze im Erdgeschossbereich des Langhauses) zu mindern; ggf. durch Reduzierung des Nutzungsmaßes.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Eine Festsetzung von Tiefgaragen kann nach den Förderrichtlinien des sozialen Wohnungsbaus nicht eingelöst werden, Tiefgaragen werden aber ebenso wie die Anordnung von Stellplätzen im Erdgeschossbereich von Gebäuden durch den B-Plan nicht ausgeschlossen (vgl. Stellungnahme von SenBauWohn IV).

Das dem B-Plan zugrundeliegende Konzept sieht eine flächensparende Integration der Stellplätze innerhalb des Straßenraumes vor. Dadurch können die Blockinnenbereiche freigehalten und Erschließungsflächen (Zufahrten) eingespart werden.

Die Errichtung von Tiefgaragen im südlichen MI wird nicht als zwingend ausgewiesen, da im Falle einer zwingenden Ausweisung die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen aus wirtschaftlichen Gründen in Frage gestellt werden könnte, auf eine angemessene Versorgungsinfrastruktur aber nicht verzichtet werden kann.

Zusammengefasstes Abwägungsergebnis:

Keine Reduzierung des Nutzungsmaßes, keine Ausweisung von Tiefgaragen.

Der erforderliche Stellplatznachweis von 0,5 privaten Stellplatz/WE und 0,5 Stellplatz/WE im WG 1.2 ist gemäß Straßenvorentwurfsplanung vom Januar '94 nicht vollständig.

Ein unvollständiges Stellplatzangebot führt zu ungeordnetem Parken mit Folge von möglichen Bodenbelastungen. Erforderlich sind zusätzliche ebenerdige Stellplätze (z.B. durch beidseitige Queraufstellung in Privatstraßen) oder Tiefgaragen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass ein Stellplatznachweis nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist. Der B-Plan kann lediglich Rahmensetzungen dafür treffen.

Die Ausweisungen lassen ausreichende Möglichkeiten für die Anlage von Stellplätzen im WG 1.2 zu, welche zur Vermeidung von wildem Parken und damit für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig sind. Die entsprechende textliche Festsetzung ermöglicht die Anordnung von Stellplätzen in dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb überbaubarer Flächen. Zusätzlich können Stellplätze in Form von Garagen errichtet werden.

Bei einem Verzicht auf Tiefgaragen ist eine Stellplatzbilanz von 1:1 bei der beabsichtigten baulichen Dichte und der hohen Zahl von Wohnungen nur schwer realisierbar. Dabei ist hervorzuheben, dass im benachbarten WG 1.1 bei zum Teil vergleichbaren Dichtewerten trotz der Errichtung von Tiefgaragen ein Versorgungsgrad von lediglich 0,78/WE erreicht wurde. Durch die Nähe zum Bahnhof Grünbergallee ist eine Stellplatzversorgung von 0,77/WE im WG 1.2 tragbar. Ferner ist im WG 1.3 (XV-44) eine Stellplatzbilanz von 1,29 /WE gegeben, so dass für das gesamte WG 1 bei einem Verzicht auf Tiefgaragen eine Stellplatzbilanz von annähernd 1,0/WE vorliegt.

Zusätzliche ebenerdige Stellplätze würden eine Inanspruchnahme anderer Flächen (z.B. Grünflächen) mit der Folge erhöhter Bodenversiegelung erfordern. Eine doppelte Queraufstellung in den Privatstraßen würde zu einer Reduzierung von Gehweg- und Vorgartenbereichen sowie gestalterischen Nachteilen führen und die Versiegelung des Bodens erhöhen, keine Planänderung bezüglich der Ausweisung von Stellplätzen.

Aufgrund der Dichteproblematik, des Lärmschutzes und unter dem Aspekt unterschiedlicher Wohnformen wird bei den Solitärgebäuden nördlich des Parks eine Begrenzung der Geschosszahl auf drei angeregt.

Die Ausbildung eines fünften Geschosses als Dachgeschoss an der Porzer Straße und Coloniaallee ist als Staffelgeschoss festzusetzen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Eine Reduzierung würde das Ziel einer wirtschaftlichen Bauweise im sozialen Wohnungsbau beeinträchtigen und zu einer Verringerung der Zahl von Wohnungen führen. Sie stünde damit den sozialen Belangen einer erforderlichen Deckung eines dringenden Wohnbedarfs entgegen. Die städtebauliche Dichte in diesem Teilbereich (GFZ: 1,2) liegt unterhalb der Darstellungen des FNP (s.o.). Hinweis: Die Wohnbebauung ist bereits realisiert worden und soll weiterhin gesichert werden. Belange des Lärmschutzes werden mit der Änderung der Bauordnung ab 1. November 1997 und der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung nicht mehr über entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt, sondern im Baugenehmigungsverfahren. Die Verbindlichkeit zu Lärmschutzmaßnahmen sind unter anderem durch vertragliche Vereinbarungen gesichert (siehe städtebaulicher Vertrag vom 21./22.11.1995).

Unterschiedliche Wohnformen sind durch eine viergeschossige Bebauung nicht beeinträchtigt.

Die höchstzulässige Geschossfläche (GF) berücksichtigt ein fünftes Geschoss an der Porzer Straße und Coloniaallee, das entsprechend des städtebaulichen Konzeptes als Staffelgeschoss (2/3 der Nutzfläche von Vollgeschossen) errichtet werden soll, keine Reduzierung der Geschosszahl.

Im Bereich zwischen Mohnweg und Bohnsdorfer Weg wird aus Lärmschutzgründen die Festsetzung von nur einem Geschoss empfohlen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Belange des Lärmschutzes werden durch die Ausweisung einer Lärmschutzanlage am BAR, deren Realisierung Inhalt des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Bauherrn und Land Berlin ist, geregelt. Darüber hinaus ergeben sich durch die Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung (Änderung der Bauordnung) und der Berliner Lärmkarte Verpflichtungen zum passiven Lärmschutz innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens.

Wasserschutz:

Es bestehen erhebliche Bedenken wegen der Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate durch eine hohe Bodenversiegelung bei Realisierung des dem B-Planentwurf zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes. Eine Bebauung in der Trinkwasserschutzzone III erfordert eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung.

Daher muss die Bodenversiegelung minimal gehalten werden (aus wasserbehördlicher Sicht max. GRZ: 0,25). Es sind alle technischen Möglichkeiten zur Versickerung des Regenwassers vor Ort zu nutzen, anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen ist dezentral oberflächlich über belebten Boden zur Versickerung zu bringen. Für die dezentrale Entwässerung von Baugrundstücken und Straßen ist das „Gemeinsame Rundschreiben zur Art der Versiegelung von Verkehrs- und Parkplatzebenen und zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser außerhalb von Wasserschutzgebieten und in der Schutzzone III“ zu beachten.

Die Festsetzungen sind mit der zuständigen Abteilung von SenStadtUm abzustimmen. In der Begründung muss auf die notwendige Ableitung von zentralabzuführendem Regenwasser entsprechend dem Gutachten von Emch & Berger hingewiesen werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Im WG 1.2 wird entsprechend des Gutachtens von Emch und Berger die Grundwasserneubildung durch folgende Regelungen begünstigt:

- Dezentrale Regenentwässerung auf den Baugrundstücken durch ein Mulden- und Rigolensystem innerhalb der Freiflächen und Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens in öffentliche Parkanlage
- Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens in der öffentlichen Parkanlage
- Dezentrale Straßenoberflächenentwässerung (ausgenommen Porzer Straße und Coloniaallee mit Versickerungsflächen und Regenrückhaltebecken innerhalb der Parkanlage
- Verpflichtung zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge von Wegen auf den Baugrundstücken

Durch das geplante dezentrale Entwässerungskonzept (Mulden-Rigolensystem) kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung erheblich gemindert werden. Laut Auskunft des Gutachtens von Emch&Berger wird das Regenwasser von befestigten Flächen zu 30 % der Grundwasseranreicherung zugeführt, 20 % werden auf dem Baugrundstück verdunstet, 50 % der Kanalisation zugeleitet.

Die geplante Bebauung stellt nur eine relativ geringe zusätzliche Versiegelung innerhalb des Gebietes dar.

Im Bereich außerhalb des WG 1.2 wird die Grundwasserneubildung durch die Beschränkung der Grundstücksüberbaubarkeit durch Nebenanlagen und Stellplätze begünstigt (s.o.).

Da über § 36a des Wasserhaushaltsgesetzes und § 40 der Berliner Bauordnung eine Versickerungspflicht von unbelasteten Niederschlagswasser gesetzlich festgeschrieben ist, wird keine textliche Festsetzung zur dezentralen Regenwasserversickerung auf den Bauflächen in den Bebauungsplanentwurf XV-45 aufgenommen.

Zusammengefasstes Abwägungsergebnis:

Keine Planänderung hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes.

Private Anteile in öffentlichen Straßen:

Gegen die Differenzierung der Planstraßen 1 und 2 nach öffentlichem und privatem Rechtscharakter bestehen Bedenken, da im Umfeld öffentlicher Einrichtungen möglichst der gesamte Straßenraum öffentlich gewidmet sein sollte um zum Beispiel die Zuständigkeit für den Winterdienst einheitlich regeln zu können. Geteilte Zuständigkeiten erfordern Vertragslösungen.

Nachtrag vom 01.08.1994:

Die Aufteilung des Straßenraumes in öffentliche und private Teilflächen wird nunmehr, entgegen bisher geltend gemachten Vorbehalten, mitgetragen.

Bei den Privatstraßen P5 und P6 sind die Fahrbahnen öffentlich zu halten, da hier eine durchgängige Funktion von Planstraße 2 gegeben ist.

Bei der Festsetzung von privaten Straßenraumbereichen ist dafür Sorge zu tragen, dass die Gestaltung einheitlich mit den öffentlichen Straßenraumbereichen erfolgt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Differenzierung von Straßenflächen (Planstraßen 1 und 2) nach öffentlichem und privatem Rechtscharakter beruht auf einem flächensparenden, eine hohe Wohnqualität ermöglichenden, die Versiegelung des Bodens mindernden Stellplatzkonzept.

Eine vollständige öffentliche Widmung des Straßenraumes ist nicht erforderlich. Eine ausreichende Zugänglichkeit, sowie Anfahrmöglichkeit der öffentlichen Einrichtungen ist gegeben. Für bestimmte Straßenabschnitte können unterschiedliche Zuständigkeiten spätestens vor Inbetriebnahme vertraglich vereinbart werden. Dies ist auch bei den privaten Stellplatzanteilen im Straßenraum möglich.

Die Privatstraßen P5 und P6 als private Verkehrsflächen haben insgesamt nur Anliegerfunktion. Das Erfordernis einer öffentlichen Fahrbahn ist hier nicht gegeben. Die durchgängige Funktion ermöglicht ein Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit. Um den bei einer teilweisen privaten Widmung erforderlichen Regelungsaufwand zu sparen, sollte daher der gesamte Straßenraum vollständig privat gehalten werden.

Die Einteilung von Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des B-Plans. Regelungen für eine einheitliche Straßenraumgestaltung sind im Rahmen der Abstimmung der gesamten Straßenbauplanung vertraglich zu vereinbaren.

Zusammengefasstes Abwägungsergebnis:

Keine Planänderung hinsichtlich der Differenzierung von Straßen nach öffentlichem und privaten Rechtscharakter.

Verkehrsnetz:

Die Anbindung an das umgebende Straßennetz erscheint problematisch. Hinsichtlich der Weiterleitung des Verkehrs aus der Coloniaallee in den auszubauenden Kastanienweg zwischen Weidenweg und Grünbergallee besteht Klärungsbedarf.

Die Einstufung busfähiger Straßen sollte in Abstimmung mit der BVG erfolgen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Erschließung wird mit dem B-Plan gesichert. Weitere Optimierungen und Ergänzungen sind im Zuge anderer Planverfahren zu sichern. Der Ausbau des Kastanienweges sollte aufgrund des speziellen lokalen Problemspektrums, das zu einer Verfahrensverzögerung führen würde, in einem gesonderten Verfahren gesichert werden.

Busfähige Straßen sind als Teil eines langfristigen konzipierten, hierarchisierten Straßennetzes nicht auf ein mittelfristiges Buskonzept auszurichten. Von Seiten der BVG liegen gegen das Straßennetz keine Bedenken vor.

Zusammengefasstes Abwägungsergebnis:

Keine Planänderung hinsichtlich des Verkehrsnetzes.

Gemeinbedarf:

Der für die Schule erforderliche Sportplatz ist nicht in der Parkanlage, sondern innerhalb des Schulgrundstücks anzulegen. Gegebenenfalls ist die Gemeinbedarfsfläche zu Lasten der Grünfläche geringfügig auszudehnen. Der Sportplatz sollte der Schule zugeordnet werden, um eine zeitgleiche Realisierung mit der Schule sicherzustellen.

Eine außerschulische Nutzungsmöglichkeit des Sportplatzes für die Allgemeinheit ist dennoch sicherzustellen.

Zur Konfliktvermeidung sollte der Sportplatz nicht unmittelbar an das Wohngebiet angrenzend angeordnet werden, so dass die Einhaltung der 18. BImSchV gewährleistet ist.

Zur Einhaltung eines hohen Flächenanteils ist zu prüfen, für die Schulgebäude eine Dreigeschossigkeit zuzulassen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der für die Schule erforderliche Sportplatz wird innerhalb der öffentlichen Parkanlage angelegt. In der Parkanlage verbleibt ein Sportplatz für allgemeine Sportnutzung von 48 x 30 m (siehe auch unter Ziffer 3.2.1.2., Buchstabe E, SenSchule, Berufsbildung und Sport).

Aufgrund der nicht zu bewältigenden Sportlärmproblematik der angrenzenden Wohngebiete bei einer außerschulischen Nutzung der ungedeckten Sportanlagen wird die außerschulische Nutzung auf die Sporthalle (gedeckte Sportanlagen) beschränkt. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird aufgenommen.

Der außerschulische Bedarf an ungedeckten Sportanlagen kann über den bereits errichteten öffentlichen Sportplatz in unmittelbarer Nähe in der öffentlichen Parkanlage abgedeckt werden. Nach Rücksprache mit dem bezirklichen Sportamt ist eine Eignung dieser Fläche (Kleinspielfeld) für den Freizeitsport gegeben.

Der Sportplatz in der Parkanlage wird verschoben sowie gestalt- und lärmverträglich in die öffentliche Parkanlage integriert (Vermerk vom 8.7.94, bestätigt durch Abt. Bildung und Kultur des Bezirkes und Abstimmung mit SenStadtUm Abt. V mit Schreiben vom 20.03.1995).

Die Anregung hinsichtlich einer Dreigeschossigkeit wird aufgenommen.

Eingriffsbewertung:

Die vorgeschlagene Bewältigung der Eingriffsproblematik ist nachvollziehbar und wird bei entsprechender Umsetzung prinzipiell mitgetragen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen im Stadt-Land-Grünzug werden sehr unterstützt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Aufgrund von Einwänden (SenBauWohn IV) wird die Abwägung der Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege nochmals geprüft unter der Berücksichtigung,

- dass über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Bebauungsplans abschließend zu entscheiden ist und
- dass im Flächennutzungsplan eine Abwägung zugunsten der Siedlungsentwicklung für den Geltungsbereich bereits stattgefunden hat.

Zusätzlich zu den Parkanlagen innerhalb des Geltungsbereichs trägt eine ca. 2 ha große, durch den Wohnungsbau-träger finanzierte Parkanlage am angrenzenden B-Planbereich XV-46 wesentlich zum Ausgleich des Eingriffs bei. Darüberhinaus werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt (siehe auch unter Punkt 3.2.2.2.).

Städtebauliche Verträge:

Vor Planreife des Bebauungsplans sind verbindliche Regelungen (z.B. durch städtebauliche Verträge) zu schaffen, um:

- *Bau und Herstellung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Grünanlagen zeitgleich mit der Errichtung von Wohnbauten sicherzustellen. Dadurch ist eine Kompensation des hohen Nutzungsmaßes möglich.*
- *die Realisierung aller vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen im Sinne der Eingriffs- Ausgleichsregelung zu sichern.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Eine zeitgleiche Realisierung von Wohnungsbauvorhaben und Errichtung der sozialen Infrastruktur ist durch die Investitionsplanung der öffentlichen Hand angestrebt.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vom 20./22.11.1995 wird die Realisierung von öffentlichen Grünflächen, der Lärmschutzanlage am BAR sowie der Umbau der Fußgängerbrücke sichergestellt. Damit wird der in der Abwägung ermittelte Ausgleich nachgewiesen.

Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe (vom 23.03.1994)

Private Anteile in öffentlichen Straßen:

Der teilweisen Zuordnung von Straßenflächen (Kalker und Ehrenfelder Straße) zu privaten Grundstücken (Stellplätze und Gehwege) kann nur in Ausnahmefällen zugestimmt werden.

Es bestehen grundsätzlich Probleme hinsichtlich einer einheitlichen Handhabung (Instandhaltung, Beleuchtung, Reinigung), dem Aufwand zusätzlich erforderlicher Verträge und Vereinbarungen mit Leitungsverwaltung und dem Tiefbauamt, der Gestaltung und verkehrsbehördlicher Überwachung der Straßen einschließlich der Einschränkungen für verkehrsorganisatorische Veränderungen.

Insbesondere Straßen, die der Erschließung von öffentlichen Einrichtungen dienen, müssen in ihrer Gesamtheit als öffentliche Straßen ausgewiesen werden.

Da in den privaten Bereichen der an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Stellplätze kein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit eingetragen ist, ist eine Reservierung der Stellplätze möglich, die aus gestalterischen und funktionalen Gründen abzulehnen ist.

Nachtrag vom 26.08.1994:

Der teilweisen Zuordnung von Straßenflächen (Kalker und Ehrenfelder Straße) zu privaten Grundstücken (Stellplätze und Gehwege) wird im Fall der Kalker Straße zwischen Ehrenfelder und Chorweiler Straße zugestimmt, sofern ein Fahrrecht eingeräumt wird.

Hinsichtlich der Ehrenfelder Straße und dem südlichen Teil der Kalker Straße bleiben die Bedenken bestehen, da hier bis zur Herstellung des Kastanienweges in Fortführung der Coloniaallee Sammel-funktionen für das Wohngebiet einschließlich des Lieferverkehrs für den Geschäftsbereich bestehen und demnach keine ausschließlichen Anliegerfunktionen vorliegen. Verkehrsorganisatorische Veränderungen wären hier nur eingeschränkt durchführbar.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die teilweise Zuordnung von Straßenflächen (Kalker und Ehrenfelder Straße) zu privaten Grundstücken (Stellplätze und Gehwege) beruht auf einem flächensparendem, eine hohe Wohnqualität ermöglichendem Stellplatzkonzept (siehe Stellungnahme zur Bodenversiegelung von SenStadtUm). Eine Trennung der Straßenverkehrsfläche in öffentliche und private Bereiche, deren öffentliche Nutzung durch Geh- und Leitungsrecht gesichert ist, folgt einer funktionalen Trennung der Straße in Fahrbahn, Stellplätze und Gehwege. Für die einzelnen Bereiche können Zuständigkeiten, Pflichten und Lasten regelnde Vereinbarungen vertraglich zwischen dem Wohnungsbau-träger und dem Land Berlin geregelt werden. Der Ausnahmefall ist gegeben, da lediglich mit einem Träger Vereinbarungen zu treffen sind. Der Verwaltungs- und Regelungsaufwand ist tragbar.

Die öffentliche Zugänglichkeit sowie Anfahrmöglichkeit der öffentlichen Einrichtungen ist durch die Festsetzung gegeben. Private Stellplätze liegen an privaten Straßenteilen, öffentliche Stellplätze an öffentlichen Einrichtungen, die Fahrbahn ist vollständig öffentlich gewidmet.

In einem Ausnahmefall ist die Erschließung der Kita nördlich der Parkanlage durch ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, ein Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher der Kita sowie ein Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger in der Privatstraße P4 gesichert.

Ein Fahrrecht für die Allgemeinheit auf den Stellplatzflächen widerspricht dem Zweck des privaten Stellplatznachweises.

Eine Reservierung von Stellplätzen durch Absperrung wird durch eine textliche Festsetzung, die Einfriedungen auf den Baugrundstücken ausschließt, verhindert. Eine freie Zugänglichkeit und Verfügbarkeit für Versorgungsträger ist durch ein Geh- und Leitungsrecht gegeben. Eine einheitliche Straßenraumgestaltung ist angestrebt, aber nicht Gegenstand des B-Plans und daher im Rahmen der gesamten Straßenbauplanung vertraglich zu vereinbaren. Ein Fahrrecht ist aus o.g. Gründen nicht möglich und auch nicht erforderlich.

Zusammengefasstes Abwägungsergebnis:
keine Planänderung hinsichtlich privater Anteile in öffentlichen Straßen.

Verkehrsnetz:

Eine Verlängerung des Kastanienweges unter dem S-Bahnhof Grünbergallee hindurch nach Bohnsdorf einschließlich einem Anschluss an die B 96 a zur Grünbergallee wird aus finanziellen Gründen und aufgrund eines erwarteten geringen Fahrtenaufkommens als unrealistisch eingeschätzt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Eine Verlängerung des Kastanienweges nach Bohnsdorf einschließlich einem Anschluss an die B 96 a zur Grünbergallee ist aus Gründen einer Verbesserung der äußeren Erschließung möglich (vgl. Stellungnahme von SenStadtUm), jedoch nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Auf die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Stellplatzanlagen im Blockinnenbereich im Einzelhausgebiet sollte verzichtet werden, da die anliegende Erschließungsstraße Weidenweg zur Aufnahme von Stellplätzen aufgrund der geringen Breite nicht geeignet ist.

Die Fußgängerbrücke über den Weg einschließlich Rampen sollte als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden.

Die Straßenbrücke über den BAR im Verlauf der Wededornstraße ist insbesondere im Bereich der Rampen zu schmal ausgewiesen, da auch die Böschungsbereiche zum öffentlichen Straßenland gehören. Eine Aktualisierung sollte entsprechend dem Stand Bauplanungsunterlagen erfolgen.

Die Planstraße 3 sollte eine Breite von 5,50 m aufweisen um einen Beleuchtungsstreifen unterzubringen.

Für einen öffentlichen Weg zwischen Kraftwerk und Jugendfreizeitstätte wird die Breite von 3 m zur Erschließung des Kraftwerks als nicht ausreichend angesehen, um innerhalb dieser Fläche auch Beleuchtungselemente vorzusehen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Stellplatzanlagen im Blockinnenbereich im Einzelhausgebiet war missverständlich formuliert und wird dahingehend überarbeitet, dass, um die Wohnqualität zu erhöhen, Stellplätze im Blockinnenbereich unzulässig sind.

Im Fall einer rückwärtigen Bebauung soll damit eine rückwärtige Erschließung oder Stellplätze im vorderen Grundstücksteil am Weidenweg angeregt werden. Stellplätze im Weidenweg sind nicht vorgesehen.

Im Verlaufe des weiteren Verfahrens wurde mit der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr einvernehmlich die Entscheidung getroffen, die Fußgängerbrücke abzureißen und neu zu errichten, da der Neubau der Brücke neben gestalterischen Vorzügen auch bessere funktionelle und technische Rahmenbedingungen für die verkehrstechnische Anbindung an das jeweilige Wohngebiet bietet. Damit wird im Bebauungsplan der Bereich der Treppen und Rampen für die neue Fußgängerbrücke als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ planungsrechtlich gesichert und an das öffentliche Straßenland angeschlossen.

Eine Inanspruchnahme von privaten Grundstücksteilen soll möglichst vermieden werden. Die vorhandene Straßenbreite der Wegedornstraße von ca. 27 m nördlich des BAR lässt eine Rampe einschließlich ebenerdiger Erschließung der angrenzenden privaten Grundstücke bei entsprechender technischer Ausführung als befestigte Böschung oder Spundwand zu. Südlich des BAR ermöglicht die vorhandene Fläche die Errichtung einer geschütteten Rampe einschließlich ebenerdiger Erschließung.

Abwägungsergebnis:

Keine Planänderung hinsichtlich der Straßenbrücke über den BAR.

In Übereinstimmung mit SenBauWohn Abt. II, IV und H VIII sowie Referat VI (mit Schreiben vom 06.07.1994) wird eine Breite der Chorweiler Straße von 5,00 m für ausreichend gehalten. In der Chorweiler Straße sind Stellplätze aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nicht vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept sieht die direkte Zuordnung von Wohnungen an den Park vor, um eine hohe Wohnqualität im Geschosswohnungsbau zu erreichen. Chorweiler Straße dient lediglich der Erschließung der einseitig anliegenden Wohnbebauung sowie der notwendigen offenen Ringschließung um Sackgassen oder Wendeanlagen zu vermeiden und kann daher auf ein minimales Ausmaß beschränkt bleiben. Stellplätze würden zu einer Minderung der Wohnung-Grün-Beziehung führen.

Ein Beleuchtungsstreifen lässt sich an der vorgesehenen Straßenbegrenzungslinie anordnen.

Abwägungsergebnis: Keine Verbreiterung der Chorweiler Straße.

Da das Kraftwerk entfällt, hat der Weg lediglich die Funktion, als Fußgängerverbindung die Transparenz der Blöcke zu fördern. Eine Breite von 3 m wird für diesen Zweck ausreichend gehalten und lässt die Integration von Beleuchtungselementen zu, keine Verbreiterung des Weges.

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abt. IV (vom 21.03.1994)

Anregungen und Hinweise zu den Festsetzungen:

- *Sicherung einer Fernwärmetrasse durch Leitungsrecht (genaue Ortsangabe erforderlich)*
- *Verzicht auf Kraftwerkstandort*
- *Änderung der Bezeichnung „Privatstraße“ in „Stellplatzanlage“*
- *Ausschluss von Dachgeschosswohnungen muss im Bebauungsplan festgesetzt werden.*

Zu den Begründungen:

Die Fläche zwischen Klettenberger und Münchersdorfer Straße wird als im Zusammenhang bebauter Ortsteile beurteilt.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist durch den B-Plan nicht ausgeschlossen, es werden keine Flächen für Tiefgaragen festgesetzt, daher ist ein Hinweis auf die Anzahl der möglichen Stellplätze sowie ein Verweis auf Möglichkeit der Ablösung von Stellplätzen und Tiefgaragenerstellung aufzunehmen.

Überarbeitung und Korrektur der Ausführungen zur sich ergebenden GRZ erforderlich. Dabei ist die höchstzulässige Überschreitung von bis zu 50% zu beachten.

Die Überschreitung der nach § 17 BauNVO im WA höchstzulässigen GFZ ist zu begründen. „Vorgaben aus dem Komplexen Wohnungsbau“ reicht nicht aus.

Hinweis auf Bodenschutzklausel (§1 (6) BauGB) als Begründung für das Erfordernis eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Von der Wegabogen-Führung zum Bohnsdorfer Weg sind nicht nur unbebaute Grundstücke betroffen.

Der Hinweis in der Begründung auf die Lage von Aufenthaltsräumen an bahnseitigen Gebäuden findet sich in den Festsetzungen nicht.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Begriff Stellplatzanlage ist im Planungsrecht nicht gebräuchlich. Es handelt sich um Stellplatzflächen. Die mit Geh-, bzw. Fahr- bzw. Leitungsrecht belasteten Flächen werden mit Fläche P1 bis P6 bezeichnet.

Der Ausschluss von Dachgeschosswohnungen ist gegeben durch eine textliche Festsetzung, die die maßgebliche Geschossfläche regelt und eine höchstzulässige GF. Als Vollgeschoss gelten gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauOBl auch Dachräume, wenn sie eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben.

Die Anregungen und Hinweise zu Festsetzungen und zur Begründung werden im wesentlichen berücksichtigt. Bei dem Hinweis in der Begründung auf die Lage von Aufenthaltsräumen an bahnseitigen Gebäuden handelt es sich lediglich um eine Empfehlung.

Aufgrund der angestrebten Energieversorgung durch Fernwärme (Heizwerk Nelkenweg) von den Bauherren im WG 1.2 (B-Plan XV-45) wird der Kraftwerksstandort Weidenweg entbehrlich.

Zur Eingriffsregelung bestehen Bedenken:

Eine schematische Bewertung (z.B. anhand von Tabellen zu Eingriffen einerseits und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen andererseits) widerspricht der Struktur des planungsrechtlichen Abwägungsgebots. Erforderlich ist die argumentative Bewertung.

Es ist ggf. zu prüfen, inwieweit zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

Hierfür sind im Plangebiet entsprechende Flächen vorzusehen. Aus den Vorschriften ergibt sich eine Beschränkung auf das Plangebiet. Eine Koppelung mit Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich.

Es wird vermutet, dass die angewandten Verfahren eine zusätzliche Interpretation bei der Anwendung auf Berliner Verhältnisse benötigen. Es wird die Prüfung angeregt, ob die Bewertung vor und nach dem Eingriff pauschal erfolgen kann.

Es fehlt eine Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den einzelnen Bauflächen. Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nur städtebaulichen Verträgen zu überlassen, kann nicht akzeptiert werden, die Zuordnung ist im Bebauungsplan abschließend zu regeln.

Es wird keine Abwägung zwischen dem besonderen Belang des Wohnungsbaus und dem Belang des Naturschutzes/Naturhaushalt vorgenommen. Die Abwägung beschränkt sich auf eine Aufrechnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Notwendigkeit der dringenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie die bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätze werden ignoriert. Auch die im FNP abgewogenen Belange über Ausgleichsmaßnahmen im Stadt-Land-Grünzug gehen nicht in das Abwägungsverfahren ein.

Zur Eingriffsminderung trägt ergänzend das Stellplatzkonzept bei, da Blockinnenbereiche dadurch gärtnerisch angelegt werden können und für eine dezentrale Entwässerung zur Verfügung stehen.

Der Vorgabe bei der Ausgleichszuordnung, dass der Wohnungsbau als Verursacher des Straßenbaus 80% der sich durch den Straßenbau ergebenden Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen hat, sollte nicht entsprochen werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Innerhalb des Eingriffsgutachtens, das als Grundmaterial für die Abwägung und die Ermittlung ggf. erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dient, werden sowohl quantitative als auch qualitative Bewertungen angewandt.

Bei den quantitativen (schematischen) Verfahren wurden solche gewählt, die in anderen Bundesländern bereits seit längerer Zeit fachlich und rechtlich anerkannt sind. In Berlin lagen bisher solche einfachen Verfahren nicht vor, es wurden vor Inkrafttreten von § 8a BNatSchG bei Eingriffsbe-

wertungen sehr umfassende, zeitaufwendige Kartierungen und Bewertungen durchgeführt. Im Sinne der zügigen Verfahrensförderung wurde hierauf verzichtet.

Die quantitative Bewertung hat darüber hinaus den Vorteil einer erhöhten Nachvollziehbarkeit. Die Abwägung innerhalb des Bebauungsplans selbst erfolgt argumentativ. Eine qualitative, einzelfallbezogene Abwägung ist dadurch gewährleistet.

Die Prüfung hat mit dem Ergebnis stattgefunden, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind. Innerhalb des Geltungsbereichs werden mit Ausweisung der Parkanlage Flächen mit Ausgleichs- und Ersatzfunktion gesichert. Ein hinreichender Ausgleich ist jedoch innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich. Daher trägt eine ca. 2 ha große, an die Parkanlage im Geltungsbereich angrenzende Grünfläche außerhalb des Geltungsbereichs im B-Planbereich XV-46 wesentlich zur Kompensation des Eingriffs bei.

Hinweis: Weitere Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die außerhalb des Planungsgebietes beabsichtigt sind, werden bei der Abwägung berücksichtigt.

Im Eingriffsgutachten erfolgt eine bewusste Auswahl von übertragbaren, in anderen Bundesländern eingeführten Verfahren bzw. Elementen von Verfahren im Hinblick auf die spezifischen Ortsverhältnisse. Darüber hinaus wurden nach einer Plausibilitätsprüfung einzelne Annahmen (wie z.B. die Bewertung von Hochstaudenfluren) den örtlichen Bedingungen angepasst.

Das für Berlin neu entwickelte Verfahren nach Auhagen (i.A. von SenStadtUm) bestätigt im Grundsatz die getroffenen Bewertungen.

In dem Eingriffs-/Ausgleichsgutachten wurde für das gesamte Gebiet eine Bestandsbewertung pauschal durchgeführt. Nach Bildung der Baufelder in den Bebauungsplänen wurde sowohl eine nach Baufeldern differenzierte, als auch eine für das Gesamtgebiet pauschale Bewertung durchgeführt.

Eine Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird nicht für erforderlich gehalten, da im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages alle Erschließungsanlagen, die Ausgleichs- und Ersatzfunktion haben, geregelt werden. Eine Zuordnung führt im Gegenteil zu einer erhöhten, nicht erforderlichen Regelungsdichte.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wurde vereinbart, dass die wohnungsnahe Parkanlage entlang der Lärmschutzanlage sowie auch die zentrale öffentliche Parkanlage durch den Bauträger des Wohnungsbaus auf den Brachflächen errichtet werden. Damit werden gleichzeitig ökologisch wirksame Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Die Abwägung der Belange zwischen Wohnungsbau und Naturschutz wird entsprechend § 1 Abs. 1 BauGB MaßnG unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte erneut durchgeführt:

- Der Notwendigkeit der dringenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird besonders Rechnung getragen. Auf Grundlage des Bebauungsplans ist die Errichtung von ca. 970 Wohnungen sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Erschließungsanlagen möglich.
- Die Konzeption der vorbereitenden Bauleitplanung sieht vor, einen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft zu realisieren sowie innerhalb des Bebauungsplangebietes eine umfangreiche Bebauung einschließlich Grünflächen und sozialer Infrastruktur zu ermöglichen.

Gleichzeitig wird berücksichtigt, dass die Problembewältigung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt und eine Erweiterung des Geltungsbereichs um ökologische Ausgleichsflächen nicht möglich ist.

Da auf den Baugrundstücken selbst in einem erheblichen Umfang Maßnahmen der Vermeidung und Minderung von Eingriffen vorzusehen sind und darüberhinaus umfangreiche Parkanlagen auch im XV-46 einschließlich des begrünten Lärmschutzwalles ausgewiesen werden, sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege hinreichend berücksichtigt.

Zusammengefasstes Abwägungsergebnis:

Keine wesentliche Änderung hinsichtlich der Handhabung der Eingriffsregelung. Der Anregung, den Ausgleich im Geltungsbereich selbst und im XV-46 durchzuführen, wird gefolgt.

Die Eingriffsminimierung durch das Stellplatzkonzept wurde berücksichtigt, indem die positiven ökologischen Wirkungen des Mulden-Rigolen-Systems und der gärtnerisch angelegten Blockinnenbereiche

in die Beurteilung des Eingriffs einbezogen wurden. Auf die ökologisch positive Wirkung der großen zusammenhängenden Freiflächen in den Blockinnenbereichen wird in der Begründung nochmals ausführlich hingewiesen.

Der Anregung wird gefolgt, da im Rahmen des städtebaulichen Vertrages die Erschließungsmaßnahmen, die auch ökologische Ausgleichsfunktion haben, insgesamt geregelt werden sollen.

Der Polizeipräsident in Berlin: Straßendezernat (vom 02.05.1994)

Es wird ein übergeordnetes Verkehrskonzept zur Anbindung aller vier Plangebiete (einschließlich WG 1.1) vermisst, so dass z.B. Hupterschließungsstraßen des einen Gebietes zu reinen Wohnstraßen im anderen Gebiet werden.

Zur Entlastung der Wohngebiete erscheint die Anbindung des Bohnsdorfer Weges und des Rebenweges an die B96a zur ausreichenden Erschließung unverzichtbar.

Hupterschließungsstraßen:

Da die Wegedornstraße und der Bohnsdorfer Weg die Hupterschließung von Norden und nach Süden zur B96a übernehmen soll, ist ein Querschnittssprung in Höhe Mohnweg zu vermeiden. Die Breite des Bohnsdorfer Weges sollte mindestens 19,00 m betragen.

Der Mohnweg sollte, um seiner übergeordneten Erschließungsfunktion für das Plangebiet XV-44 gerecht werden zu können, eine durchgängige Breite von mindestens 19,00 m vom Plangebiet XV-44 bis zum Bohnsdorfer Weg erhalten.

Anliegerstraßen:

Für die Privatstraßen 1 bis 6 sowie Teilflächen der Kalker und Ehrenfelder Straße ist ein Fahrrecht für die Nutzer und Besucher in die entsprechende textliche Festsetzung aufzunehmen.

Wohnweg:

Für die Chorweiler Straße ist eine Breite von mindestens 9,00 m mit einer separaten Fahrbahn erforderlich, wenn Kfz-Verkehr zugelassen werden soll; ansonsten kann der Kfz-Verkehr aus der Chorweiler Straße herausgehalten werden. Eine Breite von 5,00 m kann nur als Fuß- und Radweg genutzt werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Die Ver- und Entsorgung des Einzelhandels und Gewerbes ist auf den Grundstücken abzuwickeln.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist hinreichend durch den B-Plan gesichert.

Dem Straßennetz der Umgebung des Wohngebietes WG 1 liegt das Ziel zugrunde, durch Feinvernetzung einseitige Belastungen einzelner Netzteile zu vermeiden, die Orientierbarkeit des Erschließungssystems zu gewährleisten und ein qualitativvolles Grundgerüst des öffentlichen Raumes auszubilden, keine Planänderung.

Der im Plangebiet liegende Bohnsdorfer Weg ist nach Auffassung SenStadtUm und SenVuB nicht an die B96a anbindbar. Andere Anbindungen (z.B. Coloniaallee) sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens, keine Planänderung.

Der Versprung beruht auf bestehende Grundstücksverhältnisse und wird außerdem benötigt, um die ebenerdige Erschließung der Grundstücke Wegedornstraße 304-316 nach Errichtung einer Brückenrampe im Verlauf der Wegedornstraße zu sichern. Eine vorgesehene Verbreiterung des Bohnsdorfer

Weges soll zu Lasten der östlich gelegenen Gärtnerreiflächen erfolgen und ist im geplanten B-Planverfahren zu regeln. Zur Sicherung der Erschließung des WG 1.2 reicht die vorhandene Breite aus. Bei Wedegornstraße und Bohnsdorfer Weg handelt es sich um Sammelstraßen. Der Begriff „Haupterschließungsstraße“ sollte nicht mehr verwendet werden.

Ein durchgängiger Verlauf des Mohnweges über den BAR durch eine Kfz-Brücke ist nicht vorgesehen. Eine Verbreiterung zwischen BAR und Bohnsdorfer Weg hätte erhebliche Eingriffe in die bestehende Siedlungsstruktur zur Folge. Die Erschließung des Plangebietes XV-44 ist über Mohnweg/Ortolfstraße, Birnenweg und Mittelweg ausreichend.

Nutzern und Besuchern eine Befahrbarkeit des Grundstücks zu ermöglichen ist Sache des Bauherrn. Auf der Privatstraße P4 ist ein Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher der Kita vorgesehen, um die öffentliche Erschließung der Kita sicherzustellen.

Auf den Privatstraßen P5 und P6 ist ein Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit vorgesehen, um im Sinne einer weitgehenden Vernetzung eine durchgängige Befahrbarkeit zwischen der Ehrenfelder und der Chorweiler Straße zu sichern.

Die Festsetzung eines Fahrrechts zu Gunsten der Allgemeinheit auf den Stellplatzflächen widerspricht dem Zweck der hier vorgesehenen privaten Stellplätze und ist daher nicht vorgesehen.

Die Breite der Straßen soll aus Gründen einer Minimierung der Bodenversiegelung auf ein möglichst geringes Maß beschränkt bleiben.

In Übereinstimmung mit SenBauWohn Abt. II, IV und H VIII sowie Referat VI C (mit Schreiben vom 06.07.1994) wird eine Breite von 5,00 m für die Chorweiler Straße für ausreichend gehalten.

Das städtebauliche Konzept sieht die direkte Zuordnung von Wohnungen an den Park vor, um eine hohe Wohnqualität im Geschosswohnungsbau zu erreichen. Die Chorweiler Straße dient lediglich der Erschließung der einseitig anliegenden Wohnbebauung sowie der notwendigen offenen Ringerschließung um Sackgassen oder Wendeanlagen zu vermeiden und kann daher auf ein minimales Ausmaß beschränkt bleiben.

Bei der Chorweiler Straße handelt es sich nicht um einen Wohnweg im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, sondern um einen „befahrbaren Wohnweg“, in dem nach den „Leitlinien zur Verkehrsberuhigung in Berlin“ von SenVuB bezüglich der Fahrbahnaufteilung das Mischprinzip (VZ 325) angewendet werden kann, da keine Dominanz des motorisierten Verkehrs vorliegt.

Die Ausweisungen lassen einen städtebaulich akzeptablen Stellplatznachweis von ca. 0,8 Stellplätze pro 1 WE zu. Dabei ist hervorzuheben, dass im benachbarten WG 1.3 (XV-44) eine Stellplatzbilanz von 1,29 /WE gegeben ist, so dass für das gesamte WG 1 bei selbst bei einem Verzicht auf Tiefgaragen eine Stellplatzbilanz von annähernd 1,0/WE vorliegt.

Die entsprechenden textlichen Festsetzungen ermöglichen die Anordnung von Stellplätzen in dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb überbaubarer Flächen. Zusätzlich können im WG 1.2 Stellplätze im Lärmschutzwall in Form von Garagen errichtet werden.

Im Mischgebiet südlich der Ehrenfelder Straße (gepl. Supermarkt) ist eine Abwicklung der Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück möglich.

Im Mischgebiet an der Coloniaallee ist die erforderliche Ver- und Entsorgung durch Kraftfahrzeuge über die Coloniaallee abzuwickeln. Eine Abwicklung auf dem Grundstück, z.B. rückwärtig, widerspricht der Zielsetzung, Blockinnenbereiche von Belastungen freizuhalten und eine Versiegelung des Bodens zu minimieren. Eine rückwärtige Zugänglichkeit, z.B. durch einen Weg, ist vertretbar. Zusammengefasstes Abwägungsergebnis: Keine Planänderung.

Die Breite von Fahrbahnen in Privatstraßen, die von Einsatzfahrzeugen der Berliner Feuerwehr befahren werden müssen, dürfen 6 m nicht unterschreiten.

Bei Sackgassen müssen Wendemöglichkeiten vorhanden sein.

Durchfahrten für Feuerwehrfahrzeuge müssen eine Mindestbreite von 3 m und eine Mindesthöhe von 3,50 m aufweisen. Je nach Gebäudehöhe werden Feuerwehrezufahrten mit Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge und Bewegungsflächen erforderlich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

In den Privatstraßen P1 - P6 sind im Interesse einer Minimierung der Bodenversiegelung und der Baukosten Fahrbahnbreite von 5 m vorgesehen. Zusätzliche Stellplätze innerhalb der Fahrbahnen sind nicht vorgesehen.

Eine minimale Bodenversiegelung ist Voraussetzung für das beabsichtigte städtebauliche Konzept mit einer entsprechend hohen Zahl von Wohnungen.

Der Verzicht auf Maßnahmen, die Bodenversiegelung zu begrenzen, wäre eine Reduzierung des Nutzungsmaßes erforderlich, welche wiederum den wohnungspolitischen Zielen widerspräche (vgl. Stellungnahme von SenStadtUm zum Wasserschutz).

In den Privatstraßen P1-P4 befinden sich Wendemöglichkeiten.

Als Luftgeschosse ausgewiesene Durchgänge berücksichtigen die geforderten Mindestmaße.

Die Ausweisungen des B-Plans ermöglichen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge.

Zusammengefasstes Abwägungsergebnis: Keine Planänderung.

Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) (vom 22.03.1994)

Die Wohngebiete sollen auf kürztesten Wege mit den nächstgelegenen S-Bahnhöfen verbunden werden. Eine busfähige Straße erfordert eine Fahrbahnbreite von 7 m. Die Porzer Straße sollte daher entsprechende Fahrbahnbreiten berücksichtigen.

Die BVG benötigt ein Verkehrskonzept für Altglienicke, um eine Netzplanung betreiben zu können. Die Querung des BAR im Zuge der Wedegornstraße ist dringend erforderlich um die Erschließung Altglienickes durch straßengebundenen ÖPNV zu verbessern. Bei der Planung von Haltestellen soll möglichst ein Einzugsgebiet von 300 m Durchmesser zugrundegelegt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Grundsätzlich regelt dieser Bebauungsplan keine Fahrbahnbreiten. Nach der Straßenplanung sind in der Porzer Straße und in der Coloniaallee Fahrbahnbreiten von 6,50 m vorgesehen. Das Querschnittsmaß von 6,50 m für busfähige Straßen entspricht bundesrepublikanischem Standard und soll im Interesse einer Minimierung der Bodenversiegelung und der Baukosten nicht überschritten werden. In Übereinstimmung mit SenBauWohn Abt. II, IV und H VIII sowie Referat VI C (mit Schreiben vom 06.07.1994) wird eine Breite von 6,50 m für ausreichend gehalten.

Das aktualisierte Straßennetzkonzept, einschließlich der Planung von Haltestellen, für Altglienicke wird im Rahmen der Verwaltungsabstimmung der Leitplanung mit der BVG abgestimmt. Die Querung des BAR im Zuge der Wedegornstraße wird durch den B-Plan XV-45 gesichert.

Zusammengefasstes Abwägungsergebnis: Keine Planänderung

Berliner Wasserbetriebe (Wassernetz) (vom 24.03.1994)

Zur Sicherung der Zugänglichkeit der vorhandenen Leitungen ist ein Leitungsrecht in der öffentlichen Grünfläche am BAR sowie auf Grundstücken am Bohnsdorfer Weg erforderlich.

Im Plangebiet befindet sich umfangreicher nicht in Rechtsträgerschaft der BWB stehender Rohrleitungsbestand. Die vorgesehene dezentrale Regenentwässerung über ein Mulden-Rigolensystem wird befürwortet.

Keine grundsätzlichen Bedenken, sofern folgende Anregungen berücksichtigt werden:

Die festgesetzten Straßenbreiten der Chorweiler Straße lässt den Bau von vorgesehenen Schmutzwasserkanälen nicht zu. Bei einem Außendurchmesser der Schächte von 2,4 m ist der zur Verfügung stehende Raum für den Bau anderer Leitungen stark eingeschränkt.

Es werden zusätzliche Flächen (3,00 m Breite) benötigt, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind. Weiterhin ist ein 8 m breiter Streifen im Park zwischen Chorweiler Straße und Münzersdorfer Straße durch Leitungsrecht zu sichern, da hier ein als Vorfluter für den Bereich des B-Plans XV-46 fungierender Schmutzwasserkanal vorgesehen ist.

Im Bereich des Lärmschutzwalls ist ein Leitungsrecht erforderlich.

Zur Ableitung von Regenwasser aus dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken im Park ist der Einbau eines öffentlichen Regenwasserkanals in der Privatstraße P4 erforderlich, der durch Leitungsrecht zu sichern ist.

Vorhandene Regen- und Schmutzwasserkanäle müssen zum Teil erhalten bleiben, zum Teil sind sie im Rahmen der Hochbaumaßnahmen zu entfernen. Der Neubau von Schmutzwasserkanälen erfolgt in öffentlichen Straßen.

Aufgrund einer dezentralen Regenentwässerung ist der Einbau von Straßenentwässerungsanlagen nicht vorgesehen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die erforderlichen Leitungsrechte werden durch den B-Plan festgesetzt, Aufnahme der Anregung. Festsetzungen zur dezentralen Regenentwässerung sind im Rahmen Bebauungsplan-Verfahrens XV-45 nicht erforderlich, da eine Versickerungspflicht von unbelasteten Niederschlagswasser bereits durch § 36a des Wasserhaushaltsgesetzes und § 40 der Berliner Bauordnung gesetzlich vorgeschrieben ist. Eine Kontrolle der Einhaltung dieser gesetzlichen Regelungen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Für die Chorweiler Straße ist im Interesse einer Minimierung der Bodenversiegelung und der Baukosten eine Breite von 5,00 m vorgesehen. Erforderliche Leitungsrechte von 3,00 m Breite werden nördlich an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Gartenbereichen ausgewiesen, Aufnahme der Anregung.

Berliner Gaswerke (GASAG) (vom 03.03.1994)

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird die Verlegung vorhandener Leitungen erforderlich. Am Weidenweg verläuft eine Gashochdruckleitung außerhalb der Straßenverkehrsfläche, welche durch Leitungsrecht zu sichern ist.

Die GASAG ist an einer Übernahme der Wärmeversorgung im WG 1 interessiert. Auf dem ausgewiesenen Kraftwerksstandort ist die Errichtung eines BHKW mit Kraft-Wärme-Kopplung möglich, wodurch das gesamte WG 1 mit Wärme versorgt werden kann.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Aufnahme der Anregung. Die erforderlichen Leitungsrechte werden durch den B-Plan gesichert.

Aufgrund der angestrebten Energieversorgung durch Fernwärme (Heizwerk Nelkenweg) von den Bauherren im WG 1.2 (B-Plan XV-45) wird der Kraftwerksstandort Weidenweg entbehrlich. Die Ausweisung wird entsprechend zugunsten der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung „Jugendfreizeitstätte“) geändert.

Berliner Kraft und Licht AG (BEWAG), Abt. Fernwärme

Die BEWAG plant die Versorgung des WG 1 mit Fernwärme vom Heizwerk Nelkenweg. Die Verlegung von Leitungen erfolgt bevorzugt im öffentlichen Straßenraum.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Berliner Kraft und Licht AG (BEWAG), Abt. Elektroenergieversorgung (vom 02.03.1994)

Zur Sicherung der Elektroenergieversorgung ist der Aufbau eines 10-/1-kV-Versorgungsnetzes erforderlich. Die Erschließung erfolgt ab Anne-Frank-Straße von Nord nach Süd. Die Trafostationen sind in die Wohnbauten zu integrieren. Die Einführungsöffnung des Dükers unter dem BAR sollte nicht überbaut oder bepflanzt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die südliche Einführungsöffnung des Dükers wird sich in öffentlicher Straßenverkehrsfläche (Porzer Straße) befinden und somit öffentlich zugänglich sein.

Oberpostdirektion Berlin; Telekom (vom 04.03.1994)

Die Telekom steht bezüglich der Verlegung von Leitungen mit dem Tiefbauamt Treptow in Verbindung und geht davon aus, dass Anregungen dadurch berücksichtigt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Anregungen werden berücksichtigt.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin (vom 15.04.1994)

Pflanzlisten sollten nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen sein, sondern lediglich empfehlenden Charakter haben. Die textlichen Festsetzungen sind auf die unbedingt erforderliche Zahl zu beschränken.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Anregung hinsichtlich der Pflanzlisten wird berücksichtigt.

Handwerkskammer Berlin (vom 19.04.1994)

Pflanzlisten sollten nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen sein, sondern lediglich empfehlenden Charakter haben.

Die textliche Festsetzung Nr. 14 jetzt Nr. 9 (Begrünung von Garagendächern mit einer 40 cm tiefen Erdschicht) erfordert einen mit Kosten verbundenen konstruktiven Mehraufwand bei den Garagen und sollte überprüft werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Anregung hinsichtlich der Pflanzlisten wird berücksichtigt.

Durch die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung der Garagenanlage am BAR (jetzt Nr. 9) soll die Durchgängigkeit der Grünanlage auf dem Lärmschutzwall auch im Bereich der Garagenanlage gestalterisch hervorgehoben werden. Kein Verzicht auf eine Begrünung der Garagenflächen.

Deutsche Bahn AG, Geschäftsbereich Netz (vom 14.02.1994)

Betrieb und Unterhaltung sämtlicher benachbarter Eisenbahnbetriebsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Mögliches Vorhandensein von Kabeln und Versorgungsleitungen im unmittelbaren Bereich der Bahntrasse. Bau-, Kreuzungs- und Näherungsanträge sind gesondert beim Regionalbüro Immobilien des Regionalbereichs Berlin der Deutschen Bahn AG zu stellen.

Lärmvorsorgemaßnahmen sind durch den jeweiligen Bauträger zu treffen.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Evangelische Kirche in Berlin-Brandenburg (vom 07.03.1994)

Die evangelische Kirche sucht in Altglienicke einen Standort für ein evangelisches Gemeindezentrum.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Ein Standort für ein evangelisches Gemeindezentrum ist im WG 1.2 nicht vorgesehen, jedoch ist ggf. eine Nutzung von nicht durch Versorgungseinrichtungen und Wohnungen genutzten Gebäudeteilen durch kirchliche Einrichtungen möglich.

Nachbargemeinde Schönefeld (vom 17.05.1994)

In den Plänen wurden die Verkehrsprobleme nicht hinreichend behandelt. Es ist eine Verkehrslösung notwendig, die die Verkehrsströme nicht über das Schönefelder Gemeindegebiet abwickelt, und die vorhandenen Probleme noch mehr verstärkt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wesentliches Ziel des benachbarten B-Plans XV-45 ist die Sicherung einer nördlichen Erschließung (Porzer Straße/Bohnsdorfer Weg/Wegedornstraße) einschließlich einer Straßenbrücke über den BAR.

Dadurch können zur Zeit bestehende Belastungen sowie durch die umfangreichen Wohnungsbauvorhaben im WG 1 steigenden Belastungen für die Gemeinde Schönefeld wesentlich gemindert werden.

Ministerium für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr des Landes Brandenburg (MSWV)
(vom 03.08.1994)

Aufgrund der Nähe zum Flughafen Schönefeld (Bauschutzbereich) sind bei Gebäuden über 25 m Bauhöhe (72 m ü. NHN) Auflagen bezüglich einer Hindernisbefeuerung und einer Radarreflektion vermeidenden Fassadengestaltung zu beachten.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Der Hinweis ist in der Objektplanung berücksichtigt worden.

C Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG und § 4 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XV-45 im Ortsteil Altglienicke fand gemeinsam mit den Bebauungsplänen XV-44, XV-46 und XV-28 vom 08.05. bis zum 22.05.1995 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau- und Wohnungswesen - Stadtplanungsamt - statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der Auslegung benachrichtigt. Ausgelegt wurde der Entwurf des Bebauungsplans XV-45, Blatt 1 vom 3.5.1995 und Blatt 2 vom 3.05.1995 mit 1. Deckblatt vom 27.4.1995, mit Begründung, Flurstücksverzeichnis und städtebaulichem Vertrag.

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XV-45 wurde von 74 Bürgern und 7 Trägern öffentlicher Belange besucht. Während der Auslegungsfrist haben sich 11 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (davon haben 2 Träger keine Bedenken), und 26 Bürger schriftlich geäußert.

Folgende Anregungen und Hinweise wurden geäußert:

Landesschulamt Berlin II D (vom 30.05.1995)

Es wurde festgestellt, dass den Anregungen im Rahmen der Trägerbeteiligung im wesentlichen gefolgt wurde.

Sofern sich durch den Wettbewerb keine Änderungen des B-Planentwurfes ergeben, sind die Bedenken ausgeräumt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Für den Neubau der Grundschule und einer Sporthalle an der Ewaldstraße wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Der im Ergebnis des Wettbewerbs favorisierte Entwurf überschreitet jedoch die ausgewiesene Baugrenze und ragt in die vorgesehene Fläche mit Pflanzbindung hinein. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden des Bezirkes sind Änderungen und Anpassungen der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Fläche mit Pflanzbindung vorgenommen worden, ohne von den grundlegenden städtebaulichen Gestaltungsprinzipien abzuweichen. Die erforderlichen Änderungen der Grenzlinien werden im Bebauungsplan ausgewiesen.

Durch die zusätzliche großflächige Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen wird die Grünflächenbilanz innerhalb der Gemeinbedarfsfläche positiv verändert. Die Änderungen des Bebauungsplans betreffen jedoch nicht die im Rahmen der TÖB-Auswertung abgewogenen Bedenken.

Senatsverwaltung für Jugend und Familie II B (vom 29.05.1995)

Gegen das Verlegen der gesamten Gemeinbedarfsfläche nach Westen bestehen keine Bedenken, wenn die Größe der Grundstücksflächen für die Gemeinbedarfsstandorte Kindertagesstätte und Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) erhalten bleiben.

Zwischen den Gemeinbedarfsflächen der sozialen Infrastruktur (Kita und JFE) und dem Gartenarbeiterstützpunkt ist eine Knotenlinie festzulegen; ob zwischen den beiden der Abt. Jugend zuzuordnenden Einrichtungen eine Knotenlinie notwendig ist, ist zu prüfen.

Die ausgewiesenen Spielplätze und der Tummelplatz sind bei der Planumsetzung zu realisieren.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Größe der gesamten Gemeinbedarfsfläche (einschließlich Gärtnerstützpunkt des Naturschutz- und Grünflächenamtes – NGA, heute: Amt für Umwelt und Natur) entspricht dem Bedarf und folgt Berliner Richtwerten.

Danach sind vorgesehen:

- Kindertagesstätte: 2.400 m² für 120 Plätze
- Stützpunkt des Naturschutz- und Grünflächenamtes: mind. 1.800 m²
(nach derzeitigem Bedarf des NGA bei Aufgabe des Standortes Markomannenstraße)
- Jugendfreizeitstätte: 2.700 m².

Der Verzicht auf die Knotenlinie resultiert aus der Absicht, das vorhandene Gebäude zunächst überwiegend für einen Stützpunkt des Naturschutz- und Grünflächenamtes und teilweise, später entsprechend dem Bedarf überwiegend als Jugendfreizeitstätte zu nutzen.

Zur Zeit liegen noch keine konkreten Pläne für die räumliche Aufteilung des Gebäudes und der Freiflächen vor. Eine Knotenlinie im Bebauungsplanentwurf würde einer Konkretisierung vorweggreifen und zu einer unnötigen Selbstbindung der Verwaltung führen. Für die Kindertagesstätte ist ein Neubau vorgesehen.

Die für die Rechtsaufsicht von Bebauungsplänen zuständige Senatsverwaltung, SenBauWohn, Abt. II hat einen Verzicht auf eine differenzierte Festsetzung der einzelnen Zweckbestimmungen Kindertagesstätte und Jugendfreizeitstätte innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit Schreiben vom 28.09.94 befürwortet.

Die Realisierung der öffentlichen Spiel- und Tummelplätze ist Inhalt des städtebaulichen Vertrages zwischen der STADT UND LAND Wohnbauten - Gesellschaft mbH und dem Land Berlin vom 20./22.11.1995 und bereits erfolgt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz II E (vom 23.05.1995)

Im Rahmen der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass die Realisierung der Grünflächen, des Lärmschutzbauwerkes am BAR und der Umbau der Fußgängerbrücke durch verbindliche vertragliche Regelungen zwischen dem Wohnungsbauträger und dem Land Berlin sichergestellt werden sollen.

Da diese Verträge bislang nicht vorliegen, wird erneut gefordert, dass entsprechende Verträge noch vor Planreife des Bebauungsplans abzuschließen sind.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Realisierung der öffentlichen Grünflächen, der Lärmschutzanlage am BAR und des Umbaus der Fußgängerbrücke sind Inhalt des städtebaulichen Vertrages zwischen der STADT UND LAND Wohnbauten - Gesellschaft mbH und dem Land Berlin vom 20./22.11.1995.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz V B (vom 15.08.1995)

Durch die Lage der vorgesehenen Sportanlage, in einem Abstand von ca. 25 m zum östlich angrenzenden WA-Gebiet geplant, ist eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für WA-Gebiet innerhalb der Ruhezeiten (18. BImSchV) kaum möglich.

Nach Rücksprache mit dem Architekturbüro ist davon auszugehen, dass eine zusätzliche Sportanlage nördlich im Parkgelände vorgesehen ist. Der Standort wurde bereits in Gesprächen mit dem Architekturbüro aus der Sicht des Lärmschutzes Anfang 1995 diskutiert.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die für den Schulsport genutzte Anlage unproblematisch ist.

Eine Nutzung für den Freizeit- und Vereinssport kann bedeuten, dass es auch bei einer bestimmungsgerechten Nutzung zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte kommen kann. Bei berechtigten Beschwerden der Anwohner müsste eine teilweise Verlegung des betreffenden Spielgeschehens auf diese nördliche Anlage im Park möglich sein.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Aufgrund der nicht zu bewältigenden Sportlärmproblematik der angrenzenden Wohngebiete bei einer außerschulischen Nutzung der ungedeckten Sportanlagen wird die außerschulische Nutzung auf die Sporthalle (gedeckte Sportanlagen) beschränkt.

Der außerschulische Bedarf an ungedeckten Sportanlagen kann über den bereits errichteten öffentlichen Sportplatz in unmittelbarer Nähe in der öffentlichen Parkanlage abgedeckt werden. Nach Rücksprache mit dem bezirklichen Sportamt ist eine Eignung dieser Fläche (Kleinspielfeld) für den Freizeitsport gegeben.

Abwägungsergebnis: Änderung der textl. Festsetzung Nr. 5 wie folgt:

„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist für gedeckte Sportanlagen auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.“

Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe III A (vom 18.05.1995)

Es wurde mitgeteilt, dass die in der TÖB-Beteiligung dargelegten Bedenken bezüglich der Ausweisung privater Stellplätze und angrenzender Gehwegbereiche im öffentlichen Straßenraum sowie der Ausweisung von Brücken als öffentliches Straßenland in der Abwägung nicht berücksichtigt worden sind.

Im Hinblick auf die Inhalte des Berliner Straßengesetzes und einen in der Zuständigkeit des Bezirkes liegenden Mehraufwand sollte der Kompromissvorschlag vom 25.08.94, der die unterschiedlichen verkehrlichen Wertigkeiten der betroffenen Straßen berücksichtigte, nochmalig geprüft werden.

Damit sei eindeutig darauf hingewiesen, dass die mit dem Bau, der Unterhaltung und der Überwachung der Verkehrssicherheit der öffentlichen Straße zusammenhängenden Aufgaben als eine Pflicht des öffentlichen Rechts wahrgenommen werden.

Anforderungen des Berliner Straßengesetzes, Absätze (2) bis (4), wie Bau, Unterhaltung, Verbesserung oder Änderungen der Straßen, würden bei eingeschränkt öffentlichem Straßenraum nur bedingt durch den Baulastträger Berlin wahrgenommen werden können. Der Straßenraum sei in seiner Gesamtheit nicht mehr verfügbar, nicht mehr umgestaltbar, oder anpassbar.

Im Fall einer Anordnung privater Stellplatzflächen im Straßenraum ohne Gewährung eines allgemeinen Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit wären jederzeit Reservierungen für einzelne Personen möglich (z.B. private Beschilderungen). Dies widerspricht der Zielstellung, öffentliche Straßenräume allen Verkehrsteilnehmern, bzw. einem allgemeinen Verkehrsbedürfnis zur Verfügung zu stellen. Die Ausweisung eines Gehrechtes ist zur Wahrung der Überquerbarkeit der Straße auch im Stellplatzbereich beizubehalten.

Entsprechend § 15 des Berliner Straßengesetzes kann für Privatstraßen des öffentlichen Verkehrs vom Unterhaltspflichtigen nur verlangt werden, "... dass er die Straße im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit in einer dem Verkehrsbedürfnis entsprechenden Weise anlegt und unterhält."

Noch ist der "Unterhaltspflichtige" für die privaten Straßenbestandteile eine Wohnungsbaugesellschaft, die gegebenenfalls ihren Verpflichtungen nachkomme. Wie im Falle weiterer Privatisierungen von Wohnraum der private (öffentliche) Straßenraum aufzuteilen und die Leistungsfähigkeit des Unterhaltspflichtigen zu wahren wäre, ist völlig unklar.

Die für Fußgänger und Radfahrer zu nutzende Brücke über den BAR ist durch ein Geh- und Leitungsrecht nicht ausreichend für den öffentlichen Verkehr gesichert.

Für die Führung des Radverkehrs ist, wenn weiterhin keine Ausweisung der Anschlussbereiche als öffentliches Straßenland (siehe Abschnitt I § 2 BerlStrG) erfolgt, ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen.

Eine Einbeziehung der Anschlussbereiche der Radfahrer- und Fußgängerbrücke (Rampen / Böschungen) in das öffentliche Straßenland (zum 3.10.1990 bereits in Betrieb befindlich) ist aufgrund des weiterhin bestehenden allgemeinen Verkehrsbedürfnisses (§ 4 BerlStrG) nicht begründbar.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Bedenken hinsichtlich der Anordnung der an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzenden privaten Stellplätze innerhalb des einheitlich zu gestaltenden Straßenraumes, der Gewährung eines Fahrrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit auf als Stellplatz ausgewiesenen Wohnbauflächen sowie der Belastung der Rampen der vorhandenen Fußgängerbrücke mit Geh- und Leitungsrecht wurden bereits im zurückliegenden Beteiligungsverfahren der Träger öffentlichen Belange berücksichtigt und abgewogen. Dies betrifft auch den Kompromissvorschlag vom 25.08.1994.

Die Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe ist mit der vom Abgeordnetenhaus gewählten neuen Regierung vom 25. Januar 1996 in die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr übergegangen. Auf der Ebene der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr fand am 21.03.1996 eine Besprechung zur Problematik der geteilten Eigentumsverhältnisse der Straßen im Bereich der B-Pläne XV-29a, XV-44 und XV-45 statt. Im Ergebnis dieses Gespräches wird der dargestellten Lösung für die Bereiche der vorgenannten B-Pläne zugestimmt.

Dies wird durch ein Schreiben von Herrn Klemann, Senator für Bauen, Wohnen und Verkehr an den Bezirksstadtrat für Bau-, Wohnungswesen und Umwelt des Bezirksamtes Treptow vom 07.06.1996 unterstützt.

Mit Schreiben vom 02.07.1996 hat die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr der Herstellung der betroffenen Straßen gemäß dem § 125 Abs. 2 BauGB unter der Voraussetzung zugestimmt, dass im Erschließungsvertrag die Pflichten der Grundstückseigentümer der privaten Verkehrsflächen geregelt werden. Unter § 1 Abs 4 ist im Erschließungsvertrages vom 9./21.7.1997 diese Verpflichtung enthalten.

Aufgrund neuer städtebaulicher Überlegungen und Regelungen im städtebaulichen Vertrag sowie dem bereits begonnenen Abriss der alten Fußgängerbrücke werden veränderte Aufgänge zur geplanten Fußgängerbrücke in Form einer Treppe sowie von Rampen geplant. Diese werden im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ festgesetzt.

Die alte Fußgängerbrücke wurde nicht in Betrieb genommen. Daher handelt es sich nicht um gewidmetes Straßenland im Sinne des Berliner Straßengesetzes. Ein Entwidmungsverfahren erübrigt sich hiermit.

GASAG Technische Planung - Netzplanung (vom 04.09.1995)

Es wird gebeten, Leitungsrechte für die Hochdruckleitung HD DN 800 St und HD DN 300 St nach Ergebnis der z.Z. laufenden Verhandlungen mit dem Vorhabenträger in den Festsetzungen zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Leitungsrechte werden im Bebauungsplan gesichert.

Deutsche Bahn AG - Zentralbereich Immobilien (vom 05.07.1995)

Die Bauträger im Nachbarbereich zum Bahngelände haben der Deutschen Bahn AG ihre Bauanträge zur Zustimmung vorzulegen. Abwehrmaßnahmen gegen die Beeinträchtigungen durch den Bahnbetrieb sind vom Bauträger auf seine Kosten zu veranlassen.

Hinweis:

Die Einbeziehung von Bahngelände in Bebauungspläne bedarf der förmlichen Entwidmung. Dazu muss dieses auf Dauer für den Bahnbetrieb entbehrlich sein.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die für den Bahnbetrieb erforderlichen Flurstücke erhalten im Bebauungsplan die nachrichtliche Ausweisung als Bahngelände, verbleiben jedoch innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Flurstücke entlang der Bahnanlage zwischen dem WG 1.2 /Müngersdorfer Straße und Wegehornstraße wurden neu vermessen. Die Teilflächen, die für die Deutsche Bahn AG nicht erforderlich sind, wurden im Zuge der Umsetzung des städtebaulichen Vertrages vom 20./22.11.1995 durch die STADT UND LAND Wohnbauten - Gesellschaft mbH von der DB AG erworben.

Für noch verbleibende Teilflächen wurde von der DB Immobiliengesellschaft mbH mit Schreiben vom 12.3.1998 mitgeteilt, dass diese Flächen keine gewidmeten Eisenbahnverkehrsflächen darstellen.

Deutsche Telekom AG (vom 01.06.1995)

Bei Gebäudehöhen von über 50 m über NHN ist der Verlauf von Richtfunkstrecken bei der zuständigen Dienststelle zu erfragen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Mit Schreiben vom 13.7.1995 stellte die Deutsche Telekom klar, dass die Bebauungspläne XV-44, XV-45 und XV-46 nicht von der Richtfunktrasse betroffen sind und demnach keine Einwände gegen die Bebauungsplanentwürfe bestehen.

BEWAG-ABP (vom 07..6.1995)

Die in der TÖB eingegangene Stellungnahme wird weiterhin als verbindlich betrachtet.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 02.03.1994 geäußerten Hinweise wurden bereits im Bezirksamtsbeschluss 123/95 über die Auswertung der Trägerbeteiligung vom 28.3.1995 als beachtet abgewogen.

Bürger 1 (vom 10.05.1995)

Die Einwenderin erhebt Widerspruch gegen die geplante Straßenführung der Porzer Straße durch das in ihrem Eigentum befindliche Grundstück Klettenberger Straße Nr. 41.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Porzer Straße ist Teil der für die verkehrliche Anbindung des Wohngebietes 1.2 unbedingt erforderlichen Erschließung. Der öffentliche Belang der Erschließung überwiegt in diesem Fall gegenüber dem Belang der privaten Nutzung des Grundstücks Klettenberger Straße Nr. 41.

Hierzu wurden im Bebauungsplanvorentwurf vom Mai 1993 drei Varianten im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erörtert. Im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Variante, die das oben bezeichnete Grundstück Klettenberger Straße 41 als Straßenverkehrsfläche in Anspruch nimmt, der Vorzug eingeräumt.

Die Einwenderin hat ihr Grundstück zwischenzeitlich bereits gemäß städtebaulichem Vertrag für den Straßenbau verkauft.

Bürger 2 (vom 19.05.1995)

Zur Ausbau der Porzer Straße:

Das Grundstück des Einwenders (Anm: Klettenberger Straße 43) wird bei der vorgesehenen Straßenführung der künftigen Porzer Straße zum Eckgrundstück. Der Einwender weist darauf hin, kein Eckgrundstück gekauft zu haben, und ist nicht bereit, die Pflichten der höheren Abgaben bzw. Straßenreinigungsgebühren, Schnee- und Eisberäumung zu tragen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Porzer Straße ist Teil der für die verkehrliche Anbindung des Wohngebietes 1.2 unbedingt erforderlichen Erschließung (siehe Stellungnahme zum Bürger 1). In diesem Fall überwiegen die öffentlichen Belange der Erschließung den Nachteilen eines entstehenden Eckgrundstücks.

Zur Verbreiterung der Klettenberger Straße:

Der Einwender schlägt auch vor, die Klettenberger Straße nicht wie vorgesehen beidseitig, sondern einseitig zu Lasten der gegenüberliegenden Grundstücke zu verbreitern, da hierdurch zumeist Brachland, bzw. Gartenland mit Bebauung in größerer Grundstückstiefe betroffen wäre. Bei einer Inanspruchnahme von 1,75 m Grundstückstiefe wäre ein Abwasserbecken betroffen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Einspruch des Bürgers wird aufgenommen und der Bebauungsplanentwurf geändert.

Die geplante und mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 166/94 vom 25.10.94 begründete und abgewogene Straßenverbreiterung der Klettenberger Straße (ehem. Straße 110) wird verringert. Die geplante Verbreiterung der Klettenberger Straße wird von 9,50 m auf ca. 6 m auf das unbedingt erforderliche Maß verringert. Durch die Lage der vorhandenen Zäune und Einfriedungen ergibt sich schon heute eine real nutzbare Straßenbreite von ca. 6 m, die im Sinne des Berliner Straßengesetzes in Verbindung mit dem Einigungsvertrag öffentlich zugänglich für die Allgemeinheit ist. Diese Straßenbreite nimmt der Bebauungsplan bei der Darstellung als öffentliche Verkehrsfläche auf.

Die Ausweisung dient damit der Klarstellung, da die auf öffentlichem Straßenland liegenden Grundstücksteile, die seit Jahrzehnten der Allgemeinheit zur Verfügung stehen und öffentlich zugänglich sind, noch nicht käuflich erworben wurden.

Die Ausweisung der Klettenberger Straße in einer Breite von ca. 6 m als öffentliche Verkehrsfläche ist erforderlich, um die Erschließung der anliegenden kleineren Grundstücke im Siedlungsgebiet zu sichern. Größere zusammenhängende Grundstücke zwischen der Müngersdorfer Straße und dem Bohnsdorfer Weg sollen vorrangig über die mit breiterem Straßenquerschnitt ausgewiesenen Straßen Bohnsdorfer Weg und Müngersdorfer Straße erschlossen werden.

Zur Überbaubarkeit im WA 11:

Entsprechend einer gestellten Bauvoranfrage besteht bei dem Einwender kein Einverständnis mit der "zu bebauenden Größe (Tiefe im Grund)". Sofern eine Verbreiterung der Klettenberger Straße erfolgt, wird eine "andere Bebauungsgröße" gefordert:

- „WA 11: II / 0,3 / - / o“ (Anm: vermutlich ist der Anteil an überbaubarer Grundstücksfläche, also eine Erhöhung der GRZ, gemeint).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Eine Erhöhung der GRZ im WA 11 auf 0,3 ist aus Gründen der Bodenversiegelung (Trinkwasserschutz) nicht möglich, widerspräche dem städtebaulichen Konzept und würde außerdem zu bodenrechtlichen Spannungen in bereits bebauten Bereichen in der Umgebung führen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (Abt. V) hält in der Trinkwasserschutzzone III eine GRZ von 0,25 grundsätzlich für das Maximum an überbaubarem Anteil der Grundstücksfläche. Auf den überwiegend klein parzellierten, bebauten Grundstücken im WA 11 wird durch die Festsetzung von einer GRZ von 0,2, maximal zwei Vollgeschossen und offener Bauweise eine geordnete Ergänzung und Verdichtung der vorhandenen Bebauung (zum Beispiel durch Grund-

stücksteilung und Neubau eines zweiten Einzelhauses bzw. Errichtung eines Doppelhauses) ermöglicht, sofern die Grundstücksgröße dies zulässt.

Im Vergleich wird die festgesetzte GRZ von 0,3 in den Wohngebieten westlich der Klettenberger Straße nur durch eine zusammenhängende, flächensparende Neubebauung mit verdichtetem Einzel-, Doppel oder -Reihenhausbau auf bislang unbebauten, brachliegenden Flächen ermöglicht. Dies folgt dem städtebaulichen Ziel, eine Integration und Verflechtung des neuen Wohngebietes WG 1.2 mit der umgebenden Bebauungsstruktur zu bewirken. Die erhöhte Bodenversiegelung wird hier durch eine Beschränkung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen kompensiert und ist unter Berücksichtigung des o.g. städtebaulichen Zieles tragbar.

Bürger 3 (vom 12.05.1995)

Der Einwender spricht sich gegen die Verbreiterung der Klettenberger Straße zu Lasten seines Grundstücks (Anm: Mohnweg 175 / Klettenberger Straße) aus, da vor 3 Jahren ein Einfamilienhaus (mit Baugenehmigung) errichtet wurde, welches sich durch eine Verbreiterung unmittelbar an der Klettenberger Straße befinden würde. Außerdem müsste eine 30 Jahre alte Hecke und wertvoller Baumbestand beseitigt werden.

Er schlägt vor, die Klettenberger Straße einseitig zu Lasten der gegenüberliegenden, überwiegend brachliegenden Ackerflächen zu verbreitern.

Nach den Angaben des Einwenders besteht die Klettenberger Straße derzeit aus einer 3,50 m breiten Betonstraße, es bestehen Abstände von 2,00 m zur Grundstücksgrenze des Einwenders und 0,8 m zur gegenüberliegenden Ackerfläche. Ferner befindet sich in der 2,00 m breiten Abstandsfläche zwischen Betonstraße und Grundstücksgrenze eine Starkstromleitung der BEWAG und eine Leitung der TELEKOM zur Versorgung der Anlieger der Straße 120 (Mittelweg), weshalb sich eine Straßenverbreiterung hier verbieten würde.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Einspruch des Bürgers wird aufgenommen und der Bebauungsplanentwurf geändert.

Die geplante Verbreiterung der Klettenberger Straße wird von 9,50 m auf ca. 6 m auf das unbedingt erforderliche Maß verringert. Durch die Lage der vorhandenen Zäune und Einfriedungen ergibt sich schon heute eine real nutzbare Straßenbreite von ca. 6 m, die im Sinne des Berliner Straßengesetzes in Verbindung mit dem Einigungsvertrag öffentlich zugänglich für die Allgemeinheit ist.

Diese Straßenbreite nimmt der Bebauungsplan bei der Darstellung als öffentliche Verkehrsfläche auf. Die Ausweisung dient damit der Klarstellung, da die auf öffentlichem Straßenland liegenden Grundstücksteile, die seit Jahrzehnten der Allgemeinheit zur Verfügung stehen und öffentlich zugänglich sind, noch nicht käuflich erworben wurden.

Die Ausweisung der Klettenberger Straße in einer Breite von ca. 6 m als öffentliche Verkehrsfläche ist erforderlich, um die Erschließung der anliegenden kleineren Grundstücke im Siedlungsgebiet zu sichern. Größere zusammenhängende Grundstücke zwischen der Müngersdorfer Straße und dem Bohnsdorfer Weg sollen vorrangig über die mit breiterem Straßenquerschnitt ausgewiesenen Straßen Bohnsdorfer Weg und Müngersdorfer Straße erschlossen werden.

Bürger 4 (vom 16.05/02.06.1995)

Zur Verbreiterung der Müngersdorfer Straße:

Die Einwenderin spricht sich gegen die vorgesehene Verbreiterung der Müngersdorfer Straße aus, da dadurch von ihren Grundstücken Müngersdorfer Straße Nr. 26, 28, 30 und 34 breitere Flächen für Straßenland abzutreten wären, als von gegenüberliegenden größeren Grundstücken. Während die Bebauungsmöglichkeit der östlich der Müngersdorfer Straße gelegenen Grundstücke selbst bei größerer Abtretung uneingeschränkt erhalten bliebe, wäre die Bebauungsmöglichkeit der Flurstücke 2500/49 und 2502/49 mit jeder Abtretung unvertretbar und unzulässig eingeschränkt.

Das Argument, dass der Zukauf von parkseitig gelegenen Flächen nicht ausgeschlossen ist, ist nicht gesichert und verdeutlicht auch die Ungleichbehandlung zu den Eigentümern der Grundstücke auf der

gegenüberliegenden Straßenseite, für die jeder Zukauf überflüssig wäre. Es wird daher verlangt, dass nur Flächen der Grundstücke östlich der Müngersdorfer Straße für die Straßenverbreiterung in Anspruch zu nehmen sind. Dies ist auch nicht unbillig, da mit dem Flurstück 49/39 bereits eine Fläche mit einer Breite von 5 m für die Straße zur Verfügung steht. Nach dem Bebauungsplanentwurf wären aber weitere 2,25 m bis zu 4,50 m, d.h. bis zu 9,50 m abzutreten, während von den Grundstücken der gegenüberliegenden Seite nur 2,25 m abzutreten wären.

Widerspruch wird gegen die geplante Breite der Müngersdorfer Straße eingelegt, da diese zu großzügig für die Nutzung der anliegenden Grundstücke bemessen ist und die Bebaubarkeit der Grundstücke wegen zu geringer Grundstücksbreite erheblich eingeschränkt wäre. Es wird eine Korrektur des Bebauungsplans dahingehend erwartet, dass über die Abtretung des Flurstücks 49/39 hinaus keine weiteren Flächen zum Straßenausbau abzutreten sind.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Einwendung wird aufgenommen und der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert.

Die derzeitige Breite der Müngersdorfer Straße beträgt mindestens 8 m in Abhängigkeit von der Lage vorhandener Zäune, Hecken und Grundstückseinfriedungen. Vorgesehen ist nunmehr eine Straßenbreite von 8,25 m, die sich aus einer Fahrbahnbreite für Anliegerstraßen und den beidseitigen Gehwegen ergibt.

Die Abwägung der privaten Belange begründet eine geringe einseitige Verbreiterung durch Inanspruchnahme von Flurstücken auf der östlich gelegenen Seite.

Dadurch wird die Belastung auf die hier weitestgehend großflächigen Grundstücke zugunsten der kleineren Grundstücksparzellen auf der Westseite verlegt. Die Inanspruchnahme von Privatflächen verringert sich, da bei einer Erweiterung in östlicher Richtung die Flächen der öffentlichen Parkanlage betroffen sind, welche sowieso für öffentliche Zwecke erworben werden müssten.

Zur Abtretung von Grundstücksflächen für die öffentliche Parkanlage:

Die Einwenderin widerspricht der Abtretung einer südlichen Teilfläche ihres Flurstückes (Flurstück 2502/49) für die öffentliche Parkanlage. Die dargestellte Abtretung der Teilfläche (Grundstück Müngersdorfer Straße 26) im ausgelegten Bebauungsplan ist im Vergleich zu der bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgesehenen Abtretung erkennbar größer und schränkt dabei die Bebaubarkeit des Grundstücks Müngersdorfer Straße 28 erheblich ein. Zusammen mit der vorgesehenen Abtretung eines Grundstücksteiles für die Straßenverbreiterung verbliebe ein Grundstück, das „als Musterbeispiel einer Planung zur Verhinderung einer Bebauung vorgezeigt werden könnte“.

Zudem liegt die neue südliche Grundstücksgrenze nicht in der Fluchtlinie der Kindergartengrenze, wie es im Entwurf bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung dargestellt wurde. Es wird somit entgegen jeder Planungslogik das Grundstück verkleinert, ohne dass dies einen Gewinn für die Bebauungsplanung bringt.

Die Einwenderin erwartet eine Korrektur des Bebauungsplans, wonach nur ein Teil des Grundstücks Nr. 26 abzutreten ist.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Nach Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes der Gesamtgestaltung.

Zur Anpassung der zusammenhängenden Grünflächen wurden die planerischen Festsetzungen der Grundstücks- und Baugrenzen geändert. Im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes der dezentralen Regenentwässerung wurden außerdem die Flächen der dezentralen Entwässerung der Bauflächen (Mulden- und Rigolen) den Verursachern zugeordnet, um die Zuständigkeit der Wartung und Pflege des Systems zu regeln. Somit verschoben sich die Grenzen der nicht überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes und der Kindertagesstätte um 5 m nach Süden. Dies begründet die geänderte Lage der Grundstücksgrenze der Kindertagesstätte zum allgemeinen Wohngebiet WA 5. Die Linie der südlichen Baugrenze im WA 5 blieb jedoch erhalten. Die vorgesehene Inanspruchnahme des Grundstücks Müngersdorfer Straße 26 für die öffentliche Parkanlage wird nicht aufgegeben. Die Erforderlichkeit der öffentlichen Parkanlage wird unter Ziffer 3.2.3.7 näher beschrieben.

Anm.: Gemäß städtebaulichen Vertrag ist die genannte Fläche bereits erworben und als öffentliche Parkanlage angelegt worden.

Da die Grundstücke an der westlichen Seite der Müngersdorfer Straße durch die Straßenverbreiterung nicht mehr in Anspruch genommen werden, bleibt die Bebaubarkeit des Grundstücks Müngersdorfer Straße 28 erhalten.

Bürger 5 (vom 11.05.1995)

Zur Verbreiterung der Müngersdorfer Straße:

Der Einwender kritisiert die Verbreiterung der Müngersdorfer Straße.

Er konstatiert eine Breite von zur Zeit 8 m, so dass bei einer Verbreiterung auf 9,50 m bisher unversiegelte Straßenränder versiegelt werden und 1 bis 2 m zusätzlich von bestehenden Grundstücken der Verkehrsfläche zugeschlagen werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Einwendung wird aufgenommen und der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert.

Die derzeitige Breite der Müngersdorfer Straße beträgt ca. 8 m in Abhängigkeit von der Lage vorhandener Zäune, Hecken und Grundstückseinfriedungen. Vorgesehen ist nunmehr eine Straßenbreite von 8,25 m, die sich aus einer Fahrbahnbreite für Anliegerstraßen und den beidseitigen Gehwegen ergibt.

Die Ausweisung der Müngersdorfer Straße im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ist deshalb zum Teil lediglich eine klarstellende Festschreibung, um die unbedingt erforderliche Erschließungsbreite zu definieren und für einen Straßenausbau eine geordnete städtebauliche Situation zu schaffen.

Außerdem findet der Einwender es wenig sinnvoll, zwei Gehwege mit je 2,25 m Breite oder einen einseitigen Gehweg von 4,50 m anzulegen. Zwei 1,50 m breite Wege oder ein 3 m breiter Weg reichen aus, zumal durch das Umsetzen von Zäunen, die Beseitigung von Hecken (Vogelwelt) sowie das Anlegen von Ersatzpflanzungen Kosten entstehen, die durch die Nutzung des vorhandenen Platzes minimiert werden könnten.

Desweiteren wird nach der vorgesehenen Abtrennung von Grundstücken gefragt und ob eine beidseitige Baumbepflanzung vorgesehen ist.

Ferner wird gefragt, wie für die Grundstücke im WA 5 durch den B-Plan ermöglichte Nutzungserweiterungen in Richtung Westen in der Praxis funktionieren sollen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Aufgrund der geringeren einseitigen Straßenverbreiterung von Flurstücken auf der östlich gelegenen Seite erfolgt ein geringerer Eingriff in die bestehende Vegetation und in Zaunbestände. Kosten für das Umsetzen von Zäunen werden reduziert. Die durch eine Straßenverbreiterung gegebene Versiegelung des Bodens und Inanspruchnahme bestehender Vegetation sowie die im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen entstehenden Kosten für das Umsetzen von Zäunen und die Beseitigung von Hecken etc. sind unvermeidlich.

Hier überwiegt der öffentliche Belang einer angemessenen Erschließung dem öffentlichen und privaten Belang, vorhandene Vegetationsstrukturen bei baulichen Maßnahmen weitgehend zu schonen. Die Gestaltung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern erfolgt in der Straßenausbauplanung durch das bezirkliche Tiefbauamt. In diesem Zusammenhang wird über eventuelle Baumpflanzungen entschieden.

Die Abtrennung von Grundstücken und Grundstücksteilen für öffentliche Straßen regelt der Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie, die die öffentlichen Straßenflächen von privaten Grundstücksflächen trennt. Nach Festsetzung des Bebauungsplans wird das Land Berlin diese Flächen erwerben.

Städtebauliches Ziel im WA 5 ist eine Bebauung mittlerer Dichte, entsprechend den Ausweisungen im Bebauungsplan (Art der Nutzung: allgemeines Wohngebiet, Maß der Nutzung: zwei Geschosse, Grundflächenzahl 0,3; offene Bauweise).

Durch Grenzregelung mit den westlich der Grundstücke Münzersdorfer Straße 26 bis 46 benachbarten Flächen ist eine zusammenhängende, flächensparende Neubebauung mit verdichtetem Einzel-, Doppel- oder Reihenhausbau möglich. Dies bedarf der privaten Initiative der Grundstückseigentümer.

Zum ökologischen Konzept

Der Einwender hält es für unververtretbar, von einem bestehenden Vegetationsstreifen mit alten Obstbäumen, Eichen und diversen Sträuchern in Höhe des geplanten Kindergartens nur einen kleinen Teil erhalten zu wollen, da dort nach seiner Einschätzung schon seit Jahren diverse Vogelarten (Nachtigall, Fasan, etc.) brüten. Über diese Tatsache muss laut Einwender nachgedacht und dazu ein Gutachten eingeholt werden.

Allgemein wird ein wohlwollendes Interesse an der Erhaltung der natürlichen Sukzessions- bzw. Ruderalflächen vermisst, obwohl erhebliche Eingriffe in die Ökologie vorgenommen werden, die auch durch Ausgleichsmaßnahmen nicht kompensiert werden können.

Künstliche Parkstrukturen würden keinen befriedigenden Ausgleich darstellen. Die Zerstörung von Streuobstwiesen und ähnlichen Biotopen kann nicht durch Pflanzgebote, auf jeweils 100 m² nicht überbautem Boden einen Obstbaum alter Sorte anzupflanzen aufgefangen werden, zumal die Durchsetzung scheitern würde. Außerdem weisen die meisten Gärten monotone, ökologisch wertlose Strukturen sowie kein aktives Tierleben auf.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die im B-Plan im Bereich des allgemeinen Wohngebietes angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Pflanzenerhaltungsbindung wurde gestrichen, da im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen ein Erhalt dieses vorhandenen Vegetationsstreifens nicht möglich war.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit den Wohnungsbau der Bevölkerung ausreichend öffentliche Grün- und Freiflächen für die Erholung sowie für den ökologischen Ausgleich zur Verfügung gestellt werden. Die öffentliche Parkanlage kann zwar den ökologischen Ausgleich nicht vollständig sichern, aber sie dient den Anforderungen der Erholungsnutzung. Sukzessions- und Ruderalflächen können diese nicht ausreichend zufriedenstellen. Der Anteil der dem Geschosswohnungsbau zugeordneten Parkanlagen geht über das nach Berliner Richtwerten erforderliche Maß für wohnungsnahen Parkanlagen hinaus. Damit können eingriffskompensierende Maßnahmen, wie die Anlage von naturnahen Bereichen in der Parkanlage, berücksichtigt werden. Der Vorentwurf der Parkanlage sieht die Verwendung von standortgerechten und einheimischen Arten und im südlichen Bereich dichte Gehölzstrukturen vor.

Anm.: Die textliche Festsetzung (Nr. 11) zum Anpflanzen von Obstbäumen lautet korrekt: „In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11 und WA 12 ist pro 330m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume einzurechnen.“

Zur Verkehrsplanung:

Der Einwender hat Fragen und Kritik, die die Verkehrsplanung im Umfeld des Wohngebietes 1.1 betreffen. Neue Straßen sollten nicht teilweise mit einer Breite von 20 m angelegt werden mit der Begründung, es sei mit einem gesteigerten Verkehrsaufkommen zu rechnen. In einem geplanten Wohngebiet hätte durchaus die Gelegenheit zu autofreiem bzw. autoarmem Wohnen genutzt werden können.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu Straßenraumbreiten:

Die Straßenräume sollen eine möglichst geringe Bodenversiegelung aufweisen und berlintypischen Charakter erhalten, der sich u.a. durch Axialität, gleichbleibende wohlproportionierte Querschnitte, durchgängigen Alleebaumbestand und großzügige Gehwegbreiten auszeichnet. Das Profil der Straßen besteht in der Regel aus:

- beidseitigen privaten Vorgärten
- beidseitigen Gehwegen
- durch Alleeebäume gegliederte Quer- und Längsparkstände,
- Fahrbahnen mit Querungspunkten.

Fahrbahnen und Parkstände werden auf Mindestmaße beschränkt, um einerseits die Gefährdung von Fußgängern durch überhöhte Geschwindigkeit zu vermindern und um andererseits die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

Querungspunkte für Fußgänger werden gestalterisch hervorgehoben und z.T. mit fahrdynamisch wirkenden Einbauten versehen. Radwege sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht vorgesehen, außer in der Coloniaallee als Teil eines übergeordneten Radwegesystems.

Erschließungsstraßen sollen von mindestens einer Buslinie befahren werden können und sind daher mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m ausgestattet.

Sämtliche Straßen mit Ausnahme des befahrbaren Wohnweges Chorweilerstraße werden mit hochstämmigen Bäumen ausgestattet. Sie werden zwischen den Parkständen in gleichmäßigen Abständen (12 m) angeordnet und tragen zu deren Gliederung bei. Durch unterschiedliche Baumarten soll die Funktion und räumliche Wirkung der Straßen unterstützt sowie deren Wiedererkennbarkeit gesteigert werden. Die erforderliche Breite der Straßenräume ergibt sich somit nicht ausschließlich aus dem Verkehrsaufkommen.

Zu autofreiem bzw. autoarmem Wohnen:

Für die Ausweisung von autofreiem Wohnen wäre eine hervorragende ÖPNV-Anbindung sowie ein entsprechender Bedarf seitens eines Bauträgers Voraussetzung. Beides ist hier nicht gegeben.

Folgende Bürger haben gegen den Ausbau der Wegedornstraße Bedenken geäußert:

Bürger 6 (vom 18.05.1995)

Die Einwendung richtet sich gegen die geplante Verkehrsführung im Zusammenhang mit der Querung der Wegedornstraße über den BAR. Um Kosten zu sparen, wird ein Ausbau des Bohnsdorfer Weges vorgeschlagen, da diese Straße in allen Straßenkarten als breite Straße durchgängig geführt ist und ausreichende Verkehrsnebenflächen vorhanden sind. Lediglich Rad- und Gehwege müssten neu gebaut werden.

Gegen einen Ausbau der Wegedornstraße spricht im wesentlichen deren unterschiedliche Breite im Bestand und die teilweise Ausprägung als unbefestigter Weg, die einen vollständigen Neubau erfordern würde, während der Bohnsdorfer Weg bereits durchgängig als Betonstraße ausgebaut ist.

Ferner ist mit dem Ausbau sowohl der Wegedornstraße wie auch des Bohnsdorfer Weges mit erhöhtem Verkehrsaufkommen in der Siedlung Wegedornstraße (Anm.: vermutlich ist die Gagfah-Siedlung gemeint) zu rechnen.

In unmittelbarer Nähe des geplanten Brückenneubaus liegt außerdem das Birkenwäldchen (Brake), ein nach Ansicht der Einwender schutzwürdiges Biotop.

Bürger 7 (vom 12.05.1995)

Die Einwendung richtet sich gegen den Ausbau der Wegedornstraße zur "nord-süd-gerichteten Sammel- oder Haupteerschließungsstraße". Der FNP sieht keine Durchquerungen des Wohngebietes vor. Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung (1500 Kfz/h einschließlich Schwerlasten; die Werte für eine Hauptsammelstraße sind vermutlich der EAE entnommen) muss die Anbindung an überregionale Straßen (B 96a) verhindert werden.

Es folgen einige Anregungen zu Straßenquerschnitten mit beigefügten Auszügen aus der EAE '85:

- Die Brücke über den BAR sollte den Dimensionen der Brigittenwegbrücke mit getrenntem Fußgängerweg erhalten.

- Die Straßenbreiten der Ewaldstraße, Bohnsdorfer Weg und Wededornstraße sollten busfähige Standardbreiten von 6,50 m erhalten, entsprechend beigelegten Auszügen aus der EAE 85.

Bürger 8 (vom 17.05.1995)

Die Einwendung richtet sich gegen einen Ausbau der Wededornstraße als Haupteerschließungsstraße oder Verkehrssammelstraße. Es wird befürchtet, dass die ursprünglich zur Erschließung der neuen Wohngebiete in den B-Planbereichen XV-28, XV-44, XV-45, XV-46 und XV-36 (Anm.: öffentliche Grünfläche) vorgesehene Straße zur "heimlichen" Haupteerschließungsstraße wird.

Obwohl in der Planungszeitung Nr. 2 vom Mai 1993 ein Ausbau als Teil eines Erschließungsringes für die neuen Wohngebiete angekündigt wurde, ist ein Ausbau als Haupteerschließungsstraße vorgesehen, entsprechend einem seit dem 28.03.95 vorliegenden vom Bezirksstadtrat unterzeichneten Beschlussprotokoll vom 7.11.94. Bei einer späteren Anbindung an übergeordnete Straßensysteme (z.B. die B 96 a) wäre mit erheblichem Durchgangsverkehr zu rechnen, was für die Anlieger unerträglich und nicht hinnehmbar wäre.

Zu weiteren Belastungen der Wededornstraße würde der Ausbau des Flughafens Schönefeld sowie der Bau einer Brücke im Verlauf der Germanenstraße / Paradiesstraße führen, da bei einer Verkehrsberuhigung des Altglienicker Ortskerns zusätzlicher Verkehr zwischen Altglienicke und der Gewerbeansiedlung an der Paradiesstraße sowie der geplanten Gartenstadt Falkenberg um den Ortskern herum über die Wededornstraße abzuwickeln wäre.

Zur Erhaltung der Lebensqualität wird folgendes erwartet:

- Der Begriff "Haupteerschließungsstraße" oder "Verkehrssammelstraße" sollte aus der Verkehrswegeplanung genommen werden.
- Die Wededornstraßenbrücke über den BAR sollte nicht breiter gebaut werden als die Brigittenbrücke, um Verkehr zu vermeiden.
- Die Wededornstraße sollte eine gleichberechtigte Straße bleiben, wegen der nicht mehr zumutbaren Raserei. (Der relativ breite Neudecker Weg in Rudow darf auch nur mit Tempo 30 km/h befahren werden).
- Kein Anschluss an die Stadtautobahn und den Autobahnzubringer B 96a.
- Garantie der Sicherheit wegen der längs der Straßenmitte verlaufenden einfach abgedeckten zwei Gashochdruckleitungen. Die Anlieger halten dazu ein Gutachten der BAM für erforderlich und halten Lastwagenverkehr auf den Leitungen für möglicherweise nicht zulässig.

Bürger 9 (vom 19.05.1995)

Die Einwendung bezieht sich auf die geplante Querung des BAR durch die Wededornstraße. Diesbezüglich werden folgende Forderungen gestellt:

- Offenlegung eines Gesamtkonzeptes für den Straßenverkehr in Altglienicke und angrenzenden Bereichen.
- Diskussion und Fällung von Entscheidungen nur im Rahmen dieses Gesamtkonzeptes.
- Erarbeitung des Gesamtkonzeptes unter Beachtung ökologischer Gesichtspunkte, des Umweltschutzes und eigener Wahlversprechen (Verkehrsvermeidung).
- Verteilung der für alle geplanten Neubaugebiete unabdingbaren Verkehrsströme gleichmäßig auf mehrere Straßen und Brücken, was sich auch in der Ausführungsplanung der Bauwerke widerspiegeln muss.
- Kein mehrspuriger Ausbau der Wededornstraße und der Brücke über den BAR. Maximaler Ausbau als Sammelstraße oder Hauptsammelstraße gemäß der EAE 85.
- Geschwindigkeitsbeschränkungen; Beibehaltung des derzeit teilweise vorgeschriebenen Tempo 30.
- Kein direkter Anschluss an den Autobahnzubringer und an die eventuell entstehende Verlängerung der Stadtautobahn. Sollte sich eine solche Verbindung über kleine Umwege doch ergeben, so muss die Gestaltung der Wededornstraße eine Umfunktionierung in eine "Verbindungsautobahn" verhindern. Dies muss aus der jetzigen Planung hervorgehen und festgeschrieben werden.
- Ausbau der Wededornstraße als gleichberechtigte Straße, um zur Verkehrsberuhigung beizutragen.
- Sperrung für Schwerlasttransporte zur Erhaltung der bestehenden Bausubstanz.

- Gewährleistung der Sicherheit der Gashochdruckleitungen, Realisierung der vorgeschriebenen regelmäßigen Überprüfungen.

Bürger 10 (vom 21.05.1995)

Die Einwendung richtet sich gegen die Umwandlung der Fußgängerbrücke über den BAR im Zuge der Wegedornstraße in eine Kfz-Brücke im Zusammenhang mit dem Ausbau der Wegedornstraße südöstlich der Schönefelder Chaussee.

Eine Hauptsammelstraße mit Anbindung an die neugebaute Wegedornstraße bis zur Rudower Chaussee mit LKW-Verkehr, Tempo 60 km/h und einem Durchlass von bis zu 1500 Kfz/h (Anm.: nach Angaben des Einwenders) ist eine Straße für die Autolobby, unabhängig vom Bedarf der neuen Bewohner im WG 1.

Eine solche Straße zerstört den Siedlungscharakter des gesamten Umfeldes einschließlich des Landschaftsschutzgebietes Brake und zieht Autos an. Drei Autobriden (Brigittenweg, Rebenweg und Germanenstraße) sind genügend für neue Siedler.

Die geplante Straßenführung widerspricht dem Kampf gegen die Ozongefahr und gegen den Sommersmog. Überlegungen zu einem Verkehrskonzept müssen einer ökologischen Verkehrskonzeption genügen, also verkehrshemmend sein, vor allem in den neuen Wohngebieten am Stadtrand.

Die Wegedornstraße als Hauptsammelstraße über den BAR zu führen, kollidiert mit der Planung einer Schule mit Sportplatz sowie der Umgestaltung des Spielplatzes in einen familienfreundlichen Erholungsort an der Salierstraße. Hier müsste Tempo-30 km/h gesichert werden.

Bürger 11-22 (vom 27., 29.-31.05.1995)

Die Einwender dieser Sammeleingabe (12 Einwender) erwarten als Anlieger der Wegedornstraße eine klare Auskunft zum Ausbau der Wegedornstraße zwischen Schönefelder Chaussee und Ortolstraße, um ihre Rechte und Pflichten (Lärmschutz, Umweltschutz, Sicherheit und Bebauung) wahrnehmen zu können.

Bisherige Auskünfte beschränkten sich auf eine Straßenbrücke, deren Maße noch nicht festgelegt sind.

Bürger 23 (vom 07.06.1995)

Der Ausbau der Wegedornstraße wird abgelehnt.

Die Einwenderin protestiert gegen die Zerstörung der gewachsenen Siedlungsstrukturen durch Hochhausbebauung und durch die ungeheure Zunahme des motorisierten Individualverkehrs, der zuviel Platz in Anspruch nimmt sowie Lärm und Dreck verursacht. Sie gibt zu bedenken, dass die vorgesehene Trassenführung der Wegedornstraße als „tragende“ Sammelstraße, das gartenstädtische Ensemble der GAGFAH-Siedlung zerstört. Erschütterungen durch starken Autoverkehr würden die bescheidenen Häuser der Siedlung nicht vertragen können. Die Erdgas-Hochdruck-Leitungen unter der Wegedornstraße lassen eine hohe Verkehrsverdichtung nicht zu. Der im Moment noch nicht zugegebene, aber definitiv vorgesehene Anschluss der Wegedornstraße an der B96a wird noch mehr Verkehr in das Siedlungsgebiet von Altglienicke anziehen. Die Wegedornstraße würde damit zur Durchgangsstraße.

Bürger 24 (vom 27.05.1995)

Die Einwender bitten um eine klare Aussage zum Ausbau der Wegedornstraße allgemein und auch um konkrete Aussagen, welche Konsequenzen die Baumaßnahme für ihr Grundstück haben wird. Sie geben zu bedenken, dass Straßen dieser geplanten Art die Wohnqualität, insbesondere durch veränderte Lärm-, Umwelt- und Sicherheitseinflüsse, stark minimieren.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Ausbau der Wegedornstraße ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Jedoch ist die zu sichernde Brücke über den BAR Bestandteil der Wegedornstraße und hat damit Auswirkungen auf die ver-

kehrliche Entwicklung und Belastungen in Folge einer Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Mit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 166/94 vom 25.10.94 ist die Erforderlichkeit der Brücke bereits begründet und abgewogen worden. Danach nimmt der durch den BAR unterbrochene Straßenzug Brigittenweg, Grünbergallee, Ewaldstraße, Bohnsdorfer Weg, Wededornstraße in der künftigen Straßennetzhierarchie Altglienickes als Sammelstraße sowohl für die Erschließung der geplanten Wohngebiete in Altglienicke-Süd als auch für den gesamten Ortsteil eine hervorgehobene Stellung ein. Die Wededornstraße stellt eine der Hauptverbindungen im historischen und zukünftigen Stadtgrundriss dar. Die dauerhafte Unterbrechung des Straßenzuges durch die Bahntrasse ist städtebaulich und verkehrlich unvertretbar.

Der Süden Altglienickes mit den Neubaustandorten ist äußerst unzureichend an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Der Berliner Außenring kann nur an zwei Stellen, im Verlauf des Brigittenweges und an der Germanenstraße durch den Kfz-Verkehr überquert werden. Im gesamten dazwischenliegenden Bereich auf einer Länge von ca. 2 km befinden sich lediglich drei Fußgängerbrücken, die im Rahmen des geplanten komplexen Wohnungsbaus und im Zuge der Verbreiterung der BAR-Trasse errichtet wurden. Es existiert jedoch keine Straßenbrücke. Ohne weitere Maßnahmen hätte ein Gebiet mit künftig über 2.000 Wohnungen (ca. 5.000 Einwohner) südlich der BAR-Trasse keine direkte nördliche Straßenanbindung über die Bahn.

Die dauerhafte Unterbrechung des Straßenzuges durch die Bahntrasse würde städtebaulich und verkehrlich unverträgliche Umorientierungen im räumlich-funktionalen Ordnungsgerüst Altglienickes erfordern. Für einen Ausbau der Wededornstraße einschließlich Brückenneubau spricht deren Bedeutung im stadtstrukturellen Gefüge, die auch im Verkehrskonzept der Leitplanung Altglienicke ihren Niederschlag findet. Im Zuge des Neubaus der Wededornstraße zwischen Schönefelder Chaussee und Rudower Straße, erwächst dieser Straße eine tragende Bedeutung als Sammelstraße.

Die Einordnung der Wededornstraße in die örtliche verkehrliche Netzhierarchie folgt der mit der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe (SenVuB) vorabgestimmten Leitplanung Altglienicke. Danach erhält die Wededornstraße die Funktion der Sammlung und Bündelung des örtlichen Ziel- und Quellverkehrs.

Die Anbindung von Altglienicke an das übergeordnete Netz soll über einen Anschluss der Germanenstraße und Paradiesstraße an die B96a verbessert werden. Die Anbindung des Bohnsdorfer Weges an die B96a ist nicht vorgesehen.

Die Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Inhalt des Bebauungsplans, sondern erfolgt im Rahmen der Straßenplanung.

Für die Sicherheit der Gashochdruckleitung ist der Betreiber der Leitung zuständig. Die GASAG wurde im Bebauungsplanverfahren beteiligt und hat keine Bedenken gegen die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsflächen geäußert.

Bürger 25 (vom 22.05.1995)

Die Einwendung richtet sich gegen die Bebauungsmöglichkeiten der hinteren Grundstücksteile der Grundstücke Weidenweg 2 - 6. Statt der dargestellten Baukörperausweisung über je zwei benachbarte Grundstücke sollte eine flächenmäßige Ausweisung entsprechend der Anordnung der Baugrenzen in den vorderen Grundstücksteilen erfolgen, da sonst die Bebauungsmöglichkeiten zu stark eingeschränkt ist. Außerdem geht den Grundstücken mit gerader Hausnummer die ruhige und sonnige WSW-Seite verloren. Die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse erfordern sonstige Einigung der jeweiligen Grundstücksnachbarn und dadurch kann sich eine beabsichtigte Doppelhaus- oder Stadtvillenbebauung erheblich verzögern wenn nicht sogar verhindert werden.

Der Zwang, innerhalb der dargestellten Grenzen zu bauen, führt zu unattraktiven bzw. undurchführbaren Eigenheimprojekten:

- Eigenheime müssen dann sehr schmal gebaut werden.*
- In Westrichtung stehen nur 3 m bzw. bei Grenzbebauung gar kein Freiraum zur Verfügung.*

- *Die verbleibende repräsentative Fläche in Südrichtung weist durch Lärmbelästigung (Flugplatz, S-Bahn und Schnellstraße) sehr eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten auf.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Einspruch des Bürgers wird aufgenommen und der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert.

Um die überbaubare Grundstücksfläche im WA 6 festzusetzen wird in den hinteren Teilen der Grundstücke Weidenweg 2 - 7, anstelle der ursprünglich vorgesehenen Baukörperausweisungen, eine Flächenausweisung (Baufenster) verwendet. Der Abstand zwischen der vorderen und hinteren Baufelder sowie der Abstand von 15,00 m zwischen dem hinteren Baufenster und den nördlichen Grundstücksgrenzen werden beibehalten.

Zu den Grundstücksgrenzen der Grundstücke Müngersdorfer Straße 2 und 4 sowie des Grundstücks Weidenweg 1 und zur Straßenbegrenzungslinie der Kalker Straße wird ein Abstand von 5,00 m eingehalten. Die für das WA 6 festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl sowie die Bauweise werden nicht geändert.

Bürger 26 (vom 25.05.1995)

Die Einwender lehnen die Verlegung von zentralen Wasser- oder Abwasserleitungen auf ihrem Grundstück und die geplante Belastung eines Teiles ihres Grundstücks mit Betretungsrecht der Wasserwirtschaftsbetriebe (Anm.: Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmungsträger) ab. Sie kündigen an, dass die Rohrleitungspläne fehlerhaft sind und die vorhandene Hauptwasserleitung unter der Straße ca. 1 m vor ihrer Grundstücksgrenze liegt. Weiterhin sind sie mit dem Bau einer zusätzlichen Straße zwischen Bohnsdorfer Weg und Klettenberger Straße (Anm.: Porzer Straße) nicht einverstanden, da die vorhandenen Verkehrswege, besonders in Hinblick auf der geplanten Verbreiterung und Ausbau des Bohnsdorfer Weges, ausreichend sind.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das im Bebauungsplanentwurf dargestellte Leitungsrecht soll vorhandene Wasserleitungen der Berliner Wasserbetriebe sichern.

Laut Aussagen der Berliner Wasserbetriebe im Rahmen der TÖB-Beteiligung befinden sich im Bohnsdorfer Weg Wasserversorgungsleitungen auf den privaten Grundstücken westlich der Straße, diese Aussagen werden mit Schreiben vom 13.3.1998 nochmals bestätigt.

Die Porzer Straße ist Teil der für die verkehrliche Anbindung des Wohngebietes 1.2 unbedingt erforderlichen Erschließung. Der Bohnsdorfer Weg kann diese Funktion nicht übernehmen.

D Erste erneute öffentliche Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf XV-45 in wesentlichen Teilen geändert und ergänzt. Da die Änderungen die Grundzüge der Planungen berührten, wurde die erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 des BauGB-MaßnahmenG und § 4 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XV-45 im Ortsteil Altglienicke fand gemeinsam mit den Bebauungsplänen XV-44 und XV-46 in der Zeit vom 28.04. bis zum 14.05.1997 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt - Stadtplanungsamt - statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekanntgemacht (Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin, Nr. 19 am 18.4.1997).

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

Ausgelegt wurde der Entwurf des Bebauungsplans XV-45, Blatt 1 vom 3.5.1995 mit 1. Deckblatt vom 7.4.1997 und Blatt 2 vom 3.05.95 mit 1. Deckblatt vom 27.4.1995 und 2. Deckblatt vom 7.4.1997 mit Begründung, Flurstücksverzeichnis und städtebaulichem Vertrag.

Von der Verkürzung der Dauer der erneuten Auslegung auf zwei Wochen gemäß § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG wurde Gebrauch gemacht, da der Bebauungsplan XV-45 der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll.

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XV-45 wurde von 50 Bürgern und fünf Trägern öffentlicher Belange besucht.

Während der Auslegungsfrist haben sich 6 Bürger und ein Träger öffentlicher Belange (keine Bedenken) schriftlich zum Bebauungsplanentwurf XV-45 geäußert. Außerdem liegt von Anwohnern der Müngersdorfer Straße eine schriftliche Sammelstellungnahme vor.

Die wesentlichen Anregungen und Bedenken sind:

Bürger 1 (PE 14.05.1997)

Der Einwender äußerte seine Bedenken gegen die verkehrliche Anbindung des Wohngebietes an die Ewaldstraße. Mit der Fortführung des Wegabogens (Anm.: Porzer Str.) mit Anschluss an den öffentlichen Verkehr und den Rebenweg sei die Anbindung der Wohngebiete an das öffentliche Verkehrsnetz (nach Ost und West) ausreichend und die geplante Anbindung an die Ewaldstraße nicht notwendig. Es sei auch nicht einzusehen, warum das Teilstück zwischen Weidenweg und Ewaldstraße wesentlich breiter wird. Für die Anwohner würde dies eine unzumutbare Belastung darstellen. Die geplante Stichstraße zwischen Weidenweg und Ewaldstraße (Anm.: Kalker Straße) solle entfallen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der geplante Ausbau der Kalker Straße wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung begründet und mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 166/94 vom 25.10.1994 bestätigt sowie bei der öffentlichen Auslegung dargestellt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat sich kein Bürger zum Ausbau der Kalker Straße geäußert.

Bei der erneuten öffentlichen Auslegung werden nur Bedenken und Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgewogen.

(Anm.: Die Breite der dargestellten öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht gleichzusetzen mit der Breite der zukünftigen Fahrbahn. Beim Straßenteilstück zwischen Weidenweg und Ewaldstraße sind öffentliche Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geplant.)

Bürger 2 (vom 09.05.1997)

Die Einwender legten Widerspruch gegen die Inanspruchnahme eines Teiles des Grundstücks Weidenweg 213 für den Ausbau der Kalker Straße ein. Sie äußerten ihre Bedenken gegen die starke Beeinträchtigung der Wohnqualität durch den geplanten Bau der Kalker Straße an der Ecke Weidenweg und die Inanspruchnahme einer Grundstücksteilfläche. Der daraus resultierende Abstand zwischen Straße und Wohnhaus würde nur 2,50 m beitragen. Es liege keine konstruktive Notwendigkeit für die Kalker Straße vor und die Umlegung des unterirdischen Gastanks bedeute Aufwand und Belästigung für die Betroffenen.

Die Bürger regten an, den Weidenweg von der Ewaldstraße aus als Sackgasse auszubilden. Somit entstehe keine Kreuzung und die Minderung der Wohnqualität werde eingegrenzt, da keine Staubildung und ein ruhiger Gegenpol zur Kalker Straße entstehe.

Außerdem fragten die Bürger nach ihrer durch den Straßenausbau in Anspruch genommenen Hecke und unterirdischen Gastank.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der geplante Ausbau der Kalker Straße wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung begründet und mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 166/94 vom 25.10.1994 bestätigt sowie bei der

öffentlichen Auslegung dargestellt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat sich kein Bürger zum Ausbau der Kalker Straße geäußert.

Auch die Anregung, den Weidenweg als Sackgasse auszubilden, wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgewogen.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung werden nur Bedenken und Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgewogen.

Private Kosten in Folge des Straßenausbaus und Fragen zu Verlegungen werden durch die zuständigen Ämter und Institutionen während der Ausführungsplanung geklärt.

Anm.: Die benötigten Flächen für den geplanten Ausbau der Kalker Straße wurden bereits gemäß städtebaulichen Vertrag erworben.

Bürger 3 (vom 14.05.1997)

Der Bürger legte Widerspruch gegen den Ausbau der Kalker Straße (Verlängerung) über den Weidenweg zur Ewaldstraße, insbesondere gegen die Beeinflussung durch die geplante Straßenbreite ein. Das Grundstück und die Wohnqualität würden durch den Straßenausbau stark beeinträchtigt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der geplante Ausbau der Kalker Straße wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung begründet und mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 166/94 vom 25.10.1994 bestätigt sowie bei der öffentlichen Auslegung dargestellt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat sich kein Bürger zum Ausbau der Kalker Straße geäußert. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung werden nur Bedenken und Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgewogen.

(Anm.: Die Breite der dargestellten öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht gleichzusetzen mit der Breite der zukünftigen Fahrbahn. Beim Straßenteilstück zwischen Weidenweg und Ewaldstraße sind öffentliche Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geplant).

Bürger 4 (vom 14.05.1997)

Der Einwender äußerte Bedenken gegen den geplanten Gehweg entlang der Lärmschutzmauer im Bereich ab Mohnweg bis zur Fußgängerbrücke (Wegedornstraße). Der Bürger sei nicht bereit, ein Teil seines Grundstücks für den geplanten Gehweg zu verkaufen. Er teilte mit, dass der Wanderweg entlang der Lärmschutzmauer wenig sinnvoll erschiene, da der Weg durch die Siedlung angenehmer sei. Als Steuerzahler sei er gegen eine Finanzierung des notwendigen Flächenankaufes. Als Anwohner wäre für ihn die Nutzung des Weges eine Belästigung; das Grundstück wäre dadurch an zwei Seiten mit Verkehr belastet.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Notwendigkeit eines durchgehenden Rad- und Fußweges entlang des BAR wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung begründet und mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 166/94 vom 25.10.1994 bestätigt. Im Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung wurde eine 5,00 m breite öffentliche Grünfläche, über die Flurstücke 2851/40, 2849/40 und 2844/40 verlaufend, dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bis zur erneuten Auslegung der Verlauf der Grünverbindung an der Bahn aufgrund von geänderten Entwurfsplanungen für das Lärmschutzbauwerk und die Wallanlage neu konzipiert. Da eine Fortführung der begehbaren Grünverbindung nördlich des BAR ab Mohnweg (im Bebauungsplanentwurf XV-44) nicht realisierbar ist, bleibt nur noch die Grünverbindung ab Mohnweg südlich des BAR bestehen.

An der Planung dieser Grünverbindung entlang der südlichen Seite des BAR bis zu der Grünfläche „Brake“ wird weiterhin festgehalten.

Eine Korrektur der Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche zu den Flächen der Bahnanlagen wurde gegenüber dem in der öffentlichen Auslegung gezeigten Entwurf notwendig, da im Bebauungsplan keine Überplanung von planfestgestellten und noch für Bahnzwecke benötigten Flächen stattfinden darf.

Die Breite der öffentlichen Durchwegung von 3,50 m entlang der Lärmschutzwand stellt in ihrer Breite eine Minimalvariante dar.

Die Errichtung der Lärmschutzanlage und der Durchwegung sowie der dazu notwendige Flächenerwerb wurde gemäß städtebaulichem Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Bauherrn des benachbarten Wohngebietes bereits vollzogen.

Außerdem äußerte der Bürger Bedenken gegen den Bau der Lärmschutzmauer. Die zu erwartende „Verschönerung“ der Mauer durch Sprayer stelle auch eine Belästigung des Einwenders dar. Für Spaziergänger wäre es nicht sehr erbaulich, entlang einer 4 m hohen Mauer zu gehen. Durch die Mauer sei das Grundstück des Betroffenen von der gegenüberliegenden Bahnseite nicht mehr einsehbar. Der Schutz der Mauer und des angrenzenden öffentlichen Weges würde den Reiz für Einbrecher steigern.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die genannten negativen Folgen der Lärmschutzmauer sind von subjektiver Natur. Die Einsehbarkeit des Grundstücks ist durch seine Lage entlang des Mohnweges gewährleistet.

Bürger 5 (vom 26.05.1997)

Einspruch gegen den Wanderweg entlang der Lärmschutzwand zwischen Mohnweg und Wolfmarsteig.

Begründung: Nur sehr wenig Land von dem dreieckigen Grundstück (einschließlich Wochenendhaus) bleibt nach Abtretung für den Weg übrig.

Ein Wanderweg ist dort nicht notwendig, da Spaziergänger den Mohnweg und Malvenweg als kürzesten Weg zur Brake gern nutzen. Die Interessen der Allgemeinheit sind durch diese vorhandene Verbindung gesichert bzw. beachtet worden. Finanzen werden auch eingespart.

Der Weg stellt durch unbeobachtbare Einstiegsmöglichkeiten für Einbrecher eine zusätzliche Verunsicherung für die Betroffenen dar. Wertverlust des Grundstücks und hohes Einbruchsrisko wird nicht akzeptiert.

Mit dem Bau einer Lärmschutzwand prinzipiell einverstanden, jedoch nicht einverstanden mit dem Bau eines Lärmschutzwalls.

Planen soll nicht nur am Reißbrett erfolgen; die Wirklichkeit ist vor Ort zu überprüfen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Notwendigkeit eines durchgehenden Rad- und Fußweges entlang des BAR wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung begründet und mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 166/94 vom 25.10.1994 bestätigt. Bereits im Bebauungsplanentwurf der ersten öffentlichen Auslegung wurde eine langgestreckte, 5,00 m breite öffentliche Grünfläche, über die Flurstücke 2851/40, 2849/40 und 2844/40 verlaufend, dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bis zur erneuten Auslegung der Verlauf der Grünverbindung an der Bahn aufgrund von geänderten Entwurfsplanungen für das Lärmschutzbauwerk und die Wallanlage neu konzipiert.

Da eine Fortführung der begehbaren Grünverbindung nördlich des BAR ab Mohnweg (im Bebauungsplanentwurf XV-44) nicht realisierbar ist, bleibt nur noch die Grünverbindung ab Mohnweg südlich des BAR bestehen.

An der Planung dieser Grünverbindung entlang der südlichen Seite des BAR bis zu der Grünfläche „Brake“ wird weiterhin festgehalten.

Eine Korrektur der Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche zu den Flächen der Bahnanlagen wurde gegenüber dem in der öffentlichen Auslegung gezeigten Entwurf notwendig, da im Bebauungsplan keine Überplanung von planfestgestellten und noch für Bahnzwecke benötigten Flächen stattfinden darf.

Die Breite der öffentlichen Durchwegung von 3,50 m entlang der Lärmschutzwand stellt in ihrer Breite eine Minimalvariante dar. Es ist geplant, das Lärmschutzbauwerk als Schwerkriegtsmauer mit durchgehenden Gabionen zu errichten.

Die Errichtung der Lärmschutzanlage und der Durchwegung sowie der dazu notwendige Flächenerwerb wird gemäß städtebaulichem Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Bauherrn des benachbarten Wohngebietes vollzogen.

Wie die Einwenderin selbst dargelegt hat, ist ein Eigentumswechsel des betroffenen Grundstücks zu ihren Gunsten erfolgt. Damit ist künftig eine Bebauung im Zusammenhang mit dem Grundstück Mohnweg 127 nicht ausgeschlossen.

(Anmerkung: Die Flächen für den Weg einschließlich der Lärmschutzwand sind Anfall des Jahres 1999 durch STADT UND LAND Wohnbauten - Gesellschaft mbH entsprechend des städtebaulichen Vertrages erworben worden).

Bürger 6 (vom 02.05.1997)

Erneuter Widerspruch gegen die Abtretung an der südlichen Grenze des Flurstücks 2502 /49 (nach der Teilung 1996: Flurstück 3104) für den Parkausbau.

Begründung: Im Widerspruch von 1995 wurde bereits auf die nicht durchgehende Fluchtlinie der Parkgrenze hingewiesen. Nach der, in Abänderung zu den vormaligen Bebauungsplanentwürfen, nunmehr festgelegten Nichtabtretung der südlichen Teilflächen des Grundstücks Müngersdorfer Str. 27 für den Park (Anm.: im Geltungsbereich XV-46), zeichnet sich der Park in unterschiedlich tiefen Einschnitten ohne Fluchtlinie zu dem Neubaugebiet und zu den Grundstücken an der Müngersdorfer Straße ab. Damit entfällt das Erfordernis, das Flurstücksteil im vorgesehenen Umfang für den öffentlichen Park abtreten zu müssen.

Anstelle der Abtretung eines 15 m breiten Grundstücksteils soll lediglich 13,6 m (entspricht der gesamten Parzelle der Müngersdorfer Str. 26 mit bestehenden Grenzsteinen) der öffentlichen Parkanlage zugeordnet werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Einspruch wird aufgenommen und der Bebauungsplanentwurf entsprechend der Anregung geändert. Die geplante und im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit Bezirksamtsbeschluss Nr 166/94 vom 25.10.1994 begründete und abgewogene Abtretung der Grundstücksteilfläche wird verringert. Nach Überprüfung des Teilungsantrages sowie nach Rücksprachen mit dem Vermessungsamt und dem Eigentümer wird die öffentliche Parkanlage in einer Breite von 14,20 m ausgewiesen. Die südliche Grenze des WA 5 wird 0,8 m nach Süden verschoben (entspricht der nördlichen Parzellengrenze der Müngersdorfer Str. 26). Die Baugrenzen bleiben erhalten.

Sammelstellungnahme (ohne Datum, PE 28.05.1997)

Einspruch gegen den Ausbau der Müngersdorfer Straße : Die Anlieger der Müngersdorfer Straße unterstützen einen zusammenhängenden Freizeit- und Erholungspark, der nicht durch eine 9,00 m breite neu zu bauende Müngersdorfer Straße geteilt wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Nach gründlicher Abwägung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen, aller fachlichen Argumente und Aspekte sowie nach erneuter Abstimmung mit den betroffenen Fachämtern wurde folgendes Abwägungsergebnis betreffs des Ausbaus der Müngersdorfer Straße erzielt, welches auch im Ausschuss für Stadtplanung, Wohnen, Wirtschaftsförderung und Regional Südost der Bezirksverordnetenversammlung Treptow am 13.8.1997 vorgestellt und bestätigt wurde:

Der Einspruch gegen den Ausbau der Müngersdorfer Straße in der Breite von 9,00 m wird aufgenommen und der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert. Die geplante und mit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 44/97 vom 08.04.1997 begründete und abgewogene Straßenverbreiterung der Müngersdorfer Straße wird verringert. Die Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird von 9,00 m auf 8,25 m reduziert (Reduzierungsmöglichkeit nach EAE 85/95 überprüft und überarbeitet). Die Verbreiterung erfolgt weiterhin einseitig zu Lasten der östlich gelegenen Grundstücke, wobei überwiegend die Breite des bereits vorhandenen öffentlichen Straßenraumes aufgenommen wird.

Die Müngersdorfer Straße ist eine Anliegerstraße, die vorrangig der Erschließung der anliegenden Grundstücke dient.

Nach dem Verkehrskonzept der Leitplanung Altglienicke haben die Porzer Straße, die Kalker Straße und der Rebenweg den örtlichen Durchgangsverkehr sowie das künftige Verkehrsaufkommen aus dem Neubaugebiet aufzunehmen und werden dafür entsprechend geplant und ausgebaut.

Bei der Müngersdorfer Straße handelt es sich um eine bereits vorhandene Straße mit privaten Anliegern. Durch die Lage der Zäune und Einfriedungen ergibt sich schon heute überwiegend ein Straßenraum zwischen mindestens 8,00 m und 9,00 m. Bei einer Verbreiterung der Müngersdorfer Straße müssen die Belange des Verkehrs mit den Belangen der direkt Betroffenen gerecht abgewogen werden. Die geplante Straßenverbreiterung muss sich auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken.

Die Anregung, die Müngersdorfer Straße für den Durchgangsverkehr zu sperren, wird im Bebauungsplanentwurf nicht aufgenommen. Eine Sperrung der Müngersdorfer Straße widerspricht der städtebaulichen Zielstellung der weitestgehenden Feinvernetzung des Wohngebietes und der Parkanlage mit öffentlichen Straßen und einer Erschließung der anliegenden Grundstücke über kurze Wege. Der Erhalt bzw. Ausbau einer durchgängigen Müngersdorfer Straße als Inhalt der Planung wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der ersten öffentlichen Auslegung vorgestellt, abgewogen und beschlossen. Eine Sperrung der Müngersdorfer Straße im Bereich der Parkanlage würde außerdem zu einem höheren Verkehrsaufkommen in der Klettenberger Straße führen. Die im Ergebnis der Abwägung der ersten öffentlichen Auslegung festgelegte Breite der Straßenverkehrsfläche der Klettenberger Straße ist für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt und würde dem widersprechen.

Durch eine entsprechende Gestaltung und Aufteilung des Straßenraumes der Müngersdorfer Straße soll Durchgangsverkehr verhindert, die Verkehrsgeschwindigkeit funktional eingeschränkt und sichere und annehmbare Überquerungsmöglichkeiten für Parkbesucher geschaffen werden. Dies kann aber nicht über den Bebauungsplan geregelt werden.

E Zweite erneute öffentliche Auslegung

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf XV-45 in wesentlichen Teilen geändert und ergänzt. Da die Änderungen die Grundzüge der Planungen berührten, wurde die zweite erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Die zweite erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 des BauGB-MaßnahmenG und § 4 Abs. 2 AGBauGB für die Bebauungsplanentwürfe XV-45 und XV-46 im Ortsteil Altglienicke fand in der Zeit vom 06.01. bis zum 21.01.1998 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt - Stadtplanungsamt - statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekanntgemacht (Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin, Nr. 62 am 19.12.1997).

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

Von der Verkürzung der Dauer der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung auf zwei Wochen gem. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG wurde Gebrauch gemacht, da die Bebauungspläne XV-45 und XV-46 der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen sollen.

Anm.: Trotz ungenauen Gesetzzitates ist die Verkürzung der Auslegungszeit berechtigt, da nach § 243 BauGB n.F. das Verfahren nach altem Recht zu Ende geführt wird.

Ausgelegt wurde der Entwurf des Bebauungsplans XV-45 vom 3.5.1995, Blatt 1 mit 1. Deckblatt vom 7.4.1997 und 2. Deckblatt vom 19.12.1997 und Blatt 2 mit 1. Deckblatt vom 27.4.1995, 2. Deckblatt vom 7.4.1997 und 3. Deckblatt vom 19.12.1997 sowie Begründung, Grundstücksverzeichnis und städtebaulichem Vertrag.

Gegenstand der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung waren folgende inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes XV-45:

- Ausweisung der Müngersdorfer Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 8,25 m.
- Geringfügige Änderung der Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes WA 5 zur öffentlichen Parkanlage.
- Änderung der Verortung des öffentlichen Sportplatzes in der öffentlichen Parkanlage gegenüber der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“.

Die Auslegung des Bebauungsplans XV-45 wurde von 42 Bürgern und 2 Trägern öffentlicher Belange besucht. Während der Auslegungsfrist hatten Bürger und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, beim Stadtplanungsamt Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen. Es haben sich 66 Bürger und 3 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (davon 2 ohne Bedenken), schriftlich zum Bebauungsplanentwurf XV-45 geäußert.

Bürger 2 und Bürger 4 (Ehepaar) äußerten ihre Anregungen direkt sowie in der Sammelstellungnahme (doppelte Stellungnahme zum gleichen Sachverhalt des B-Plans). Die Bürger 2 und 3 fassten ihre Anregungen für die B-Pläne XV-45 und XV-46 in einer Stellungnahme zusammen. Die Sammelstellungnahme betrifft ebenfalls beide B-Pläne.

Die o.g. Anregungen sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 abs. 6 BauGB einbezogen worden.

Folgende Anregungen wurden zum B-Plan XV-45 geäußert:

Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport (vom 19.01.1998)

Es wird die Vergrößerung des Sportplatzes auf die Maße 29x47 m gefordert, um dessen Nutzbarkeit zu erhöhen. Es wird auf die DIN 18035 Teil 1 verwiesen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der innerhalb der öffentlichen Parkanlage ausgewiesene Sportplatz wurde im funktionellen und gestalterischen Zusammenhang mit dem Parkkonzept geplant. Er ist eine Anlage für den Freizeitsport.

Die von der Senatsverwaltung geforderten Werte für die Sportanlage beziehen sich auf den Regelfall, Abweichungen sind möglich. Auch in der aufgeführten DIN 18035 sind wesentlich kleinere Spielfelder zulässig, z.B. mit den Abmaßen 19x36m (Zone 5).

Für ein Freizeitspielfeld zählt der praktische Wert der Anlage, die Einhaltung von Richtgrößen ist dabei von untergeordneter Bedeutung. Ein Sportplatz in der ausgewiesenen Größe von 27x42m deckt die Bedürfnisse für den Freizeitsport somit ausreichend ab.

Bürger 1 (vom 16.01.1998)

Dem Leitungsrecht für die Berliner Wasserbetriebe auf dem Grundstück Bohnsdorfer Weg 112 wird widersprochen. Die Hauptwasserleitung liege nicht auf dem Grundstück, sondern verlaufe vor dem Grundstück auf der Straße, erkennbar an dem Hydranten vor dem Grundstück Bohnsdorfer Weg 110. Die Berliner Wasserbetriebe sollten die Lagepläne der Leitungen korrigieren, damit der Fehler im B-Plan beseitigt werden könne.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Nur Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes werden im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gehört. Die Notwendigkeit der Sicherung der Leitungsrechte für die Berliner Wasserbetriebe wurde bereits in der ersten öffentlichen Auslegung dargestellt und abgewogen (Beschlussfassung vom 8. April 1997).

Eine erneute Anfrage bei den BWB ergab, dass der besagte Hydrant im öffentlichen Straßenland, die Versorgungsleitung DN 100 hingegen 1,10 m parallel zur Grundstücksgrenze auf den privaten Grundstücken verläuft. Damit wird auch weiterhin eine Sicherung im B-Plan vorgenommen.

Weiterhin wird Widerspruch gegen den Ausbau der Verlängerung der Porzer Straße zwischen Klettenberger Straße und Bohnsdorfer Weg eingelegt.

Der Wert des Grundstücks Bohnsdorfers Weg 112 würde gemindert und den Anliegern entstünden durch Straßenreinigung, Abwasser etc. Folgekosten, die nicht tragbar seien. Der Bürger ist zudem nicht bereit zur Kostenübernahme für den Ausbau der Porzer Straße. Der Ausbau der Porzer Straße diene der Erschließung des Neubaugebietes und sollte finanziell von den dortigen Bauherren getragen werden. Es sei unverständlich, dass zwischen zwei Grundstücken -Abstand 40 m- 2 Straßen vorgesehen sind. Die schwierige Finanzlage Berlins lasse dies unverantwortbar erscheinen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Nur Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes werden im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gehört. Das Erschließungskonzept war bereits Gegenstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und wurde in allen Verfahrensschritten beibehalten.

Die Einwände gegen die Weiterführung der Porzer Straße wurden bereits bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gehört und abgewogen. Da die hier vorgebrachten Anregungen vom Bürger bereits in der ersten Auslegung dargelegt wurden, sind auch diese bereits gehört und abgewogen wurden.

Die Porzer Straße ist ein unbedingt erforderlicher Teil der verkehrlichen Erschließung des Wohngebietes. In diesem Fall überwiegen die öffentlichen Belange der Erschließung den privaten Belangen.

Bürger 4 (vom 20.01.1998)

Zwischen der Klettenberger Straße, dem Mohnweg und der Müngersdorfer Straße sollte die Bebauungshöhe nicht auf drei Geschosse, wie vorgesehen, erhöht werden.

In dem genannten Bereich befinden sich derzeit nur Einfamilienhäuser; die neue Bebauung würde sich nicht einpassen. Eine Ausweisung des Bereichs ausschließlich für Einfamilienhäuser mit Dachausbau wäre angebracht.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Nur Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes werden im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gehört. Das städtebauliche Konzept ist nicht Gegenstand der zweiten öffentlichen Auslegung.

Die Geschossigkeit des Siedlungsbereichs ist mit einer Geschossigkeit von II+D ausgewiesen, was sich durchaus in den Siedlungscharakter einfügt.

Bürger 5 (vom 15.01.1998)

Der Bürger äußert seine Anregungen gegen die Straßenverbreiterung der Klettenberger Straße, die Weiterführung der Porzer Straße und gegen die Inanspruchnahme von Teilflächen des Grundstücks Klettenberger Str. 39. Die Grundstücksgrenze würde außerhalb der Umzäunung verlaufen. Der Eigentümer des Grundstücks verweist auf bereits bestehende Nachteile für ihn durch die bisherigen Planungen (Wertminderung des Grundstücks durch Reduzierung der bebaubaren Flächen, die Transformation zum Eckgrundstück sowie die Beeinträchtigung durch den zu erwartenden Verkehr).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Nur Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes werden im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gehört. Das Erschließungskonzept war bereits Gegenstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und wurde in allen Verfahrensschritten beibehalten. Die Einwände gegen die Straßenverbreiterung der Klettenberger Straße wurden bereits im Ergebnis der ersten öffentlichen Auslegung abgewogen.

Es erfolgte eine Festlegung der Verkehrsfläche auf die durch die Lage der Zäune und Einfriedungen schon heute überwiegend real nutzbare Straßenbreite von ca. 6 m.

Die Straßenraumbreite von ca. 6 m lässt eine getrennte Anordnung von Fahrbahn und Gehwegen nicht zu, was bei der Länge der Klettenberger Straße kritisch zu bewerten ist. Es ist deshalb erforderlich, vorhandene punktuelle Verbreiterungen des Straßenraumes beizubehalten.

Der Bebauungsplan nimmt bei der Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen somit die bereits heute real nutzbare Straßenbreite auf, die öffentlich zugänglich für die Allgemeinheit im Sinne des Berliner Straßengesetzes in Verbindung mit dem Einigungsvertrag ist.

Die Ausweisung dient damit der Klarstellung, da die auf öffentlichem Straßenland liegenden Grundstücksteile, die seit Jahrzehnten der Allgemeinheit zur Verfügung stehen und öffentlich zugänglich sind, noch nicht käuflich erworben wurden.

Im Ergebnis der Abwägung überwiegen die öffentlichen Belange der Erschließung den privaten Belangen (siehe Abwägung Sammelstellungnahme).

An der Weiterführung der Porzer Straße sowie an der Ausweisung der Verkehrsfläche der Klettenberger Straße wird festgehalten (siehe Bürger 1).

Der Bürger ist als zukünftiger Anlieger nicht zu einer Kostenübernahme für den Ausbau der Porzer Straße bereit.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Klärung der Kostenübernahme für den Straßenausbau ist nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.

Folgende Anregungen wurden gemeinsam zu den B-Planentwürfen XV-45 und XV-46 geäußert:

Bürger 2 (vom 20.01.1998)

Das Vorhaben der Verbreiterung der Müngersdorfer Straße von 3,50 m auf 8,25 m widerspreche den eigenen Vorgaben (vgl. Planungszeitung Altglienicke 1992 Nr.1): Es passt sich nicht in bestehende Strukturen ein, beachtet nicht die Belange des Umweltschutzes und des ökologischen Ausgleichs; der Wohnungsneubau geht nicht einher mit einem bedarfsgerechten Angebot an sozialer und grüner Infrastruktur. Die Müngersdorfer Straße sei zudem eine Fußgängerstraße, der Ausbau auf 8,25 m widerspreche dem Charakter der Wohnanlage.

Andere Straßen in der Planung, die nicht durch den Park führen, würden bei 3,50 m belassen, während die Müngersdorfer Straße auf 8,25 m verbreitert und der Park durchschnitten werden solle. Es sollte ein zusammenhängender Freizeit- und Erholungspark, auch als ökologischer Ausgleich zum

entstandenen Kölner Viertel, geschaffen werden. Die Müngersdorfer Straße würde stark von Fußgängern frequentiert, da durch den realisierten Park und die Einbeziehung der Müngersdorfer Straße bereits Tatsachen geschaffen worden seien

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Nur Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes werden im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gehört. Da die hier vorgebrachten Anregungen vom Bürger bereits mehrfach (erste und erneute Auslegung) dargelegt wurden, sind diese bereits gehört und abgewogen.

An dem vorliegenden Erschließungskonzept wird festgehalten (siehe Abwägung Sammelstellungnahme) Anmerkung: Die Ausweisung der Verkehrsfläche der Müngersdorfer Straße von 8,25 m beinhaltet den gesamten Straßenquerschnitt und stellt nicht die Fahrbahnbreite dar.

Die künftige Porzer Straße sollte weitergeführt werden, um den Verkehr vom Park fernzuhalten und somit dessen Nutzer vor Gefährdungen zu schützen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Weiterführung der Porzer Straße bis zum Bohndorfer Weg ist Bestandteil der Planung und wird durch das Tiefbauamt realisiert.

Bürger 3 (vom 20.01.1998)

Der Ausbau der Müngersdorfer Straße durch den Park erhöhe auch in verkehrsberuhigter Form das Unfallrisiko, insbesondere für Kinder und Jugendliche. Die Müngersdorfer Straße sollte von beiden Seiten zu Sackgassen ausgebaut werden. Somit könnte sie im Siedlungsbereich in der jetzigen Form verbleiben und es könnten Kosten eingespart werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Nur Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes werden im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gehört.

Da die hier vorgebrachten Anregungen vom Bürger bereits in der erneuten Auslegung dargelegt wurden, sind diese bereits gehört und abgewogen. An dem vorliegenden Erschließungskonzept wird festgehalten (siehe Abwägung Sammelstellungnahme).

Zudem würden durch den Ausbau die bestehenden Parkplätze der Anlieger auf den Grundstücken wegfallen. Es sei unverständlich, dass die Klettenberger Straße bei doppelter Grundstückszahl im Vergleich nur auf 6,50 m ausgebaut wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Nur Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes werden im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gehört. Die Verkehrskonzeption ist nicht Gegenstand dieser Auslegung.

Die hier angesprochenen Parkplätze befinden sich auf den bereits schon heute als öffentliches Straßenland genutzten Flächen und entfallen in diesem Sinne nicht bei der Realisierung des Verkehrskonzeptes.

Sammelstellungnahme (64 Bürger) (ohne Datum)

Die Bürger äußern erneut ihre Bedenken gegen die neu zu bauende, 8,25 m breite Müngersdorfer Straße im Bereich des Parks. Die Straße stelle eine erhebliche Gefahr für spielende Kinder sowie eine

zusätzliche Lärmquelle dar. Desweiteren würde sie den Park im Kölner Viertel zerschneiden. Die Bürger wollen einen zusammenhängenden Freizeit- und Erholungspark als ökologischen Ausgleich zum bereits entstandenen Kölner Viertel.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Nur Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes werden im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gehört. Das Erschließungskonzept war bereits Gegenstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und wurde bereits in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgewogen und bei allen weiteren Verfahrensschritten beibehalten.

Die Notwendigkeit der Verbreiterung sowie der Durchgängigkeit der Müngersdorfer Straße aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht wurde somit bereits in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung dargestellt und abgewogen.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses fanden zahlreiche Abstimmungen, Gespräche und Schriftverkehr mit dem Bezirksstadtrat für Bau-, Wohnungswesen und Umwelt und seinen Fachämtern sowie mit den Bezirksverordneten, Ausschussmitgliedern der BBV und Bürger statt. U.a. hat aufgrund von Bürgeranfragen der zuständige Ausschuss der BVV im Oktober 1997 entschieden, die Verkehrsfläche der Müngersdorfer Straße in einer Breite von 8,25 m (wie bereits überwiegend im Bestand) zu planen und im Bereich der Querung des künftigen Parkes entsprechende Maßnahmen (Pflanzkübel, Bäume u.ä.) einzurichten, so dass ein Durchgangsverkehr erschwert wird.

Nach gründlicher Abwägung der im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie aller fachlichen Argumente und wurde folgendes Abwägungsergebnis betreffs des Ausbaus der Müngersdorfer Straße erzielt:

Gegenstand der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung war die Reduzierung der Straßenbreite von 9,00 m auf das unbedingt erforderliche Maß von 8,25 m (bzw. auf 7,25 m im Abschnitt vor den Grundstücken Müngersdorfer 9a und 11 im anschließenden B-Plan XV-46). Die bereits in der erneuten Auslegung (und hier nochmals) geäußerten Einwände bezüglich der Breite wurden somit bereits gehört und abgewogen und durch die vorgenommene Reduzierung der Breite bereits berücksichtigt. An dem durchgängigen Ausbau der Müngersdorfer Straße mit einem Querschnitt von 8,25 m (bzw. 7,25 m) wird festgehalten.

Grundlage für die Planung von Straßenbaumaßnahmen sind die EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen), herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Hiernach wäre für die Müngersdorfer Straße als Anliegerstraße in einem Wohngebiet in Orts- und Stadtrandlage mit einer Abschnittslänge von über 50 m (Anliegerstraße 2) bei Neuplanung ein Straßenraum von mindestens 8,75 m (Fahrbahn 4,75 m, Gehwege 2,25 m sowie 1,75 m, kein Park-/Grünstreifen, zentrale Regenentwässerung) erforderlich.

Mit der in den B-Plänen getroffenen Festsetzung eines Straßenraumes von 8,25 m (abschnittsweise nur 7,25 m) wird auf den bestehenden Straßenraum Rücksicht genommen. Weitere Reduzierungen von Fahrbahn- und Gehwegbreiten sind aus Gründen der Verkehrssicherheit auch im Interesse der Anlieger nicht möglich.

Die Gestaltung der Müngersdorfer Straße als Anliegerstraße ohne klare Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn scheidet auf Grund der Länge der Straßenabschnitte gleichfalls aus. Diese Regelung ist für die Klettenberger Straße als Ausnahme zu betrachten und begründet sich dort aus der geringeren vorhandenen Straßenraumbreite von ca. 6 m.

Im Ergebnis der Abwägung überwiegen somit die öffentlichen Belange der Erschließung den privaten Belangen. Dem Einspruch gegen den Ausbau der Müngersdorfer Straße in der Breite von 8,25 m wird somit nicht entsprochen. Es wird weiterhin eine 8,25 m breite Verkehrsfläche (Ausnahme: im Abschnitt vor den Grundstücken Müngersdorfer Straße 9a und 11: 7,25 m) in den B-Plänen XV-45 und XV-46 dargestellt, wobei damit überwiegend die Breite des bereits vorhandenen öffentlichen Straßenraumes aufgenommen wird. Die geplante Verbreiterung der Anliegerstraße beschränkt sich damit auf das unbedingt erforderliche Maß.

Eine Sperrung der Müngersdorfer Straße widerspricht der städtebaulichen Zielstellung der weitest-

gehenden Feinvernetzung des Wohngebietes und der Parkanlage mit öffentlichen Straßen und einer Erschließung der anliegenden Grundstücke über kurze Wege. Der Erhalt bzw. Ausbau einer durchgängigen Müngersdorfer Straße als Inhalt der Planung wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der ersten öffentlichen Auslegung vorgestellt, abgewogen und beschlossen. Eine Sperrung der Müngersdorfer Straße im Bereich der Parkanlage würde außerdem zu einem höheren Verkehrsaufkommen in der Klettenberger Straße führen. Die im Ergebnis der Abwägung der ersten öffentlichen Auslegung festgelegte Breite der Straßenverkehrsfläche der Klettenberger Straße ist für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt und würde dem widersprechen.

Durch eine entsprechende Gestaltung und Aufteilung des Straßenraumes der Müngersdorfer Straße soll Durchgangsverkehr verhindert, die Verkehrsgeschwindigkeit funktional eingeschränkt und sichere und annehmbare Überquerungsmöglichkeiten für Parkbesucher geschaffen werden. Diese zur Vermeidung der Unfallgefahr möglichen Maßnahmen können nicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden. Sie sind Teil der konkreten Objektplanung wie z.B. eine Abgrenzung des gestalteten Parkteiles westlich der Müngersdorfer Straße durch Holzbarrieren an der Parkgrenze und Metallpoller am Ende der Parkwege oder durch bauliche bzw. verkehrsregelnde Maßnahmen im Straßenraum als Querungshilfen, um eine sichtbare Trennung zwischen Parkanlage und Straßenraum zu schaffen. Grundsätzlich ist vor Ort zu prüfen, inwieweit Maßnahmen in einer reinen Anliegerstraße, die als Tempo 30 Straße ausgewiesen ist, erforderlich sind.

F Dritte erneute öffentliche Auslegung

Im Ergebnis der Rechtsprüfung der Bebauungspläne XV-45 und XV-46 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I D vom 07.07.2000 wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Aufgrund der Unterschreitung der Einsichtszeiten entsprechend der wöchentlichen Arbeitszeit bei den vorangegangenen öffentlichen Auslegungen erfolgt die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Die dritte erneute öffentliche Auslegung der Bebauungspläne XV-45 und XV-46 im Ortsteil Altglienicke gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB erfolgte in der Zeit vom 20.11. bis 19.12.2000 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abteilung Bau-, Wohnungswesen und Umwelt – Stadtplanungsamt. Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekanntgemacht (ABl. S. 4336). Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind, wurden vorher von der erneuten Auslegung benachrichtigt.

Die erneute öffentliche Auslegung des B-Plans XV-45 wurde von 35 Bürgern und einem TÖB besucht.

Ausgelegt wurde der Entwurf des Bebauungsplans XV-45 vom 3.5.1995 mit 1. Deckblatt vom 27.4.1995, 2. Deckblatt vom 7.4.1997, 3. Deckblatt vom 19.12.1997 und 4. Deckblatt vom 11.10.2000 mit Begründung, Grundstücksverzeichnis und städtebaulichem Vertrag.

Gegenstand der dritten erneuten öffentlichen Auslegung waren folgende inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes XV-45:

- Abgrenzung der Garagen und der Stellplätze im WA 13 und WA 14
- Streichung der Pflanzbindung im Bereich des MI 3 und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Jugendfreizeitstätte und Stützpunkt des NGA
- Ergänzung des Brückensymbols
- Änderung der Darstellung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im WA 1 und WA 2 sowie Anpassung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen (ehem. Nr. 21, 22, 23; jetzt Nr. 16, 17, 18 und 22) in diesem Zusammenhang
- Änderung der Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Klettenberger Straße 39
- Streichung der sich überlappenden Festsetzungen im Anschlussbereich der Blätter 1 und 2
- Ergänzung der umgrenzenden Linie bei dem Planzeichen 13.2.2

- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Anpflanzen (Nr. 23)
- Änderung der textlichen Festsetzung zur Stellplatzbegrünung (ehem. Nr. 17, jetzt Nr. 11)
- Änderung der textlichen Festsetzung zu Obstbaumpflanzungen (ehem. Nr. 18, jetzt Nr. 12)
- Herausnahme der textlichen Festsetzung (ehem. Nr. 20) und des Hinweises (Nr. 2) zur Niederschlagsversickerung
- Herausnahme der textlichen Festsetzung zur Überschreitung der Abstandflächen auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (ehem. Nr. 4)
- Änderung der textlichen Festsetzung zur außerschulischen Nutzung der Sportanlagen (ehem. Nr. 6, jetzt Nr. 5)
- Ergänzung des Datums (11.10.2000) im Hinweis auf die Pflanzliste
- Neunummerierung der Textbestimmungen

Während der Auslegungsfrist nahmen 24 Bürger von der Möglichkeit Gebrauch, beim Stadtplanungsamt Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen. Diese sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Absatz 6 BauGB einzubeziehen. Dabei ist zu beachten, dass bezüglich der Ausweisungen der geplanten Straßenflächen der Müngersdorfer und der Klettenberger Straße die Stellungnahmen der Bürger aus dem Bereich des Bebauungsplangebietes XV-46 mit in die Abwägung zum Bebauungsplanentwurf XV-45 eingeflossen sind (Geltungsbereichsgrenze befindet sich in der Straßenachse).

Die bereits während der öffentlichen Auslegungen in der Zeit vom 08.05. bis 22.05.1995, 28.04. bis 14.05.1997 sowie 06.01. bis 21.01.1998 vorgebrachten Anregungen wurden nochmals überprüft. Die Entwicklung der Planung im Ergebnis der einzelnen Verfahrensschritte ist in den Bebauungsplanentwurf XV-46 eingearbeitet worden. Somit wurden sie in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen.

Bürgerinitiative Stadtring-Süd/ Interessengemeinschaft Teltowkanal (vom 14.12.2000) und Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (vom 19.12.2000) (identischer Inhalt)

Verweis auf Stellungnahme zum B-Plan XV-38 vom 8.3.2000 (Anlage BISS/IGT) bez. Ausbau Bohnsdorfer Weg/Wegedornstraße und Errichtung einer Straßenbrücke über Eisenbahnaußenring, die inhaltlich weitgehend in das aktuelle Schreiben eingeflossen ist.

Folgende Anregungen waren Inhalt der Schreiben:

- *Keine Erforderlichkeit für eine Straßenbrücke im Zuge Wegedornstraße,*
- *gegen den Ausbau Wegedornstraße/Bohnsdorfer Weg/Ewaldstraße zu Straßen mit sogenannter Sammelstraßenfunktion, da keine Verkehrsreduzierung für die angrenzenden Gebiete erfolgen wird, sondern Verkehre von bzw. zu der geplanten BAB A113 (neu) geleitet werden sollen (Wegedornstraße/Rudow Ost), entsteht eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und somit der Schall- und Schadstoffimmissionen nicht nur für die unmittelbar betroffenen Anwohner, sondern auch für die angrenzenden Gebiete,*
- *nach Ansicht der Anwohner ist zur Vermeidung von Durchgangsverkehr ein geringer Umweg über die Ewaldstraße zumutbar und annehmbar,*
- *die Sicherung öffentlicher Parkanlagen gemäß B-Plan XV-45 als Ausgleich für die Belastungen ist nicht geeignet,*
- *die Errichtung von Radwegen wird für sinnvoll gehalten.*

Bürger 3 vom (vom 19.12.2000)

Kritik an Reaktion des Bezirksamtes Treptow auf die vielen Einsprüche gegen den Ausbau der Wegedornstraße zur Hauptsammelstraße mit Verbindungsfunktion zur B 96, speziell in GAGFAH-Siedlung (Stellungnahme vom 7.6.95).

Bürger 10 (vom 14.12.2000)

Einwand gegen Neubau der Eisenbahnbrücke (Anmerkung Brücke über DB) Wegedornstraße/Bohnsdorfer Weg, Bitte dies dem Senat mitzuteilen.

Die Brücke mit den Straßenableitungen Richtung Nord und West wird zur Verlärmung der dortigen Siedlungen führen. Bürger wäre vom erhöhten Verkehrsaufkommen auch –lärm betroffen, da Markomannenstraße als erste Straße hinter der Brücke in Richtung Nord zur Germanen-, Teutonen-, Grünaauer Straße und Straße Am Falkenberg führt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Ausbau der Wegedornstraße ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens, jedoch ergeben sich durch die planungsrechtliche Sicherung der Fläche für die Brücke über den Berliner Außenring (BAR) im Zuge der Wegedornstraße Auswirkungen auf die verkehrliche Entwicklung.

Der Ausbau des Straßenzuges Wegedornstraße/Bohnsdorfer Weg ist wie der Ausbau der Ewaldstraße Bestandteil des Verkehrskonzepts für Altglienicke. Dieses Konzept, das in großen Teilen bereits realisiert wurde, ist den Anwohnern seit mindestens Oktober 1995 bekannt.

Stellungnahmen der Bürger im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bezüglich der Notwendigkeit der Wiederherstellung des Straßenzuges Wegedornstraße/Bohnsdorfer Weg mittels einer Straßenbrücke über den BAR wurden in mehreren Verfahrensschritten gehört, geprüft und abgewogen (s. Abwägungsbeschlüsse: Auswertung frühzeitige Bürgerbeteiligung –BA-Beschluss Nr. 166/94 v. 25.10.1994 - S. 20 der ausgelegten Begründung XV-45, Auswertung öffentliche Auslegung – BA-Beschluss Nr. 43/97 v. 8.4.1997 - S. 55/56 der ausgelegten Begründung XV-45). Neue Argumente wurden nicht vorgetragen, daher ergibt sich keine Änderung der Abwägungsbeschlüsse, die nach wie vor aufrecht erhalten werden, eine Änderung des Planungsziels erfolgt nicht.

Der Zunahme verkehrsbedingter Lärmimmissionen kann durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden – (s.S. 97 der ausgelegten Begründung XV-45). Grundlage hierfür ist die 16. Bundes-Immissions-Schutzverordnung (BImSchV) (Verkehrslärmschutzverordnung). Für den Ausbau des Straßenzuges Wegedornstraße/Bohnsdorfer Weg wurden im Rahmen der Straßenplanung für den Bohnsdorfer Weg zwischen Ewaldstraße und Bahndamm schalltechnische Berechnungen und Untersuchungen zur Lärmvorsorge gemäß der 16. BImSchV erarbeitet. Den Untersuchungen ist zu entnehmen, für welche Gebäude bzw. Grundstücke dem Grunde nach Anspruch auf passiven Schallschutz und ggf. auf Entschädigungen wegen verbleibender Beeinträchtigungen in den Außenwohnbereichen besteht. Auf die Anordnung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wird aus städtebaulichen Gründen verzichtet. Auch steht die Wirksamkeit von Schallschutzwänden auf Grund der häufigen Unterbrechungen durch Zufahrten zu den Wohngrundstücken in Frage. Die an den Wohngebäuden ermittelten Immissionswerte betragen maximal 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. Bei einem Ausbau der Ewaldstraße zu einer zweispurigen Straße mit Anordnung von Parkmöglichkeiten, Grün sowie Rad- und Gehwegen in den Seitenbereichen ist im Rahmen der Straßenplanung der Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen nach der 16. BImSchV zu prüfen.

Bezüglich der Luftschadstoffe ist Folgendes anzumerken. Die Wegedornstraße, der Bohnsdorfer Weg und die Ewaldstraße befinden sich im offen bebauten Siedlungsgebiet. Es liegt keine geschlossene Straßenrandbebauung vor, die zu einer übermäßigen Konzentration von Schadstoffen führen würde.

Die Grenzwerte der 23. BImSchV (Verordnung über die Festlegung von Konzentrationswerten) werden nicht überschritten. Die Sammlung des Verkehrs auf dem geplanten durchgehenden Straßenzug Wegedornstraße/Bohnsdorfer Weg wird bezogen auf den Ortsteil Altglienicke nicht zu einer generellen Verkehrszunahme führen, sondern ist mit einer Entlastung anderer Bereiche verbunden, somit tritt bezogen auf den Ortsteil Altglienicke keine erhöhte Luftschadstoffbelastung auf. Die Ausweisung von öffentlichen Parkanlagen soll die Wohnqualität insgesamt verbessern, zur Minderung des Lärmschutzes erfolgte die Ausweisung nicht.

Die vorgeschlagene Führung der Verkehrsströme durch die Ewaldstraße stellt keine Problemlösung dar, führt nur zu Belastungen anderer Anlieger.

Der in der Stellungnahme angedeutete Anschluss der Sammelstraße an die A 113 (alt) ist nicht Gegenstand der Planungen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern bleibt der nachfolgenden Ausführungsplanung vorbehalten. Im Rahmen der Bebauungsplanung können

keine verbindlichen Aussagen zur Radverkehrsführung getroffen werden, entsprechend der Aussagen des Fachbereichs Tiefbau ist die Errichtung von Radwegen im Rahmen des Baus des Straßenzuges Wegedornstraße/Bohnsdorfer Weg vorgesehen.

Das Grundstück des Bürgers 10 befindet sich in der Markomannenstraße zwischen der Germanenstraße (die im Verkehrskonzept Altglienicke als Sammelstraße ausgewiesen ist) und der Teutonenstraße. Die Markomannenstraße ist im Verkehrskonzept Altglienicke als Anliegerstraße ausgewiesen, dient also dem direkten Quell- und Zielverkehr. Ein erhöhter Durchgangsverkehr in dem betreffenden Abschnitt der Markomannenstraße auf Grund des Brückenbaus ist nicht zu erwarten, besonders auf Grund der Verkehrsnetzstruktur nicht im Abschnitt nach der Germanenstraße.

An der Sicherung des Brückenbauwerks über den BAR im Zuge der Wegedornstraße wird festgehalten.

Bürger 3 (vom 19.12.2000)

Kritik an Bemerkung in Begründung auf S. 94, dass betroffene Bürger die zu erwartenden steigenden Lärmimmissionsbelastungen sowie die Abgasbelastungen hinnehmen müssten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Auf Seite 94 der ausgelegten Begründung zum Bebauungsplan XV-45 ist eine solche Bemerkung über die Hinnahme von Lärmimmissionsbelastungen sowie Abgasbelastungen nicht zu finden.

Treten durch die Zunahme des Verkehrs Überschreitungen der gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte auf, so sind diese entsprechend zu bewältigen (z.B. durch passive Schallschutzmaßnahmen). Die Wegedornstraße, der Bohnsdorfer Weg und die Ewaldstraße befinden sich im offen bebauten Siedlungsgebiet. Es liegt keine geschlossene Straßenrandbebauung vor, die zu einer übermäßigen Konzentration von Luftschadstoffen führen würde. Die Grenzwerte der 23. BImSchV (Verordnung über die Festlegung von Konzentrationswerten) werden nicht überschritten.

Auf Seite 20 wird aus städtebaulichen Gründen darauf verwiesen, dass der Straßenzug Bohnsdorfer Weg/Wegedornstraße im historisch gewachsenem Stadtgrundriss (traditionell) auf eine Sammelfunktion ausgerichtet ist. Unter diesem Aspekt ist die Erhöhung des Kfz-Verkehrs mit seinen Belastungen hinzunehmen, da wie bereits ausführlich begründet, der Brückenbau Stadtreparatur bedeutet und dieser Lückenschluss aus verkehrlicher Sicht notwendig ist, es erfolgt keine Änderung des Planungsziels.

Bürgerin besteht auf o.g. Einwand und verweist auf Stellungnahme vom 6.4.2000 an das Straßen- und Grünflächenamt im Zusammenhang mit der Auslegung der Planungsunterlagen zum Neubau der Wegedornstraße von Salierstraße bis Bahnaußenring.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Stellungnahmen außerhalb von B-Planverfahren können nicht in die Abwägung eingestellt werden, keine Berücksichtigung der Anregung.

Die Einbeziehung neuer Lärmgutachten in die Aussagen bezüglich der Lärmimmissionen des geplanten Großflughafens Schönefeld wird gefordert.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das Plangebiet liegt außerhalb der im FNP Berlin dargestellten Siedlungsbeschränkungszone II. Das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau des Flughafens Schönefeld, das vom Brandenburgischen

Landesamt für Verkehr und Straßenbau als Anhörungsbehörde und vom Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) als Planfeststellungsbehörde geführt wird, ist noch nicht abgeschlossen. Es existiert für die bezirkliche Planung kein anderer Sachstand gegenüber den Aussagen in der ausgelegten Begründung auf Seite 95/96.

Weitere Hinweise zu einer möglichen Erhöhung der Straßendurchlässigkeit durch Untersagung des Dauerparkens (Bsp. : Straßen außerhalb der Plangebiete).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die weiteren Hinweise sind für die B-Planverfahren nicht relevant, keine Berücksichtigung der Anregung.

Bürger 4 (vom 19.12.2000)

(1)

Als Betroffene nicht einverstanden mit B-Plan XV-46.

Auflistung der Gründe für Nichtausbau der Müngersdorfer Straße

1. *Vorhandensein von Elektro-HA-Kasten und Fäkalienammelgrube bzw. spätere Regenwasser-sammelbehälter an Grundstücksgrenze,*
2. *Zufahrt zur Tiefgarage nicht mehr genügend,*
3. *Möglichkeiten des Abstellens gewerblich genutzter Fahrzeuge auf Grundstück im Einfahrtsbereich nicht mehr möglich,*
4. *erheblicher Nutzbaumbestand im vorderen Grundstücksbereich vorhanden,*
5. *nach erfolgtem Ausbau der verlängerten Porzer- und Kalker Straße keine Notwendigkeit zum Ausbau der Müngersdorfer Straße.*

Anregungen zum B-Plan

1. *Müngersdorfer Straße bis zum Park in Größe belassen und dort Wendeschleife anlegen,*
2. *positive Beeinflussung des Straßenverkehrs durch Einbahnstraßenregelung,*
3. *an unbebauten Grundstücken Verbreiterung der Müngersdorfer Straße, an bebauten Grundstücken als verkehrsberuhigte Zone belassen,*
4. *Ausweisung Müngersdorfer Straße als Spielstraße,*
5. *im Nichtparkbereich Parkverbot beidseitig der Müngersdorfer Straße ausweisen.*

Durch Verbreiterung Müngersdorfer Straße würde die jetzt verkehrsberuhigte Zone Durchgangsstraßencharakter erhalten, mit höherer Lärmbelastung sowie höherer Sicherheitsgefahr für Anwohner (bei Aufhebung der 30-Zone).

Lärmpegel durch S-Bahn, Autobahnzubringer, Fernbahn, Freizeitplätze, Flughafen Schönefeld bereits hoch. Der Siedlungscharakter würde zerstört, Parkanlage als Erholungs- und Freizeitfläche verliert an Nutzen, Sicherheitsrisiko für Fußgänger, insbesondere für Kinder, gefährlich erhöht.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (1)

Die o.g. Anregungen wurden zum größten Teil innerhalb der Verfahrensschritte frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der ersten erneuten öffentlichen Auslegung (28.04.-14.05.1997) gehört, geprüft und abgewogen (s. dort Bürger 6), eine Änderung des Planungsziels erfolgt auch mit dem jetzigen Sachstand nicht.

Die Begründung für den Ausbau der Müngersdorfer Straße entspricht inhaltlich der Stellungnahme des Bezirksamtes zur Sammelstellungnahme der 64 Bürger in der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung (s. Seite 62 ff.).

Hier wird auch dargelegt, dass eine Gleichbehandlung mit der Klettenberger Straße nicht möglich ist.

Hinzuzufügen ist, dass eine Sperrung der Müngersdorfer Straße im Bereich der Parkanlage in der Müngersdorfer Straße zwei Wendeanlagen erfordern würde, die zusätzlichen Flächenerwerb herbeiführen und sich ungünstig auf die Gestaltung der öffentlichen Parkanlage auswirken würden.

Keine Änderung der Ziele des Bebauungsplanentwurfes.

Zu neu vorgebrachten Argumenten:

(2)

In Begründung wurde Müngersdorfer Straße mal als Sammelstraße, mal als Anliegerstraße beschrieben, keine eindeutige Planung feststellbar.

Wenn sie Anliegerstraße bleiben soll, dann Ausbau fragwürdig, da sonst Charakter einer Anliegerstraße zerstört würde. Gegen Form und Inhalt des Bebauungsplans wird deshalb Einspruch erhoben.

Bürger 8 (vom 18.12.2000)

(2)

Nicht annehmbar sind die „vorgesehene Sammelstraße“ (S. 50 der Begründung) und die geplante Straßenbreite von 8,25 m.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (2)

In der Begründung unter 3.2.3.4 Punkt 3 wird die Müngersdorfer Straße als Anliegerstraße beschrieben, die vorrangig der Erschließung der anliegenden Grundstücke dienen soll. Die geplante Straßenverbreiterung auf 8,25 m (möglicher Ausbau mit beiderseitigen Gehwegen und minimaler Fahrbahnbreite) entspricht der Gestaltung einer Anliegerstraße in einem Siedlungsbereich innerhalb einer Tempo-30-Zone in minimaler Breite. Der Ausbau der Straße ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern bleibt der nachfolgenden Ausführungsplanung vorbehalten.

Die Beschreibung der Verkehrssituation im Siedlungsgebiet zwischen Müngersdorfer Straße und Bohnsdorfer Weg unter 3.2.3.4 Punkt 4 der ausgelegten Begründung ist missverständlich, gemeint war die Sammlung der Anliegerverkehre vorrangig über diese beiden Straßen, nicht die Sammlung der Verkehrsströme eines größeren Bereichs im Sinne einer Sammelstraße (Ausbaubreite mind. 10,00 m, ohne Park- oder Grünstreifen). Für eine Sammelstraße ist die Breite der geplanten Straßenverkehrsfläche der Müngersdorfer Straße nicht ausreichend. Entsprechend der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95), herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, müsste der Straßenraum der Müngersdorfer Straße als Anliegerstraße in einem Wohngebiet in Orts- und Stadtrandlage mit einer Abschnittslänge von über 50 m (Anliegerstraße Typ 2) bei Neuplanung mindestens 8,25 m betragen.

Die im erläuterten Zusammenhang missverständliche Bezeichnung Sammelstraße für die Müngersdorfer Straße der Begründung XV-46 wird gestrichen.

(3)

Im Begründungsschreiben werden Fakten zum Teil aus den Jahren 1994 herangezogen, die nicht mehr den Gegebenheiten entsprechen, Kartenmaterial ist nicht mehr aktuell.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (3)

Da die Fakten aus dem Begründungsschreiben nicht näher benannt wurden können dazu keine Aussagen gemacht werden. Die Kartengrundlage muss die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse am Grund und Boden zum Zeitpunkt der Planaufstellung wiedergeben. Es sind die entsprechenden

Angaben zu der für die Pläne verwendeten Kartengrundlage sowie zu deren Bearbeitungsstand (XV-45: Juli 1994, XV-46: August 1994) gemacht worden. Erforderliche Korrekturen der Kartengrundlage beziehen sich nur auf Änderungen von Straßenbezeichnungen und im Bebauungsplantitel erwähnten zu ändernden Grundstücksnummerierungen.

(4)

Wohngebiet, Parkanlage, verlängerte Porzer Straße, verlängerte Kalker Straße existieren schon, im Parkbereich wurde Müngersdorfer Straße bereits ohne B-Plan umgebaut. Die Umsetzung der bei Ortstermin durch Bezirksstadtrat zugesagten Maßnahmen für Verkehrsberuhigung im Parkbereich und Schutzmaßnahmen für Fußgänger wurde nur mangelhaft durchgeführt. Von Anwohnern vorgeschlagene Beruhigung mittels Einengung oder Montage von Pollern wurde nicht in Betracht gezogen, Kraftfahrzeugverkehr kann nach wie vor ungehindert durch Parkanlage erfolgen, neuer Straßenverlauf und Verbreiterung verleiten zu noch mehr Raserei. Die Pflasterung trägt zur Lärmbelastung bei. Positive Anmerkung: Autofahrer sind endlich vor Fußgängern und Parkbenutzern mittels Absperungen geschützt.

Anregungen der Anwohner der Klettenberger- und Müngersdorfer Straße eine Einbahnstraßenregelung zu unterstützen wurden nicht berücksichtigt, mit Verweis auf nicht vorhandene B-Planrelevanz und auf Straßenverkehrsordnung, nicht einmal in Betracht gezogen und nicht geprüft (keine Anfrage bei zuständigen Ämtern).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (4)

Verkehrsorganisatorische Maßnahmen (z.B. Einbahnstraßenregelungen) und die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern der konkreten Objektplanung.

(5)

In Umbauphase der Müngersdorfer Straße im Zusammenhang mit Teilspernung der Klettenberger Straße und Neubau der verlängerten Porzer Straße konnte kein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen in anderen Wohngebietsstraßen festgestellt werden. Eine 1999 durch Bürgerinitiative durchgeführte Bestimmung des Verkehrsaufkommens ergab durchschnittlich 5 Kraftfahrzeuge pro Stunde, von Seiten des Bezirksamtes liegen diesbezüglich leider keine Zahlen vor. Nach heutigen Gegebenheiten ist Straßenausbau nicht erforderlich, Planung ist neu zu analysieren.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (5)

Die Müngersdorfer Straße ist eine Anliegerstraße, die der Erschließung der anliegenden Grundstücke dient und nicht der Aufnahme des künftigen Verkehrsaufkommens aus dem Neubaugebiet. Nach dem Verkehrskonzept der Leitplanung Altglienicke haben die Porzer Straße, die Kalker Straße und der Rebenweg den örtlichen Durchgangsverkehr aufzunehmen und werden dafür entsprechend geplant und ausgebaut. Demzufolge ist für die Müngersdorfer Straße nicht mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, was von der Bürgerinitiative auch bestätigt wurde.

An einem Ausbau der Müngersdorfer Straße in einer Breite von 8,25 m (Ausnahme: im Abschnitt vor den Grundstücken Müngersdorfer 9a und 11: 7,25 m) wird festgehalten.

Bürger 5 (vom 16.12.2000)

(1)

Zeichnerische Darstellung zum B-Plan XV-46 wird mit Zeichnungsstand 1994 ausgelegt. Dadurch sind Grundstücke hinsichtlich der Bebauung falsch dargestellt. Zwischenzeitlich erfolgte Bebauung er-

fordert Korrektur der Auslegungsunterlagen. Auch im Textteil kein Verweis auf erfolgte Bebauung, dadurch zwangsläufig Fehlerinterpretation bei Beurteilung des B-Plans. Aussagen zu Straßenbreite und Grundstücksbeeinträchtigungen müssen neu gefasst und in erneuter öffentlicher Auslegung dargestellt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (1)

Die Anregung zur zeichnerischen Darstellung wurde bereits zur ersten erneuten Auslegung vom 28.04.-14.05.1997 abgewogen, daran wird weiterhin festgehalten. Die Kartengrundlage muss die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse am Grund und Boden zum Zeitpunkt der Planaufstellung wiedergeben. Es sind die entsprechenden Angaben zu der für die Pläne verwendeten Kartengrundlage sowie zu deren Bearbeitungsstand (XV-45: Juli 1994, XV-46: August 1994) gemacht worden. Erforderliche Korrekturen der Kartengrundlage beziehen sich nur auf Änderungen von Straßenbezeichnungen und im Bebauungsplantitel erwähnten zu ändernden Grundstücksnummerierungen.

Da zur Erstellung des Bebauungsplanentwurfes sowohl Ortsbesichtigungen als auch Sichtungen der aktuellen Bauanträge stattfanden, fand das Bauvorhaben bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes sehr wohl Beachtung.

Im Kartenblatt 30207 sind die tatsächlichen Zaunverläufe der Müngersdorfer Straße nur teilweise dargestellt. Die im Liegenschaftskataster ausgewiesenen Flurstücke mit der Nutzungsbezeichnung Straßenverkehrsfläche entsprechen nicht der Fläche, die öffentlich zugänglich für die Allgemeinheit im Sinne des Berliner Straßengesetzes in Verbindung mit dem Einigungsvertrag ist. Die tatsächlich in diesem Sinne für den öffentlichen Verkehr nutzbare Fläche zwischen den Zäunen und Einfriedungen ist größer und enthält Grundstücksteile der angrenzenden Flur-/Grundstücke.

Die tatsächlichen Zaunverläufe wurden im Oktober 1996 von einem ÖbVI gemessen und in die Kartengrundlage der Bebauungsplanentwürfe XV-45 und XV-46 eingearbeitet. Als spezielle fachliche Diskussionsgrundlage für die politischen Gremien bezüglich der Problematik Ausbau Müngersdorfer Straße hat das Vermessungsamt Treptow im August 1999 in einer Anlage zu den Bebauungsplänen XV-45 und XV-46 die geplanten Straßenbegrenzungslinien sowie die vorhandenen Zaunverläufe der Müngersdorfer Straße im Maßstab 1:1000 dargestellt (Hinweis: In diesem Maßstab sind Abweichungen bis zu 0,50 m möglich, genaue Maßangaben sind erst nach Grenzherstellung möglich).

Es erfolgt keine Änderung der Planung.

(2)

Entgegen Aussage unter Pkt. 2.2 (4. Abs.), das „die vorhandenen Straßen zum Teil unbefestigt sind“, sind Straßen im B-Plan XV-46 durch Asphalt, Pflaster oder Beton befestigt. Die Aussage ist zu korrigieren und neu auszulegen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (2)

Die genannten Befestigungen der Straßen erfassen nicht die gesamte Breite der als gewidmet anzusehenden Straßenräume. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es erfolgt keine Änderung der Planung.

(3)

Im Abs. 5 unter Pkt. 2.2 wird Verknüpfung der öffentlichen Grünfläche im B-Plan XV-46 mit Wohngebietspark des B-Plans XV-45 zur Sicherung einer hohen Freiraumqualität dargestellt. Diese Freiraumqualität würde aber durch Verbreiterung Müngersdorfer Straße zerstört, Verbreiterung führt

zu erheblicher Einbuße an Wohnqualität durch steigenden Verkehr und damit verbundenen Lärm, Abgasen und Verkehrsgefährdungspotential für die Anwohner.

Müngersdorfer Straße für Erschließung des Wohngebietes XV-45 (Wohnbebauung fast vollständig abgeschlossen) äußerst gering genutzt, Verkehr fließt über Porzer Straße, Bohnsdorfer Weg und Kalker Straße auf Ewaldstraße ab, Verbreiterung der Müngersdorfer Straße würde nur zusätzlichen Durchgangsverkehr anziehen.

„Müngersdorfer Straße ist Anliegerstraße, die vorrangig Erschließung der anliegenden Grundstücke dient“ (Begründung S. 34) - Bürger fordert Auslegung der Müngersdorfer Straße als verkehrsberuhigten Bereich bei Anwendung des Mischprinzips.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (3)

Durch eine entsprechende Gestaltung und Aufteilung des Straßenraumes der Müngersdorfer Straße als Anliegerstraße soll Durchgangsverkehr verhindert, die Verkehrsgeschwindigkeit funktional eingeschränkt und sichere und annehmbare Überquerungsmöglichkeiten für Parkbenutzer geschaffen werden. Dies kann aber nicht über den Bebauungsplan geregelt werden.

Die Müngersdorfer Straße ist eine Anliegerstraße, die der Erschließung der anliegenden Grundstücke dient und nicht der Aufnahme des künftigen Verkehrsaufkommens aus dem Neubaugebiet. Nach dem Verkehrskonzept der Leitplanung Altglienicke haben die Porzer Straße, die Kalker Straße und der Rebenweg den örtlichen Durchgangsverkehr aufzunehmen und werden dafür entsprechend geplant und ausgebaut. Demzufolge ist für die Müngersdorfer Straße nicht mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, was von den Bürgern auch bestätigt wurde. (Ausführliche Erläuterungen siehe Bürger 4 zu (2) und (5)).

(4)

Entgegen Aussage in Begründung S. 35, 1. Abs. wurden durch Eigentümer Müngersdorfer Straße 9a zum vorgesehenen Eingriff Stellung bezogen, Passage, dass durch betroffene Eigentümer keine Bedenken geäußert wurden, ist aus Begründung zu streichen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (4)

Die Textpassage der ausgelegten Begründung Seite 35, 1. Absatz, bezieht sich auf die Stellungnahmen zur ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes XV-46 vom 08.05.-22.05.1995. Im Rahmen dieser Auslegung ging keine Stellungnahme des Bürgers ein. Es erfolgt keine Änderung der Planung.

(5)

Die vorgesehene Erhöhung der GRZ auf 0,3 für Grundstück Müngersdorfer Straße 9a bringt weder materielle noch ideelle Vorteile und stellt keinen Wertausgleich für Flächenreduzierung dar. Das Bauvorhaben für dieses Grundstück (Baugenehmigung von Juli 1994) ist mit Bauabnahme im August 1996 abgeschlossen. Bei Verbreiterung müsste auf den in Baugenehmigung geforderten Erhalt einer geschützten Birke und von Gehölzaufwuchs verzichtet werden, Wohnqualität würde deutlich sinken. Auf Verbreiterung der Straßenfläche im Bereich Müngersdorfer Straße 9a ist zu verzichten, gegen Abtretung einer Grundstücksfläche wird Widerspruch eingelegt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (5)

Der Inhalt der Anregung bezüglich der Erhöhung der GRZ wurde bereits zu den erneuten Auslegungen vom 28.04.-14.05.1997 und vom 06.01.-21.01.1998 vorgebracht und abgewogen, an dem Ergebnis wird festgehalten. Mit der Reduzierung des Querschnittes der Müngersdorfer Straße als Ausnahme im Abschnitt von zwei Grundstücken auf das unbedingt erforderliche Maß von 7,25 m im Abschnitt des o.g. Grundstücks und der Erhöhung der GRZ auf 0,3 sind die Belange der Grundstückseigentümer im gebotenen Maße berücksichtigt. Die höhere GRZ gewährleistet trotz des Flächenverlustes eine angemessene Bebaubarkeit, ohne dass nachteilige Auswirkungen auf das

städtebauliche Leitbild entstehen. Eine höhere Bebaubarkeit wirkt sich wertsteigernd auf das Grundstück aus.

Dem empfundenen Verlust an Wohnqualität kann nicht abgeholfen werden. Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird dem öffentlichen Belang, der Anpassung der verkehrlichen Erschließung des Gebietes an die verdichtete Wohnnutzung, der Vorrang gegenüber dem privaten Belang gegeben.

Im Zuge der konkreten Straßenplanung und der Planverwirklichung ist der Erhalt des Baumes und der Umgang mit der Heckenpflanzung endgültig zu klären.

(6)

Kosten für Umverlegungen für Abwasserbehälter, Wasserzählerschacht, Anschlussleitungen für Elektro/Wasser/Abwasser/Telefon sowie Zaunanlage mit Tor wären mit Straßenverbreiterung zu tragen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (6)

Die Kosten der Umverlegung der privaten Erschließung werden durch die zuständigen Ämter und Institutionen während der Ausführungsplanung geklärt.

(7)

Die in Begründung auf S. 42 genannte Ausnahmeregelung für die Klettenberger Straße (Ausbau in vorhandener Straßenraumbreite) ist auch auf Müngersdorfer Straße anzuwenden, da auch Müngersdorfer Straße, gemäß Liegenschaftskataster - Kartenblätter 30207 vom 03.06.76 sowie vom 25.02.99, überwiegend eine Breite von 5,00 m aufweist (nicht 8,00 m bis 9,00 m).

Minimierung der Eingriffe in Schutzgebiete Boden, Wasser, Klima, Biotop und Landschaftsbild sowie Minimierung der Lärmbelästigung durch Verzicht auf Straßenverbreiterung der Müngersdorfer Straße, wird gefordert.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (7)

Die Begründung für den Ausbau der Müngersdorfer Straße entspricht inhaltlich der Stellungnahme des Bezirksamtes zur Sammelstellungnahme der 64 Bürger in der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung (s. Seite 62 ff.).

An der geplanten Breite der Müngersdorfer Straße auf 8,25 m (Ausnahme: im Abschnitt vor den Grundstücken Müngersdorfer 9a und 11: 7,25 m) wird festgehalten.

(8)

Aussage auf S. 49 Pkt. 3 der Begründung, dass sich Straßenbreite von 8,00 bis 9,00m schon heute aus der Lage der Zäune und Einfriedungen ergibt, ist falsch. Nachmessung der Lage der Zäune ergab bei Flurstück 48/65 ca. 6 m, bei den Flurstücken 2496/48, 2497/48, 2719/48 ca. 5 m und bei den Flurstücken 298/48, 3020 und 172/48 ca. 7,50 m. Das bedeutet, dass zwischen Ewaldstraße und Park an keiner Stelle eine Straßenbreite von 8,00 bis 9,00 m durch die Lage der Einfriedungen vorhanden ist. Die Angaben im Rahmen der Abwägungen sind falsch, sind zu korrigieren und erneut auszulegen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (8)

Die vorhandene Straßenbreite ergibt sich entsprechend Einigungsvertrag als Abstand zwischen den Zäunen zum Zeitpunkt 03.10.1990 (Widmung).

Die Aussage auf Seite 49 Pkt. 3 der ausgelegten Begründung, dass sich eine Straßenbreite von 8,00 bis 9,00 m schon heute aus der Lage der Zäune und Einfriedungen ergibt, ist bezüglich der Grundstücke Müngersdorfer Straße 9, 9a, 11 und Ewaldstraße 116-122 (unbebauter Zustand) zu präzisieren. Die von den Bürgern ermittelten Abstände der Zäune beim Flurstück 48/65 von ca. 6 m,

bei den Flurstücken 2496/48, 2497/48, 2719/48 von ca. 5 m stimmen mit dem durch das Vermessungsamt Treptow im August 1999 in einer Anlage zu den Bebauungsplänen XV-45 und XV-46 im Maßstab 1:1000 dargestellten vorhandenen Zaunverläufen der Müngersdorfer Straße überein. Alle anderen Abstände betragen allerdings mindestens 8,00 m.

(9)

Aussage in Begründung S. 49, letzter Abs., dass „Belastung auf die hier weitestgehend großflächigen Grundstücke verlegt“ wird, stimmt für Grundstück des Bürgers nicht, da es die kleinste Grundstücksfläche in der gesamten Straße ist. Eingriff stellt erheblichen Verlust an Wohnqualität sowie an Grundstückswert dar. Keine Veräußerungsbereitschaft.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (9)

Die Einschränkung „weitestgehend“ in der ausgelegten Begründung XV-46 bezieht sich auf die Grundstücke Müngersdorfer Str. 9a und 11.

(10)

Auf S. 50 Pkt. 4 der Begründung wird auf die Straßenbreite der Klettenberger Straße eingegangen. Für die Müngersdorfer Straße wird ebenfalls ein Ausbau innerhalb des derzeitig vorhandenen Straßenraumes gefordert.

Sachliche nochmalige Abwägung aller Aspekte der Notwendigkeit der Verbreiterung der Müngersdorfer Straße unter Vorrang der Verkehrsberuhigung und Steigerung der Wohnqualität durch Schaffung von Erholungsflächen gegenüber der Akquirierung von Verkehr, Erhöhung der Umweltbelastungen und Verärgerung und ggf. Enteignung der Anlieger wird erwartet.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (10)

Der Straßenausbau der Müngersdorfer Straße erfolgt überwiegend innerhalb des derzeitig vorhandenen Straßenraumes. Die Ausweisung einer Straßenraumbreite von ca. 6 m in einem Siedlungsgebiet kann nur die Ausnahme, nicht die Regel sein. Die erforderliche Breite einer Anliegerstraße beträgt mindestens 8,25 m. Auf die Begründung für den Ausbau der Müngersdorfer Straße, die inhaltlich der Stellungnahme des Bezirksamtes zur Sammelstellungnahme der 64 Bürger in der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung entspricht (siehe Punkt 3.2.1.2; E.) wird verwiesen und Bezug genommen.

An einem Ausbau der Müngersdorfer Straße in einer Breite von 8,25 m (Ausnahme: im Abschnitt vor den Grundstücken Müngersdorfer 9a und 11: 7,25 m) wird festgehalten.

Bürger 6 (vom 16.12.2000)

(Die Stellungnahme des Bürgers nimmt formal nicht auf den Bebauungsplan XV-45 oder XV-46 Bezug).

Der Bürger richtet sich gegen die unterschiedliche Auslegung des Berliner Straßengesetzes von 1981 (einschließlich Einigungsvertrag), da es für Abschnitte der Müngersdorfer Straße zum Nachteil der alt-eingesessenen Anwohner führt:

- 1. Im südlichen Teil der Müngersdorfer Straße (Nr. 27, 29, 31) beträgt öffentliches Straßenland seit Jahrzehnten nur 5,00 bis 6,90 m.*
- 2. Bei Neuansiedlungen wurden nur bei Zustimmung der 8,25 m breiten Straße Baugenehmigung erteilt, obwohl kein bestätigter B-Plan vorlag (Zwangsausübung).*
- 3. Flurstück 49/39, das als Straßenland ausgewiesen ist und damit öffentliche Straßengrenze markiert, wurde erst am 10.02.99 durch das Bezirksamt mit Überlassungsvertrag übernommen.*

4. *Es liegt kein bestätigtes Verkehrskonzept vor, das Grundlage für Straßenplanung sein müsste.*
5. *Bei Ausbau der Ewaldstraße im Jahr 2000 wurde nur ein Gehweg zugelassen, bei Müngersdorfer Straße müssen laut Gesetz beidseitige Gehwege geplant werden.*

Bürger bezieht sich auf geändertes Straßengesetz, in dem festgelegt ist, dass Anlieger sich an Planung beteiligen können, wobei demokratische Spielregeln trotz fachlicher Kompetenz einzuhalten sind.

Von BVV-Treptow geforderte Ausnahmeregelung für Klettenberger- und Müngersdorfer Straße müsste für Planungsabteilung verbindlich sein (auf Zeitungszitate wird verwiesen), eine Lösung, die den Erfordernissen und der Orientierung der BVV-Treptow entspricht, wird erwartet.

Bei Länge der Müngersdorfer Straße von nur 500 m zwischen Ewald- und Porzer Straße muss Mischverkehrsfläche möglich sein.

Veränderung der neu gebauten Straße im Parkbereich nicht erforderlich, da Kanalisation, Wasser und Gas nicht mehr durch Parkbereich gelegt werden müssen (nur Lichtleitung durchquert den Park).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu 1.

Bezüglich der vorhandene Straßenbreite der Müngersdorfer Straße wird auf die Abwägung zum Bürger 5 zu (1) und (8) verwiesen und Bezug genommen.

Zu 2.

Für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben in einem Bereich, in dem ein Bebauungsplan aufgestellt ist, ist § 33 Abs. 1 BauGB anzuwenden, sobald das beantragte Vorhaben dem B-Plan entspricht. Dabei ist § 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beachtlich, wonach die Anerkennung der künftigen Festsetzungen erfolgen muss. Insoweit ist die Beachtung der künftigen Festsetzungen, insbesondere auch die der Straßenbreite, berücksichtigt worden. Dieser Anspruch entfällt, falls das Vorhaben dem B-Plan entgegensteht. Beurteilungsgrundlage sind dann die §§ 34 oder 35 BauGB; von der Zurückstellung (§ 15 BauGB) oder einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB) kann Gebrauch gemacht werden.

Zu 3.

Die Frage des Eigentums spielt bei der Ausweisung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan eine untergeordnete Rolle, gewidmete Verkehrsflächen können auch privaten Eigentümern gehören.

Zu 4.

Im Rahmen der Leitplanung für den Ortsteil Altglienicke wurde ein Verkehrskonzept für Altglienicke erarbeitet, in dem die Müngersdorfer Straße als Anliegerstraße ausgewiesen wurde. Mit dem Bebauungsplan soll die für eine Anliegerstraße erforderliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden (Mindestbreite).

Zu 5.

Die Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung sondern Bestandteil der nachfolgenden Ausführungsplanung.

Bezüglich der BVV- Aussagen wird auf die Stellungnahme Bezirksamtes zum Bürger 7 zu (1) verwiesen (nachfolgend) und Bezug genommen.

Die Begründung für den Ausbau der Müngersdorfer Straße entspricht inhaltlich der Stellungnahme des Bezirksamtes zur Sammelstellungnahme der 64 Bürger in der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung (s. Seite 62 ff.), darauf wird verwiesen und Bezug genommen.

An der Straßenbreite von 8,25 m in der Müngersdorfer Straße (Ausnahme: im Abschnitt vor den Grundstücken Müngersdorfer 9a und 11: 7,25 m) wird festgehalten.

Bürger 7 (vom 17.12.2000)

(1)

Gegen Ausbau Müngersdorfer Straße auf 8,25 m wird protestiert.

Ausbau der Müngersdorfer Straße wie Klettenberger Straße als „normale Anwohnerstraße“ entsprechend Beschlüssen des BA und BVV mit 5 bzw. 6 m Breite wird erwartet.

In der 41. Sitzung der BVV Treptow (22.9.99) wurde beschlossen, die Straßenbreite der Müngersdorfer Straße und Klettenberger Straße durch einen Lokaltermin nochmals zu prüfen.

Somit wurde am 07.10.99 in der Sondersitzung durch die Begehung des Stadtplanungsausschusses bei der Prüfung der verkehrstechnischen Notwendigkeit und der Verträglichkeit für die Anwohner festgestellt, dass der Ausbau der Müngersdorfer Straße 5,00 m und der der Klettenberger Straße 6 m betragen soll und deshalb in den Planungsunterlagen von einer Mischverkehrsfläche (bei max. einem Gehweg) auszugehen ist.

Dem anschließend sehen wir die Gewährleistung einer ausreichenden inneren Erschließung und der Entsprechung des Parkcharakters. Die Anbindung ist durch die Sammelstraßen Ewaldstraße und Porzer Straße gewährleistet.

Bürger 8 (vom 18.12.2000)

(1)

Gegen Ausbau Müngersdorfer Straße in 8,25 m Breite.

Der Ausbau auf 5 bzw. 6 m ist völlig ausreichend und gemäß Beschlüssen der BA und BVV durchzuführen. Ausbau von Müngersdorfer Straße wie Klettenberger Straße als „normale Anwohnerstraße“. Dadurch wird dem Parkcharakter sowie den Wünschen der Anlieger entsprochen.

In der 41. Sitzung der BVV Treptow (22.09.99) wurde beschlossen, die Straßenbreite der Müngersdorfer Straße und Klettenberger Straße durch Lokaltermin nochmals zu prüfen.

Am 7.10.99 fand eine Sondersitzung/Begehung des Stadtplanungsausschusses zur Prüfung der verkehrstechnischen Notwendigkeit und Anwohnerverträglichkeit statt. Der Ausbau beider Straßen auf 5 bzw. 6 m wurde beschlossen und eine Mischverkehrsfläche soll in den Planunterlagen notiert werden (bei max. einem Gehweg).

Bürger 11 bis 22 - Stellungnahmen mit gleichlautendem Schreiben

(1)

Der größte Teil in den Stellungnahmen der Bürger deckt sich inhaltlich mit der des Bürgers 7.

Zusätzlich zum Vorgenannten wurde durch die Bürger Folgendes angeregt.

Die auf S. 50 "vorgesehene Sammelstraße" ist generell zu streichen.

Ausweisung als „Spielstraße“ zur Verringerung der Unfallgefahr, da beide Seiten als öffentliche Spielplätze gekennzeichnet wären. Die Unfallgefahr ergibt sich aus der geringen Verkehrsdichte.

Bürger 23 (vom 12.12.2000), Bürger 24 (vom 18.12.2000)

(1)

Inhalt der Schreiben entspricht o.g. Stellungnahmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (1)

Die o. g. Aussagen lassen sich durch das Protokoll des Ausschusses für Stadtplanung, Wohnen, Wirtschaftsförderung und Regional Südost (Termin am 07.10.1999, 16.00 Uhr, in der Müngersdorfer Straße/Ecke Mohnweg im OT Altglienicke) nicht belegen.

Ergebnis der genannten Ausschusssitzung war, dass ein Straßenausbau der Müngersdorfer Straße als Anliegerstraße unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und unter Einbeziehung der Anwohner erfolgen soll.

Dieser Forderung wird mit dem geplanten Straßenraum in 8,25 m Breite entsprochen. Dieser Straßenraum ermöglicht einen reduzierten Straßenausbau mit Fahrbahn, schmalen Gehwegen bzw.

einer Entwässerungsmulde, der den Mindestanforderungen an eine Anliegerstraße entspricht. Eine weitere Reduzierung des Straßenraumes ist nicht möglich.

Die konkrete Aufteilung des Straßenraumes ist im Rahmen der Straßenplanung zu regeln und nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens. Im Rahmen der Straßenplanung erfolgt auch die nach Berliner Straßengesetz erforderliche Einbeziehung der Anlieger.

Der Anregung zur Streichung des Begriffs Sammelstraße wird gefolgt, da diese Bezeichnung im erläuterten Zusammenhang missverständlich war.

Die zur Vermeidung der Unfallgefahr möglichen Maßnahmen können nicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, sondern nur in der konkreten Objektplanung festgelegt werden.

Die Bürger 11 und 13 sind Eigentümer oder Bewohner von Baugrundstücken, für die eine Bebauung über den § 33 Abs. 1 BauGB genehmigt wurde. Der damalige Bauherr hat die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für sich und seine Rechtsnachfolger anerkannt, somit auch die geplante Breite der Müngersdorfer Straße.

Bürger 7 (vom 17.12.2000)

(2)

Hinweis, dass öffentliche Verkehrsfläche vor dem eigenen Grundstück Müngersdorfer Straße 27 eine Breite von 5,00 m hat.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (2)

In der Kartengrundlage der Bebauungsplanentwürfe XV-45 und XV-46, in der die von einem ÖbVI gemessenen tatsächlichen Zaunverläufe eingearbeitet wurden, betrug die Breite der für die Allgemeinheit öffentlich zugänglichen Verkehrsfläche vor dem Grundstück Müngersdorfer Straße 27 ca. 8 m.

Bei der nochmaligen Aufmessung der Zäune im Jahr 2001 wurde die Veränderung des Zaunverlaufs nach Beginn der Planung durch den Grundstückseigentümer ersichtlich, er verläuft jetzt an der Grenze des 5,00 m breiten Flurstücks, das entsprechend der Katasterunterlagen als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen ist. Eine Prüfung der gewidmeten Straßenbreite entsprechend Berliner Straßengesetzes in Verbindung mit dem Einigungsvertrag erfolgt derzeit auf dem Rechtsweg (anhängiges Verfahren unter Aktenzeichen VG 1A 246/99).

Bürger 9 (vom 17.12.2000)

(1)

Gegen Ausbau Müngersdorfer Straße.

Forderung zur Schaffung der planungsseitigen Voraussetzungen, dass

- *Ausbau in absoluter Minimalvariante, auch mit geringstmöglichem finanziellen Aufwand öffentlicher und anwohnerseitiger Mittel, entsprechend der vorhandenen und perspektivischen geringen Siedlungsdichte ermöglicht wird,*
- *keine Enteignung von Anwohnern für Straßenerweiterungsflächen erfolgt,*
- *Gleichbehandlung Klettenberger Straße und Müngersdorfer Straße stattfindet,*
- *Ausnahmeregelung der Ausbaubreite von 6 m auch für Müngersdorfer Straße gilt,*
- *Müngersdorfer Straße als Mischverkehrsfläche ausgewiesen wird,*
- *ländlicher Charakter und Erholungswert des östlichen Siedlungsgebietes nicht zerstört und kein zusätzliches Verkehrsaufkommen in die Straße und mitten ins Erholungsgebiet (Colonia-Park) geleitet wird.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (1)

Auf die Begründung für den Ausbau der Müngersdorfer Straße, die inhaltlich der Stellungnahme des Bezirksamtes zur Sammelstellungnahme der 64 Bürger in der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung entspricht (siehe Punkt 3.2.1.2; E.) wird verwiesen und Bezug genommen.

(2)

Die Müngersdorfer Straße soll nicht in gleicher Weise wie der Bohnsdorfer Weg als Sammelstraße für das Neubaugebiet Köllnisches Viertel fungieren (siehe Punkt 3.2.1.2; C), die beiden Straßen sind sowohl historisch als auch perspektivisch nicht vergleichbar. Das Verkehrsaufkommen nach Fertigstellung der Kalker Straße belegt, dass eine weitere Zubringerstraße für das Wohngebiet in keiner Weise notwendig ist.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (2)

Die Anregung wird aufgenommen und die im erläuterten Zusammenhang missverständliche Bezeichnung Sammelstraße für die Müngersdorfer Straße in der Begründung XV-46 wird gestrichen (Erläuterung zum Bürger 4 zu (2)).

(3)

Verweis auf Stellungnahme vom 12.05.97.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (3)

Die Stellungnahme vom 12.05.97 wurde im Rahmen der ersten erneuten öffentlichen Auslegung abgegeben und bei diesem Verfahrensschritt bereits in die Abwägung eingestellt.

(4)

Es wird erwartet, dass die auf Müngersdorfer Straße bezogenen Beschlüsse der BVV ebenso eingehalten werden wie Aus- und Zusagen der zuständigen Kommunalpolitiker (Bezirksstadtrat im Sachstandsbericht Müngersdorfer Straße v. 7.10.99: „Die Bebauungsplanverfahren sehen keine Verbreiterung der Müngersdorfer Straße vor, sondern ein Belassen der derzeitigen Breite“).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (4)

Dieser Abschnitt der Stellungnahme deckt sich inhaltlich mit der des Bürgers 7. Deshalb wird auf die Abwägung zum Bürger 7 zu (1) verwiesen und Bezug genommen.

Es erfolgt keine Änderung von Bebauungsplaninhalten.

Bürger 8 (vom 18.12.2000), Bürger 11 bis 22 - Stellungnahmen mit gleichlautendem Schreiben

Weitere Anmerkung: Wenn der 6 m Ausbau der Klettenberger Straße den gesetzlichen Vorschriften entspricht, dann trifft das auch auf die Müngersdorfer Straße zu.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Ausweisung einer Straßenbreite von ca. 6 m in einem Siedlungsgebiet kann nur die Ausnahme (Klettenberger Straße ist im Bestand wesentlich schmaler), nicht die Regel sein. Die erforderliche Breite einer Anliegerstraße beträgt wie bereits beschrieben mindestens 8,25 m. Auf die Begründung für den Ausbau der Müngersdorfer Straße, die inhaltlich der Stellungnahme des Bezirksamtes zur Sammelstellungnahme der 64 Bürger in der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung entspricht (siehe Punkt 3.2.1.2; E.) wird verwiesen und Bezug genommen.

An einem Ausbau der Müngersdorfer Straße in einer Breite von 8,25 m (Ausnahme: im Abschnitt vor den Grundstücken Müngersdorfer 9a und 11: 7,25 m) wird festgehalten.

Zu Bürger 22 (vom 12.12.2000)

Weitere Anmerkung : Neue Straße in Frage gestellt, da Straße mit Asphaltbelag vorhanden ist. Sollte gegen die vorgebrachten Argumente gebaut werden, keine Einsicht, dass Anlieger zur Kasse gebeten werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Im Bebauungsplan werden geplante Straßenverkehrsflächen ausgewiesen, die nach Festsetzung des Bebauungsplans vom Land Berlin erworben werden, wenn der Eigentümer ein Übernahmeverlangen stellt. Der geplante Straßenausbau und die damit anfallenden Kostenübernahmen für die Müngersdorfer Straße ist in die Investitionsplanung eingestellt. Die Abrechnung ist gesetzlich geregelt.

Bürger 24 (vom 18.12.2000)

Weitere Anmerkung: Verweis darauf, dass Schreiben vom 19.01.1998 (als Anlage) aufrecht erhalten wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Stellungnahme im angeführten Schreiben wurde bereits zur zweiten erneuten öffentlichen Auslegung vom 06.01. bis 21.01.1998 geprüft und abgewogen (s. Begründung XV-46). Auf die Begründung für den Ausbau der Müngersdorfer Straße, die inhaltlich der Stellungnahme des Bezirksamtes zur Sammelstellungnahme der 64 Bürger in der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung entspricht (siehe Punkt 3.2.1.2; E) wird verwiesen und Bezug genommen. An einem Ausbau der Müngersdorfer Straße in einer Breite von 8,25 m (Ausnahme: im Abschnitt vor den Grundstücken Müngersdorfer 9a und 11: 7,25 m) wird festgehalten.

H Erste Betroffenenbeteiligung

Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens durch die SenStadt I D wurde eine nachträgliche Änderung des B-Planentwurfes erforderlich, die eine inhaltliche Auswirkung hat, jedoch nicht die Grundzüge der Planung berührt.

Die textliche Festsetzung Nr. 8

„In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

soll gestrichen werden, da sich die genannten Baugebiete nicht im Vorranggebiet für Luftreinhaltung gemäß FNP Berlin befinden.

Mit dieser nachträglichen Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die städtebaulichen Inhalte nach wie vor bestehen bleiben und die Änderung den ursprünglichen Intentionen des Bebauungsplans entspricht. An der zugrunde liegenden planerischen Konzeption ändert sich nichts. Auch die genannte nachträgliche Änderung ermöglicht die Umsetzung der Planungsziele.

Mit Schreiben vom 15. Mai 2003 wurden die betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB zur genannten Änderung des Bebauungsplanentwurfes XV-45 vom 3. Mai 1995 beteiligt. Von Seiten eines Eigentümers liegt hinsichtlich der beabsichtigten Änderung eine schriftliche Zustimmung vor. Der andere Eigentümer hat sich diesbezüglich nicht geäußert. In diesem Fall wird von einer Zustimmung seinerseits ausgegangen.

Im Ergebnis der Betroffenenbeteiligung wurde festgestellt, dass die Grundstückseigentümer mit der genannten Änderung einverstanden sind.

G Zweite Betroffenenbeteiligung

Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens durch die SenStadt II C im Rahmen der Festsetzung des o.g. Bebauungsplans wurden nachträgliche Änderungen des B-Planentwurfes erforderlich, die eine inhaltliche Auswirkung hatten, jedoch nicht die Grundzüge der Planung berühren.

Die textliche Festsetzung Nr. 8

„Für den eingeschossigen Baukörper im Mischgebiet MI 3 ist nur ein Flachdach oder ein flachgeneigtes Dach mit einer Neigung bis 20° zulässig. Das Dach ist zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.“

soll entsprechend der durch SenStadt II C vorgeschlagenen Formulierung wie folgt geändert werden:

„Im Mischgebiet MI 3 sind die Dachflächen des eingeschossigen Baukörpers extensiv zu begrünen.“

Da es derzeit im Land Berlin keine Rechtsgrundlage für eine Gestaltungsfestsetzung gibt, wurde die zu errichtende Dachform in der textlichen Festsetzung gestrichen. Die textliche Festsetzung ist dennoch weiterhin erforderlich, da sie dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne von § 1 a BauGB dient.

Die textliche Festsetzung Nr. 13

„Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf der Fläche Z1 Z2 Z5 Z6 Z1 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 auf den festgesetzten Stellplätzen und auf Flächen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet sind, sind Einfriedungen unzulässig.“

soll ersatzlos gestrichen werden, da aufgrund fehlender Rechtsgrundlage Gestaltungsfestsetzungen derzeit nicht vorgenommen werden können.

Die textliche Festsetzung Nr. 19

„Die Flächen X und Y sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Wohngrundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 1 zu belasten. Die Fläche K2 K3 K4 K5 K2 ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Müngersdorfer Straße 18 zu belasten.“

soll gestrichen werden.

Das Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher auf den Flächen X und Y soll ersatzlos gestrichen werden, da sie entgegen der einstigen Begründung nicht der Erschließung von rückwärtigen Baukörperteilen im WA 1 per PKW dienen. Ausnahme stellt lediglich die Feuerwehrezufahrt dar, die auch weiterhin gesichert wird. Sollte darüberhinaus Bedarf einer Befahrung z.B. durch Umzugswagen bestehen, ist dies vom zuständigen Amt für Umwelt und Natur zu regeln. Die offene zum Park bezogene Bebauung mit Vorgartenbereich gemäß der abgestimmten Gesamtkonzeption als Ergebnis der Architekturwerkstatt wird dadurch in keiner Weise beeinträchtigt. Auch von Seiten der zuständigen Fachämter (BWA und UmNat) bestehen keine Bedenken gegen die beabsichtigte Streichung.

Das Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Müngersdorfer Straße 18 auf der Fläche K2 K3 K4 K5 K2 soll gestrichen werden und zur Sicherung der Erschließung des genannten Grundstücks durch eine private Verkehrsfläche (Schreiben vom 9.11.2004) bzw. einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit textlicher Festsetzung (Schreiben vom 4.01.2005, Änderung im Rahmen der Betroffenenbeteiligung) ersetzt werden.

Dazu soll folgende textliche Festsetzung aufgenommen werden:

„Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung K2 K3 K4 K5 K2 dient der Erschließung des Grundstücks Müngersdorfer Straße 18.“

Die mit Schreiben vom 9.11.2004 mitgeteilte Änderung in private Verkehrsfläche ist somit nicht mehr Gegenstand der beabsichtigten Planungsänderung.

Mit diesen nachträglichen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die städtebaulichen Inhalte nach wie vor bestehen bleiben und die Änderungen den ursprünglichen Intentionen des Bebauungsplanes entsprechen. An der zugrunde liegenden planerischen Konzeption ändert sich nichts. Auch die genannten nachträglichen Änderungen ermöglichen die Umsetzung der Planungsziele.

Mit den Schreiben vom 9. November 2004 und 4. Januar 2005 wurden die betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB zu den genannten Änderungen des Bebauungsplanentwurfes XV-45 vom 3. Mai 1995 beteiligt. Von zwei Eigentümern liegen hinsichtlich der beabsichtigten Änderungen schriftliche Zustimmungen vor. Ein weiterer Eigentümer hat die Zustimmung in einem Schreiben an einem Miteigentümer angekündigt und gegenüber dem Stadtplanungsamt telefonisch bestätigt. Von den verbleibenden drei Eigentümern liegen keine Äußerungen vor.

Im Ergebnis der Betroffenenbeteiligung wurde festgestellt, dass die Grundstückseigentümer mit den genannten Änderungen einverstanden sind bzw. sich nicht gegen die beabsichtigten Änderungen stellen.

Darüberhinaus sind folgende Hinweise aus der Rechtsprüfung in die Begründung aufgenommen bzw. überarbeitet worden.

- Die textliche Festsetzung Nr. 19 (ehem. textl. Festsetzungs Nr. 20) entspricht der gemäß Rundschreiben vom 28. Dezember 1994 für die Dienststellen des Landes Berlin verbindlich erklärten Zusammenstellung der gebräuchlichsten textlichen Festsetzungen für Bebauungspläne (hier: Nr. 3.5). Die Bebauung ist unter Beachtung der Planungsziele sowie u.a. in Abstimmung mit der genannten Festsetzung des Bebauungsplanes genehmigt und bereits realisiert worden. In der Begründung erfolgt eine Konkretisierung hinsichtlich der untergeordneten Bauteile.
- Konkretisierung der Begründung hinsichtlich der zur Lärmvermeidung erforderlichen Abstände zwischen Sportplatz und Wohnbebauung (siehe Punkt 3.2.3.7 Öffentliche Grünflächen)
- Überarbeitung der städtebaulichen Begründung hinsichtlich der nicht mehr geltenden Rechtsgrundlage des BauGB MaßnahmenG mit dem Hinweis, dass die Bebauung aber zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes bereits genehmigt und realisiert wurde und auch weiterhin gesichert werden soll.
- Die Aussage "Festsetzung einer Baugrenze im MI 3 zum Erhalt geschützter Bäume" (Punkt 3.2.2.2 Belange von Natur und Landschaft) wird im Begründungstext gestrichen. Der Erhalt der vorhandenen geschützten Bäume ist über die Baumschutzverordnung Berlin gesichert.

3.2.2 Abwägungsergebnis

3.2.2.1 Wohnraumversorgung und Versorgung mit sozialer Infrastruktur

Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist vorrangiges Ziel, entsprechend § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG, wonach der Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum bei Aufstellung eines Bebauungsplans besonders Rechnung zu tragen ist. Auf Grundlage des Bebauungsplans ist die Errichtung von ca. 970 Wohnungen möglich.

Ein großer Teil davon wurde mit Fördermitteln des sozialen Wohnungsbaus durch die landeseigene "STADT UND LAND Wohnbauten - Gesellschaft mbH" errichtet und damit breiten Schichten der Bevölkerung zu tragbaren Mieten zur Verfügung gestellt.

Damit leistet der Bebauungsplan einen erheblichen Beitrag zur Umsetzung des vom Senat am 14.04.1992 beschlossenen Wohnungsbauprogramms.

Zur Sicherung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung ist die Errichtung einer Grundschule, zweier Kindertagesstätten und einer Jugendfreizeitstätte geplant.

Im Interesse einer Bau- und Mietkostensenkung sind Tiefgaragen im sozialen Wohnungsbau nicht mehr förderfähig. Das städtebauliche Konzept sieht daher ein kosten- und flächensparendes eben-

erdiges Stellplatzkonzept vor, das die Anordnung der privaten Stellplätze im Straßenraum der teilweise privaten Erschließungsstraßen ermöglicht und entsprechende vertragliche Regelungen zwischen dem Wohnungsbau-träger und den zuständigen Fachämtern voraussetzt.

Die Bauherrin ermöglichte durch die Finanzierung der öffentlichen Parkanlagen, des Lärmschutzwalls und den Umbau der bestehenden Fußgängerbrücke in Höhe der Coloniaallee eine zeitgleiche Realisierung der wesentlichen Infrastruktureinrichtungen mit dem Wohnungsbau.

Zwischenzeitlich wurden Bauvorhaben, wie das umfangreiche Bauvorhaben der STADT UND LAND Wohnbauten - Gesellschaft mbH, die Bebauung von Reihen- und Mehrfamilienhäusern am Weidenweg und an der Porzer Straße zwischen Münzersdorfer- und Klettenberger Straße sowie die Schule, die Jugendfreizeitstätte und ein Gärtnerstützpunkt des NGA (heute: Amt für Umwelt und Natur) auf der Gemeinbedarfsfläche gemäß § 33 Abs.1 BauGB vor Festsetzung des Bebauungsplans genehmigt und bis auf die Schule bereits errichtet.

3.2.2.2. Belange von Natur und Landschaft

Entsprechend § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange im Rahmen des Abwägungsprozesses der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Über die Vermeidung und den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) ist im Bebauungsplanverfahren abschließend zu entscheiden.

Zur Bewertung der Eingriffserheblichkeit sowie zur Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde auf der Grundlage von § 21 BNatSchG vom Büro BGMR im Januar 1994 ein Eingriffs-, Ausgleichsgutsachten zum Bebauungsplan XV-45 erarbeitet.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation bei der Bewertung der Eingriffserheblichkeit gehen entsprechend des Gutachtens von BGMR folgende negative Auswirkungen von der Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter aus:

Boden und Grundwasser

Wertvolle und seltene Bodenstandorte sind im Geltungsbereich nicht betroffen. Es bestehen vielmehr Vorbelastungen durch Versiegelungen und Verdichtungen des Bodengefüges durch die Baustellen-vorbereitung des Geschosswohnungsbaus sowie durch Nährstoffeintrag auf der ehemaligen Gärtner-eifläche.

Mit der Neubebauung kommt es im Vergleich zur Bestandssituation zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Grundwasser. Die Filter- und Pufferfunktion sowie die Fähigkeit der Transformation von Schadstoffen wird reduziert. Hinzu kommt die Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate, die in dem als TWSZ III ausgewiesenen Bereich von besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt ist.

Vegetation und Fauna

Durch die Neubebauung kommt es zu einer Beseitigung wertvoller Biotopstrukturen. Ruderale Hochstaudenfluren werden bei der Realisierung des städtebaulichen Konzeptes versiegelt und durch gärtnerisch angelegtes Grün ersetzt. Infolge der Nutzungsintensivierung kommt es außerdem zu einer Beseitigung von strukturreichen Hausgärten und teilweise an Streuobstwiesen.

Diese Biotoptypen weisen eine hohe ökologische Wertigkeit auf, sie sind im Ortsteil Altglienicke noch relativ häufig.

Klima/ Luft

Mit der Neubebauung erfährt das Gebiet, abgesehen von den öffentlichen Grünflächen, eine Verschiebung in seiner Wertigkeit vom klimatisch entlasteten Bereich zum klimatischen Übergangsbereich.

Diese klimatische Veränderung wird zum Großteil durch die großräumigen Blockstrukturen und die damit verbundene Errichtung von Barrieren für den Frischluftaustausch verursacht.

Landschaftsbild

Vorrangig durch den Geschosswohnungsbau erfolgt eine Veränderung des bestehenden Charakters der Fläche. Die Offenheit und Weite des Raumes gehen verloren. Außerdem wird die Abfolge verdichtete Innenstadt, Innenstadt, Stadtrand mit Übergang zur freien Landschaft zerstört. Eine Verstädterung des Gebietes tritt ein.

In Einzelhausgebieten ist der Eingriff in das Landschaftsbild als gering einzustufen, da die Grundstruktur Haus mit Garten mit ihren charakteristischen Gestaltungsmerkmalen erhalten bleibt. Allerdings werden die Baumschul- und Gärtnereiflächen in ihrer Ausprägung durch Wohnungsbau ebenfalls völlig verändert. Damit geht ein stadttypisches und stadtgeschichtliches Landschaftsbild verloren. Offene Landschaftsräume werden durch gärtnerisch angelegte Freiflächen ersetzt.

Entsprechend des vorliegenden Eingriffsgutachtens wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotop und Landschaftsbild als erheblich bezeichnet.

Durch die unter Punkt „Maßnahmen der Vermeidung, Minderung und des Ausgleichs“ des Begründungstextes aufgeführten Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen kann der durch die Bebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-45 nicht vollständig ausgeglichen werden. Für den vollständigen Ausgleich wären entsprechend des Gutachtens vom Planungsbüro BGMR Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Dieses Bewertungsergebnis ist jedoch vor dem Hintergrund zu relativieren, dass nicht die Bestandssituation, wie es im Jahr 1994 allgemein üblich war, sondern bestehendes Baurecht bei der Eingriffsbewertung zu berücksichtigen sind. Dieser Sachverhalt begründete die Notwendigkeit einer Überarbeitung der aufgeführten Eingriffsbewertung.

Dabei ist von folgender konkreter Situation auszugehen.

Für die im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet WA 4- 12 ausgewiesenen Flächen wäre eine Bebauung mit einer geringen Bebauungsdichte nach § 34 BauGB genehmigungsfähig. Die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete mit einer GRZ von 0,2 ist demzufolge planungsrechtlich mit keinem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 – 6, WA 8 – 9 mit einer GRZ von 0,3 ist für den Überbauungsgrad, der über das nach § 34 BauGB zulässige Nutzungsmaß hinausgeht, ein geringer Eingriff in Natur und Landschaft vorhanden.

Die anderen Bauflächen außerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 4 – 12 befinden sich im Außenbereich. Auf diesen Flächen ist ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorhanden. Hauptverursacher des Eingriffs ist dabei der Geschosswohnungsbau.

Die Herstellung neuer Straßenverkehrsflächen sowie die Sicherung vorhandener öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind planungsrechtlich mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Der durch die Neuanlage der Straßenverkehrsflächen verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ist im Plangebiet ebenfalls als erheblich einzuschätzen. Die schutzgutbezogenen Auswirkungen sind bereits beschrieben worden.

Maßnahmen der Vermeidung, Minderung und des Ausgleichs

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

- Begrenzung der GRZ-Überschreitung auf 30 %

- Erhalt und Sicherung des typischen Orts- und Landschaftsbildes durch die Festschreibung der offenen Bauweise
- Festsetzung der Baugrenzen im WA, so dass eine Vorgartenzone von 5 m gesichert wird
- Aufnahme einer Pflanzbindung zum Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände

Zur Minderung sowie zum Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Wasser, Biotop und Klima sind für den Bebauungsplan XV-45 folgende Maßnahmen vorgesehen, die über textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan eingehen und damit rechtsverbindlich sind bzw. vertraglich geregelt werden.

- Anlage einer zentralen öffentlichen Parkanlage mit der Bedeutung eines Quartierparkes sowie einer langgestreckten Parkanlage entlang des Berliner Außenringes (BAR)
- Pflanzung von einem Obstbaum pro 330 m² Grundstücksfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 12
- Begrünung der Dachflächen im Mischgebiet MI 3 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 13 und 14
- Aufbau der Wege im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau
- Gliederung der Stellplätze durch Baumpflanzungen

Die Umsetzung eines dezentralen Regenwassersystems wirkt sich ebenfalls positiv auf die dauerhafte Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aus.

Die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen übernehmen gleichzeitig für den Erhalt und die Ausformung des Landschaftsbildes eine wesentliche Funktion. Sie tragen zur Eigenart und Ausprägung des Gebietscharakters bei und damit zur strukturellen und konzeptionellen Qualität und erhöhen die Natürlichkeit und Vielfalt der Landschaft.

Darüber hinaus erfährt das Gebiet eine Aufwertung durch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche/Parkanlage, in die ein Spiel- und Tummelplatz integriert sind. Die Parkanlage steht funktional im Zusammenhang mit den Parkanlagen in den Wohngebieten 1.1 und 1.3. Die Grünflächen bilden zusammen einen geschlossenen Freiraum mit hoher Bedeutung für die Erholung und das Landschaftsbild.

Abwägung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Der durch die planungsrechtliche Sicherung vorhandener öffentlicher Straßenverkehrsflächen verursachte Eingriff in Natur und Landschaft muss nicht ausgeglichen werden, da in diesen Bereichen keine Bestandsänderungen erfolgen.

Der in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 – 6 und WA 8 – 9 vorhandene Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Maßnahmen auf den Baugrundstücken selbst ausgeglichen.

Hauptverursacher im Plangebiet ist der Geschosswohnungsbau (WA 1 – 3, WA 13 – 14), der sowohl den Eingriff auf den Baugrundstücken selbst, als auch die Eingriffe, die durch Sekundärmaßnahmen wie den erforderlichen Straßenneubau begründet werden, verursacht. Die für den Straßenneubau erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen des Geschosswohnungsbaus. Der Ausgleich des durch den Geschoss- und Straßenbau verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft wird zum einen durch den Baugrundstücken zugeordnete textliche Festsetzungen und zum anderen durch die Zuordnung der Anlage der öffentlichen Parkanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV – 45 zum Eingriffsverursacher Geschosswohnungsbau gesichert.

Ein weiterer Eingriffsverursacher sind die ausgewiesenen Mischgebiete, deren Eingriffserheblichkeit im Vergleich zum Verursacher allgemeines Wohngebiet als insgesamt geringer einzustufen ist, da diese Gebiete flächenmäßig kleiner sind und zum Teil bereits an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche anliegen.

Die auf den Baugrundstücken selbst zu realisierenden Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eingriffsverursacher Mischgebiet durch textliche Festsetzungen zugeordnet. Der Ausgleich des durch die Mischgebiete MI 1 und MI 2 verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft ist außerdem im Zusammenhang mit dem Ausgleich des Geschosswohnungsbaus zu betrachten, da in diesen Gebieten Folgeeinrichtungen für den Wohnungsbau (Geschäfte) errichtet werden. Der Ausgleich dieses Eingriffs wird durch die Zuordnung der Herstellung der öffentlichen Parkanlagen zum Investor des Geschosswohnungsbaus gesichert.

Der durch die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ist ebenfalls im Zusammenhang mit dem Geschosswohnungsbau zu betrachten, da auch diese Einrichtungen unmittelbare Folgemaßnahmen des Wohnungsbaus sind. Dieser Eingriff wird zum Teil durch Maßnahmen auf den Baugrundstücken selbst ausgeglichen. Im konkreten Fall ist aufgrund bezirklicher Planungen von einer Realisierung umfangreicher Begrünungsmaßnahmen auf diesen Standorten auch ohne deren Festsetzung auszugehen. Die Realisierung weiterer Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Erstellung der öffentlichen Parkanlagen durch die „STADT UND LAND Wohnbauten - Gesellschaft mbH“ abgegolten.

Aufgrund der hohen Eingriffserheblichkeit beim Geschosswohnungsbau mit Straßenneubau und Infrastrukturmaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nur soweit ausgeglichen werden, dass erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbleiben. Deshalb sind weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Da die Bebauungspläne XV – 44 bis XV – 46 inhaltlich bezüglich des städtebaulichen Konzeptes eng verflochten sind, werden diese Bebauungspläne bei der Zuordnung weiterer Ausgleichsmaßnahmen beachtet. Es ist im konkreten Fall bedingt durch die Lage eines Großteils der Flächen im Außenbereich und der Festsetzung eines wesentlich höheren Nutzungsmaßes in den Bebauungsplänen XV – 44 und XV – 45 eine wesentlich höhere Eingriffserheblichkeit bei diesen Bebauungsplänen im Vergleich zum Bebauungsplan XV – 46 zu verzeichnen. Außerdem besteht für einige Grundstücke, die im Bebauungsplan XV – 46 mit einer GRZ von 0,3 ausgewiesen werden, ausgehend vom städtebaulichen Konzept eine Einschränkung der Grundstücksnutzbarkeit. Um weitere Eingriffe in privates Eigentum zu vermeiden und aufgrund der wesentlich höheren Eingriffserheblichkeit in den Bebauungsplänen XV – 44 und XV – 45 wurde die Herstellung der öffentlichen Parkanlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV – 46 dem Vorhabenträger „STADT UND LAND Wohnbauten - Gesellschaft mbH“ zugeordnet. Die Sicherung dieser Maßnahme wie auch die Erstellung der Parkanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV – 45 erfolgte mit dem zwischen der „STADT UND LAND Wohnbauten - Gesellschaft mbH“ und dem Land Berlin abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag/Erschließungsvertrag.

Durch die Sicherung der öffentlichen Parkanlagen sowie die den Baugrundstücken zugeordneten textlichen Festsetzungen kann der Eingriff in Natur und Landschaft soweit ausgeglichen werden, dass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbleiben und das Landschaftsbild neu gestaltet wird. Für einen vollständigen Ausgleich wären weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die aus der zweiten Anzeige des Bebauungsplanentwurfs XV-45 resultierenden Planänderungen sind bezüglich der aufgeführten Eingriffsbewertung unerheblich, so dass diese weiterhin das aktuelle Abwägungsergebnis widerspiegelt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Erforderlichkeit für die Sicherung von Wohnungsbaustandorten mit entsprechender Infrastruktur im Bebauungsplanverfahren nachgewiesen wurde und durch entsprechende gesetzliche Regelungen in Form von § 1 BauGB-Maßnahmen G unterstützt wird. Maßnahmen der Vermeidung, Minderung und des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden im Verfahren geprüft und berücksichtigt. Vor dem Hintergrund, dass mit dem Bebauungsplan zusammenhängende Erholungsflächen geschaffen werden, wird das verbleibende Ausgleichsdefizit als hinnehmbar abgewogen.

3.2.2.3 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Schallschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Nähe zur Bahntrasse bei einem Verzicht auf Immissionsschutzmaßnahmen in Teilen des Wohngebietes die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

Ein Lärmschutzbauwerk entlang des Berliner Außenringes sowie Regelungen zur Verwendung lärm-schutzgerechter Außenbauteile tragen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinreichend Rechnung.

Eine hohe Wohnqualität ist insbesondere durch die Orientierung des Wohngebietes auf einen wohnungsnahen Park im Zentrum des Plangebietes gegeben.

3.2.2.4 Umgebungsverträgliche Einbindung

Zur verträglichen Integration in umgebende Siedlungsbereiche beinhaltet das städtebauliche Konzept eine Struktur von innen nach außen abnehmender Dichte und Bauhöhe (im Gegensatz zu den vor 1989 geplanten Vorhaben des komplexen Wohnungsbaus).

Insbesondere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur mit zwei bis drei Geschossen und hohen Freiflächenanteilen befinden sich in Randbereichen der Siedlung. Dadurch sind sie auch von den umgebenden Siedlungsbereichen gut erreichbar.

Von Freiflächen der Schulen (einschließlich Schulsportplätzen) und Kitas gehen i.d.R. Schallemissionen aus, insbesondere bei Mehrfachnutzung von Schulsportplätzen.

Die Mehrfachnutzung für schulunabhängigen Sport bietet den Vorteil einer dezentralen Sportversorgung und einer besseren Auslastung der kommunalen Sporteinrichtungen. Bei entsprechender interner Organisation der Flächenaufteilung und -nutzung sind die Immissionswerte tragbar.

3.2.2.5 Erschließung

Die Anbindung an das umgebende Straßennetz soll einerseits einen weitgehend störungsfreien und sicheren Verkehrsablauf ermöglichen, andererseits die bestehende Siedlungsstruktur würdigen und die Verkehrsbelastung auf ein verträgliches Maß beschränken.

Ziel des Erschließungskonzeptes ist eine Integration der Wohnungsneubauvorhaben in vorhandene Siedlungsbereiche bei einer ausgewogenen Erschließung und Vermeidung übermäßiger Belastung einzelner Netzteile. Die Belastung vorhandener Siedlungsbereiche sowie die Inanspruchnahme von Grundstücken und Grundstücksteilen für neue Straßen beschränkt sich auf das unbedingt erforderliche Maß.

Von Trägern öffentlicher Belange für erforderlich gehaltene, zusätzliche verkehrliche Anbindungen werden aufgrund von Bedenken aus der Bürgerbeteiligung, und der Würdigung des umgebenden Bestandes sowie des Naturschutzes nicht berücksichtigt, oder sind Gegenstand anderer Verfahren.

Eine Anbindung des WG 1.2 an das vorhandene Straßennetz ist vorrangig an drei Punkten vorgesehen:

- über die Porzer Straße bis an den Rebenweg
- über die Kalker Straße bis an die Ewaldstraße
- über die Porzer Straße bis an den Bohnsdorfer Weg.

Eine weitere Anbindung in südlicher Verlängerung der Coloniaallee (Kastanienweg-Grünbergallee) wird aufgrund des speziellen lokalen Problemspektrums in einem gesonderten B-Planverfahren behandelt.

Der Ausbau der vorhandenen Straßen im Siedlungsgebiet (Müngersdorfer - und Klettenberger Straße) dient hauptsächlich der Erschließung der anliegenden Grundstücke und beschränkt sich auf das unbedingt erforderliche Maß (siehe auch unter Ziffer 3.2.3.5)

Die Fahrbahnbreite der Porzer Straße und Coloniaallee berücksichtigt eine ÖPNV-Erschließung durch Busse.

3.2.3 Begründung einzelner Festsetzungen

3.2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Entsprechend dem Flächennutzungsplan und den Zielen der Planung werden die geplanten Wohnbauflächen überwiegend als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzung der allgemeinen Wohngebiete WA 13 und WA 14 wird durch die flächengleichen Festsetzungen der Gebiete als Flächen für Garagen und Stellplätze (Ga 1 und St) erheblich eingeschränkt. Die Festsetzungen sind erforderlich, um den Stellplatzbedarf für die nahgelegenden allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf dem Baugrundstück abdecken zu können (siehe dazu Ziffer 3.2.3.7) und somit wildes Parken auf Gehwegbereichen und Grünanlagen zu verhindern. Damit dienen diese Festsetzungen der städtebaulichen Ordnung und Qualität dieses Gebietes. Im angrenzenden Siedlungsgebiet können Stellplätze auf den eigenen privaten Grundstücken errichtet werden. Eine Zuordnung zu den einzelnen WA erübrigt sich, da es sich um einen Bauherrn handelt und sich die Garagen in einer zumutbaren Entfernung unter 500 m zu den Wohnungen befinden.

Mischgebiete

In den Baugebieten entlang der Coloniaallee sollen neben der Wohnnutzung Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt werden. Entsprechend werden diese Baugebiete als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Die Festsetzung dieser Flächen als Mischgebiet ist trotz ihrer Darstellung im FNP als Wohnbaufläche zulässig, da die Flächen kleiner als 3 ha sind, und "die Funktion und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben" (3-ha-Regel des FNP).

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungsstätten) durch folgende textliche Festsetzung ausgeschlossen, um eine Verträglichkeit der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen mit der Wohnnutzung zu gewähren, da von Vergnügungsstätten insbesondere nachts eine zu starke Beeinträchtigung des angrenzenden Wohngebietes ausgehen würde.

Tankstellen werden aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Anpassfähigkeit, ihrer verkehrserzeugenden Funktion, ihres hohen Versiegelungsgrades, ihrer Umweltproblematik und ihres nachbarschaftlichen Störungspotentiales auch durch folgende textliche Festsetzung ausgeschlossen. Sie widersprechen wesentlichen städtebaulich- landschaftsplanerischen Entwicklungszielen. Mit dem Ausschluss von Tankstellen soll verhindert werden, dass die bereits vorhandenen Belastungen durch S-Bahn, Deutsche Bahn und B 96a weiter verstärkt werden. Das Mischgebiet soll neben der Wohnnutzung nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen.

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 (B 179) sowie im inzwischen eingestellten Gewerbe-B-Plan XV-17 entlang der Wegedornstraße, wo Tankstellen zulässig sind.

Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen in Mischgebieten (Nr. 1):

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

3.2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

WA 1 bis WA 3, MI 1 bis MI 3 (WG 1.2)

Das Maß der Nutzung wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sowie in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 durch höchstens zulässige Geschossflächen (GF) gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 BauNVO und maximal zulässige Zahlen der Vollgeschosse bestimmt.

Geschossfläche / Baukörperausweisung

Die festgesetzten Geschossflächen liegen in der Regel 1,5 - 2% über den sich aus der Objektplanung ergebenden Werte um geringfügige Abweichungen zu ermöglichen.

Die Größe der Grundflächen bestimmt sich durch vermaßte Baugrenzen (Baukörperausweisung). Die Bauweise sowie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind damit eindeutig bestimmt und die städtebaulichen Dichtewerte lassen sich ermitteln.

Als Maß der Nutzung ergibt sich eine mittlere GRZ von 0,3 und eine mittlere GFZ von 1,2. Die festzusetzenden Geschossflächen sowie die errechneten städtebaulichen Kennwerte sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Städtebauliche Kennwerte WG 1.2

{PRIVATE }	WA 1 / MI 1	WA 2 / MI 2	MI 3	Garagenanl. WA 0	Summe/ Durchschn.
Grundstücksfläche in qm	40.952	33.847	5.012	3.383	79.811 <u>3.383</u> 83.194
überbaute Fläche nach Objektplanung (in qm)	11.861 (bei vollst. Be- bauung)	10.452	2.547		24.860
Geschossfläche nach Ob- jektplanung (in qm)	47.279 (bei vollst. Be- bauung)	42.945	6.305		96.529
GRZ nach Objektplanung	0,29	0,31	0,51		0,31 / 0,30 mit Ga.
GFZ nach Objektplanung	1,15	1,27	1,26		1,21 / 1,16 mit Ga.
Festgesetzte Geschoss- fläche (GF) in qm im Wohngebiet	42.000	36.500			78.500
Festgesetzte Geschoss- fläche (GF) in qm im Mischgebiet	6.000	6.500	6.400		18.850

Nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss der Bebauungsplan sicherstellen, dass die dort vorgesehenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzungen eingehalten werden. Die Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete liegen hiernach für die GRZ bei 0,4 und für die GFZ bei 1,2. Die Obergrenzen für Mischgebiete liegen für die GRZ bei 0,6 und für die GFZ bei 1,2.

Im WA 2, MI 2 und MI 3 wird die nach § 17 BauNVO höchstzulässige GFZ geringfügig überschritten (1,27 bzw. 1,26). Die Überschreitung der nach § 17 BauNVO höchstzulässigen GFZ ist durch die Darstellungen des FNP legitimiert und bleibt unterhalb der Darstellungen des FNP (GFZ: 1,5).

Die geringfügigen Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO sind aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

- Besondere städtebauliche Gründe erfordern das hohe Maß der baulichen Nutzung im WG 1.2, wie die Realisierung einer relativ hohen Zahl von Wohnungen im geförderten Geschosswohnungsbau mit möglichst geringem Flächenverbrauch. Dies entspricht einerseits dem Ziel der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes entsprechend der damaligen Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG, andererseits dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB. Darüber hinaus ist ein städtebauliches Hauptziel dieses Bebauungsplans die Umsetzung der abgestimmten Gesamtkonzeption als Ergebnis der Architekturwerkstatt, eines in den Jahren 1992/93 durchgeführten Verfahrens zwischen Architekten, Stadtplanern, Fachgutachtern und der Verwaltung unter Leitung der ehemaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen. Die Umsetzung/Realisierung des abgestimmten städtebaulichen Gesamtkonzeption ist zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes bereits erfolgt und soll weiterhin gesichert werden.
- Die Überschreitungen werden durch folgende Maßnahmen, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden ausgeglichen:

Die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten werden durch Festsetzungen im B-Plan, wie der Baukörperausweisung, der Schaffung von begrünter von der Bebauung und vom ruhenden Verkehr freizuhalten beruhigter Hofbereiche sichergestellt.

Die Verkehrserschließung erfolgt flächensparsam, der ruhende Verkehr wird gebündelt in Stellplatzanlagen untergebracht, wodurch die privaten Hofbereiche nicht von Emissionen beeinträchtigt und zusammenhängend gärtnerisch gestaltet werden können. Durch die Sicherung von Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan wird eine gute Verkehrsanbindung sowohl an das übergeordnete Verkehrsnetz als auch an den ÖPNV ermöglicht.

Darüber hinaus leisten die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen umfangreichen öffentlichen Grünflächen einschließlich der Kinderspiel-, Sport- und Tummelplatz, die der Freizeit und Erholung der Bewohner des Plangebietes dienen, einen Beitrag zum Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO in einigen Teilen des Plangebietes.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt wurden u.a. zur Dachbegrünung im MI 3, zum Anpflanzen von Stellplatzflächen sowie zur Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau in den Bebauungsplan XV-45 aufgenommen.

- Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Um spätere Nachverdichtungen auszuschließen (z.B. durch späteren Ausbau / Aufbau von Dachgeschossen) wird durch folgende textliche Festsetzung sichergestellt, dass sämtliche als Aufenthaltsräume nutzbaren Flächen für die Festsetzung der höchst zulässigen Geschossfläche maßgeblich sind, auch wenn es sich dabei nicht um Vollgeschosse handelt. Ein nachträglicher zusätzlicher Dachgeschossausbau gemäß § 2 Abs. 4 BauOBl ist damit im WG 1.2 nicht möglich.

Maßgebliche Geschossfläche (Ausschluss von nachträglichen Dachgeschossen) (Nr. 3):

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den Bereichen mit mehr als zwei zulässigen Vollgeschossen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Zahl der Vollgeschosse

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden für den Großteil der baulichen Anlagen maximal vier Vollgeschosse festgesetzt. Maximal fünf Vollgeschosse werden für drei der Baukörperausweisungen entlang der Porzer Straße im WA 1 festgesetzt.

Für den Baukörper im Mischgebiet MI 1 sind bis zu fünf Vollgeschossen zulässig. Im MI 3 werden für den Baukörper an der Coloniaallee maximal fünf Vollgeschosse, für den Baukörper am Ehrenfelder Platz maximal vier Vollgeschosse und für den Baukörper im Blockinneren des Blockes ein Vollgeschoss festgesetzt.

Für den langgestreckten Baukörper im Mischgebiet MI 2 sind bis zu fünf Vollgeschossen zulässig. Im Kreuzungsbereich der Straßen Ehrenfelder Straße und Coloniaallee (Ehrenfelder Platz) wird, um diese hervorgehobene räumliche und verkehrliche Lage entsprechend der Funktion als Quartierszentrum zu akzentuieren, ein Baukörper mit maximal zwölf Vollgeschossen festgesetzt.

Aufgrund der Nähe zum Flughafen Schönefeld sind bei Gebäuden über 25 m Bauhöhe (72 m über NHN) Auflagen bezüglich einer Hindernisbefeuerung und Radarreflexionen vermeidenden Fassadengestaltung zu beachten.

Für die baulichen Anlagen mit maximal fünf zulässigen Vollgeschossen im WA 1 und in den MI 1 bis MI 3 werden die zulässigen Geschossflächen der Baugebiete so bemessen, dass bei voller Inanspruchnahme der Baukörperausweisungen beim Bau des 1. bis 4. Vollgeschosses, das 5. Geschoss als Staffelgeschoss (nur 2/3 der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses) zu Verfügung stünde.

Die Festsetzung von Luftgeschossen soll die Anlage von Wegen ermöglichen, wodurch die Transparenz des Wohngebietes über die Festsetzungen von öffentlichen Wegen hinaus verbessert werden kann.

WA 4 bis WA 12

Auf den überwiegend klein parzellierten, bebauten Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 7, WA 10, WA 11 und WA 12 werden eine GRZ von 0,2 und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird eine geordnete Ergänzung und Verdichtung der vorhandenen Bebauung (zum Beispiel durch Grundstücksteilung und Neubau eines zweiten Einzelhauses bzw. Errichtung eines Doppelhauses) ermöglicht.

Auf den größeren, unbebauten Grundstücken im WA 4 bis WA 6 und im WA 8 und WA 9 werden eine GRZ von 0,3 und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird eine zusammenhängende, flächensparende Neubebauung mit verdichtetem Einzel-, Doppel- oder Reihenhausbau ermöglicht.

Um in den allgemeinen Wohngebieten mit einer GRZ von 0,3 die Versiegelung des Bodens zu begrenzen und damit der Trinkwasserschutzzone III Rechnung zu tragen, wird durch folgende textliche Festsetzung eine nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen GRZ durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 30 % beschränkt.

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl in den Einzelhausbereichen (Nr. 2):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 6 und WA 8 bis WA 9 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)

WA 13 und WA 14

In den allgemeinen Wohngebieten WA 13 und WA 14 sind nach der planzeichnerischen Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (Ga 1 und St) nur eingeschossige Garagen und ebenerdige Stellplätze zulässig.

Flächen für den Gemeinbedarf

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf wird das Maß der Nutzung durch die Zahl der Vollgeschosse und eine GRZ von 0,3 bestimmt.

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Auf den Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte“ und „Kindertagesstätte und Jugendfreizeitstätte und Stützpunkt des Natur- und Grünflächenamtes“ werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Damit ist eine bedarfsgerechte, flächensparende Bebauung der Gemeinbedarfsflächen möglich.

3.2.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

WA 1 bis WA 3, MI 1 bis MI 3 (WG 1.2)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baukörperausweisungen, die für die Bebauung kaum Variationsmöglichkeiten über den in der Architekturwerkstatt abgestimmten Rahmen hinaus zulassen, bestimmt. Dies ist erforderlich, da die von der Umgebung abweichende städtebauliche Dichte eine hohe Verbindlichkeit des städtebaulichen Rahmens (einschließlich der ökologischen Eingriffs-/Ausgleichsregelungen) erfordert. Das städtebauliche Konzept ist als synchrone Objekt- und Bebauungsplanung ausformuliert.

Die zulässige Bauweise in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 und MI 1 bis MI 3 ergibt sich aus den eng gefassten Baukörperausweisungen und wird nicht zusätzlich festgesetzt.

Die Baukörperausweisung lässt wenig Spielraum für geringfügige Änderungen und Ergänzungen, die sich im Rahmen der Objektplanung ergeben. Um trotzdem eine individuelle Gliederung und Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen, können nach folgender textlicher Festsetzung die Baugrenzen durch bestimmte untergeordnete Gebäudeteile (Balkone, Erker, Wintergärten und Veranden) bis zu 1,50 m überschritten werden:

Zulässige Überschreitung der Baugrenzen (Nr. 19):

Für die baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Balkone, Erker, Veranden, Treppenhäuser und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,5 m gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Das städtebauliche Konzept mit seinen eng bemessenen Baukörperausweisungen ist trotz der möglichen Abweichungen ausreichend gesichert. Der Umfang der Abweichungen der genannten untergeordneten Bauwerke gemäß BauOBl ist zur Größe der Gebäudegrundflächen unwesentlich. Diese festgesetzten Ausnahmen stellen somit in Art und Umfang keine Beeinträchtigung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes dar.

Diese Festsetzung gilt für alle Baufenster in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und den Mischgebieten MI 1 bis MI 3. Die festgesetzten Größen der Geschossflächen werden durch die vorgesehenen Abweichungen nicht überschritten. Die Bebauung ist unter Beachtung der Planungsziele und der bauordnungsrechtlichen Belange hinsichtlich der genannten untergeordneten Bauwerke sowie

u.a. in Abstimmung mit der genannten Festsetzung (Überarbeitung der baurechtlichen Linien zum Bauantrag) genehmigt und bereits realisiert worden.

WA 4 bis WA 12

Unter Würdigung der bestehenden Siedlungsstruktur wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 12 eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die i.d.R. einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie zu den öffentlichen Parkanlagen und Gemeinbedarfsflächen festlegen. Damit soll im Zuge einer Verdichtung und Ergänzung eine einheitliche Vorgartenzone von einer Bebauung freigehalten werden. Auf eine Bebauungstiefe wird verzichtet, um eine Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile in Folge von Grundstücksteilungen zu ermöglichen.

Für die Grundstücke Weidenweg 1 - 7 im WA 6 werden Baufenster durch Baugrenzen ausgewiesen, die eine vordere sowie eine rückwärtige Bebauung ermöglichen, den Innenbereich jedoch von einer Bebauung freigehalten. Dadurch kann trotz einer baulichen Verdichtung die Versiegelung im Blockinnenbereich minimiert und eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

Flächen für den Gemeinbedarf

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf soll die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und der Verzicht auf eine Festsetzung der zulässigen Bauweise eine weitgehend freie Disposition der Grundstücke ermöglichen. Die Baugrenzen sollen sicherstellen, dass Vorgartenbereiche eingehalten werden und in den Randbereichen des Plangebietes Abstände zu Wohnbereichen und vorallem zu vorhandenen Siedlungsbereichen freigehalten werden.

Unterschreitung der Abstandflächen

Ziele der Abstandflächenregelung nach § 6 der Berliner Bauordnung (BauOBl) sind insbesondere gesunde hygienische und sozialverträgliche Wohnverhältnisse sowie die allgemeine Sicherheit. Im Bebauungsplanentwurf können im WA 1 und WA 2 sowie im MI 2 durch die Baukörperausweisung und die Zahl der Vollgeschosse in einigen Bereichen Abstandflächenunterschreitungen auftreten. Die Umsetzung des städtebaulich präferierten Konzeptes, als gemeinsames Ergebnis der Abstimmungen zwischen den Architekten (Architekturwerkstatt) und den Behörden, kann zu Unterschreitungen führen, die durch andere Maßnahmen kompensiert werden können.

Durch die geringfügigen Abstandflächenunterschreitungen im WA 1 (zwischen den Einzelhäusern) und im WA 2 (zwischen den Kopffassaden der Gebäudezeilen) werden die Aspekte von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, ausreichender Belichtung und Besonnung und des Brandschutzes auch ohne über den Bebauungsplan hinausgehende Maßnahmen gewährleistet.

Aufgrund der offenen Bebauung der Einzelhäuser im WA 1 führt die geringfügige Abstandflächenunterschreitung nicht zu nennenswerten Einschränkungen der Belichtung, Besonnung und Belüftung. Bei den Kopffassaden sind nur die Giebelseiten betroffen, für die übrigen Gebäudeteile kommt es zu keinen Einschränkungen von Belichtung und Besonnung.

Durch die Anordnung der Gebäude ergeben sich Hofsituationen von besonderer Wohnqualität, die durch ihre gärtnerische Gestaltung und die Freihaltung vom ruhenden Verkehr noch aufgewertet werden. Im Rahmen der Architekturwerkstatt wurden auch die Fassaden und Grundrisse mit der Orientierung der Hauptwohnräume und der Terrassen und Balkone auf das Gesamtkonzept abgestimmt.

Der Brandschutz bleibt gewahrt. U.a. werden Nachteile die sich evtl. aus der Unterschreitung der Abstandflächen ergeben könnten durch die unmittelbare Nähe der betroffenen Gebäude zu den umfangreich dimensionierten öffentlichen Grünflächen einschließlich optimaler Freizeitsport- und Spielflächen kompensiert.

Im Mischgebiet MI 2 werden durch die Ausweisung des zwölfgeschossigen Baukörpers bauordnungsrechtliche Abstandsflächen gemäß § 6 BauOBln unterschritten. Die Unterschreitung ist aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich.

- Das zwölfgeschossige Turmhochhaus soll den Mittelpunkt des WG 1 akzentuieren. An der Schnittstelle der wichtigsten räumlich-funktionalen Gliederungselemente des WG 1.2, der Coloniaallee mit der aus dem WG 1.1 kommenden, in Ost-West-Richtung verlaufenden Achse der Ehrenfelder Straße, soll ein Stadtplatz mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen entstehen.
- Da es sich um ein schmales, turmartiges Gebäude handelt (17,50 m x 11,50 m), ist die Verschattung der Umgebung relativ gering.
- Es verbleiben Abstandsflächen von 36,8 m (zur viergeschossigen Bebauung an der Coloniaallee im WG 1.1), 36,20 m (zur östlich angrenzenden viergeschossigen Bebauung am Ehrenfelder Platz) und 36,6 m (zur südlich angrenzenden fünfgeschossigen Bebauung), die nur geringfügig unter den sich aus der Objektplanung ergebenden Gebäudehöhen liegen (erforderliche Abstandsfläche: 38,4 m).

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass trotz einer teilweisen Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen gesunde und sozialverträgliche Wohnverhältnisse sowie die allgemeine Sicherheit gewahrt bleiben und dass der Entwurf den erforderlichen städtebaulichen Entwicklungszielen und der gewünschten städtebaulichen Ordnung entspricht.

3.2.3.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im WG 1.2 werden eine Grundschule, zwei Kindertagesstätten, eine Jugendfreizeitstätte sowie ein Stützpunkt des Natur- und Grünflächenamtes geplant. Um eine quartiersbezogene, dezentrale Gemeinbedarfsversorgung sicherzustellen, werden die sozialen Infrastruktureinrichtungen auf mehrere Standorte verteilt. Die Standortgrößen sind für die Deckung des Bedarfs ausreichend.

Schule

Bereits bei der Planung des komplexen Wohnungsbaus wurde die Errichtung einer Schule vorgesehen und Baumaßnahmen eingeleitet. Der Schulrohbau und die Turnhalle wurden inzwischen abgerissen. Der Schulstandort wird unter Berücksichtigung künftig steigender Schülerzahlen langfristig gesichert (siehe Punkt III 2.)

Vor dem Hintergrund der bereits heute bestehenden Defizite bei der Schulversorgung und den in Zukunft zu erwartenden umfangreichen Bevölkerungszuwächsen in Altglienicke Süd wurde in der "Leitplanung Altglienicke" für die Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs u.a. die Erforderlichkeit einer dreizügigen Grundschule an der Kalker Straße ermittelt.

Entsprechend den Richtwerten der Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport ist für eine Grundschule eine Standortgröße von 1,7 bis 2,0 ha erforderlich. Innerhalb des festgesetzten Bau-fensters ist eine dreigeschossige Bebauung sowie gedeckter und ungedeckter Sportanlagen möglich. Anfang 1995 wurde ein Realisierungswettbewerb für eine dreizügige Grundschule mit Sporthalle aus-gelobt.

Die innerhalb des Schulstandortes zu errichtende Sporthalle soll auch außerschulischen Nutzungen zur Verfügung stehen und damit den allgemeinen Sportbedarf befriedigen. Diese Regelung entspricht der Anforderung des FNP, für öffentliche Einrichtungen zum sparsamen Umgang mit Flächen Doppel-nutzungen zu fördern.

Doppelnutzung des Schulsporthalle (Nr. 5):

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist für ge-deckte Sportanlagen auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Aufgrund der nicht zu bewältigenden Sportlärmproblematik für die angrenzenden Wohngebiete bei einer außerschulischen Nutzung der ungedeckten Sportanlagen (Kleinspielfeld) auf dem Schulgrundstück wird die außerschulische Nutzung auf die Sporthalle (gedeckte Sportanlagen) beschränkt. Der außerschulische Bedarf an ungedeckten Sportanlagen kann über den bereits errichteten öffentlichen Sportplatz in unmittelbarer Nähe in der öffentlichen Parkanlage abgedeckt werden. Nach Rücksprache mit dem bezirklichen Sportamt ist eine Eignung dieser Fläche (Kleinspielfeld) für den Freizeitsport gegeben.

Kindertagesstätten

Entsprechend den Richtwerten der Senatsverwaltung für Jugend und Familie waren zur Planaufstellung bei großflächigem Wohnungsneubau 100 Kindertagesstättenplätze je 300 Wohnungen zu schaffen.

Bei ca. 970 geplanten Wohnungen im WG 1.2 ergab sich ein Bedarf für 300 Plätze. Hierfür werden zwei Flächen für Kindertagesstätten, eine südlich der geplanten Ehrenfelder Straße und eine nördlich der zentralen öffentlichen Parkanlage festgesetzt.

Das Kiko-Gebäude (Kinderkombination) südlich der geplanten Ehrenfelder Straße wurde inzwischen bis auf einen eingeschossigen Flachbau abgerissen.

Im Zuge einer Neuordnung der Flächen nördlich des Weidenweges konnte die erforderliche Flächengröße reduziert werden.

Innerhalb des festgesetzten Baufensters ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Die ausgewiesene Fläche ist gleichzeitig Standort für eine Jugendfreizeitstätte und einen Stützpunkt des Natur- und Grünflächenamtes.

Für die Fläche der Kindertagesstätte nördlich der zentralen öffentlichen Parkanlage ist innerhalb des festgesetzten Baufensters eine zweigeschossige Bebauung möglich.

Die Erschließung ist durch ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher der Kita und einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger auf der Privatstraße P4 planungsrechtlich gesichert.

Jugendfreizeitstätte und Stützpunkt des Natur- und Grünflächenamtes

In Altglienicke existiert lediglich eine Jugendfreizeiteinrichtung. Im Zuge einer ansteigenden Bevölkerungszahl sind weitere Standorte zu sichern. Das Bezirksamt Treptow, Abteilung Familie Jugend und Sport, befürwortet die Errichtung einer Jugendfreizeiteinrichtung auf der Fläche südlich der Ehrenfelder Straße neben der Kindertagesstätte. Das vorhandene eingeschossige Gebäude in Plattenbauweise soll als Jugendfreizeitstätte umgenutzt werden. Zusätzlich ist beabsichtigt, in dem vorhandenen Gebäude einen Gärtnereistützpunkt unterzubringen. Eine zweigeschossige Bebauung ist innerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig.

Im Ortsteil Altglienicke werden mit den B-Plänen XV-44, XV-45 und XV-46 zusätzlich zu den vorhandenen eine Vielzahl neuer öffentlicher Grünflächen geschaffen. Zur Unterbringung der für die Pflege dieser Grünflächen notwendigen Pflegekräfte wird der Gärtnerstützpunkt in dem Geltungsbereich des B-Plans XV-45 integriert.

Die im Plan zusammengefasste Zweckbestimmung "Kindertagesstätte und Jugendfreizeitstätte und Stützpunkt des Naturschutz- und Grünflächenamtes" ermöglicht eine flexible Nutzung und Disposition im Rahmen der Hochbauplanung.

Anmerkung: Im Rahmen der Bezirksfusion wurde das Naturschutz- und Grünflächenamt in Amt für Umwelt und Natur umbenannt.

3.2.3.5 Erschließung

Äußere verkehrliche Erschließung

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine gesicherte Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz durch die Festsetzung folgenden Straßen bzw. Straßenabschnitte als öffentliche Verkehrsflächen.

Neubau der Porzer Straße

Für den Neubau des östlichen Abschnittes der Porzer Straße (von den Grundstücken westlich der Müngersdorfer Straße bis zum Bohnsdorfer Weg) müssen in einem vorhandenen Einzelhausgebiet private Grundstücke und Grundstücksteile in Anspruch genommen werden.

Der Bebauungsplanvorentwurf zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sah drei Varianten für die Anbindung an den Bohnsdorfer Weg vor. Eine Abwägung von Vor- und Nachteilen der drei Varianten hat zur Entscheidung für Variante 2 geführt. Variante 2 sieht die Inanspruchnahme der Flurstücke Klettenberger Straße 41 (1209/48), Bohnsdorfer Weg 114 (1208/48) sowie Teile der Flurstücke 184/48 und 2647/49 an der Müngersdorfer Straße vor. Die Grundstücke sind überwiegend unbebaut, mit Ausnahme des Grundstücks Klettenberger Straße 41, welches mit einem zur Wochenendnutzung bestimmten Bungalow bebaut ist.

Variante 2 ist der Vorzug zu geben, da gegenüber Variante 3 städtebauliche Vorteile bestehen. Gegenüber Variante 1 ist ein freier Grunderwerb eher möglich. Durch Variante 2 kann daher am ehesten eine zügige Sicherstellung der Erschließung des WG 1.2 gewährleistet werden.

Die Breite von 19,00 m (bzw. 18,00 m im Bereich zwischen Müngersdorfer Straße und Bohnsdorfer Weg) ist erforderlich für eine Fahrbahn von 6,50 m, Querparkstände von 4,50 m, Längsparkstände von 2,00 m sowie je 3,00 m breite Gehwege.

Im Bereich zwischen Müngersdorfer Straße und Bohnsdorfer Weg stehen aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse nur 18,00 m zur Verfügung. Statt den Querparkständen ist beidseitiges Längsparken sowie ein Grünstreifen, der den Wohngebietspark im WG 1.2 mit geplanten Grünflächen auf dem Gärtnereigelände verknüpft, vorgesehen.

Die vorhandene Porzer Straße im westlich angrenzenden WG 1.1 wird in das WG 1.2 verlängert. Damit wäre eine Mindesterschließung des WG 1.2 unabhängig von anderen äußeren Erschließungen gegeben.

Diese reicht jedoch langfristig nicht aus, da in diesem Bereich unverhältnismäßige einseitige Belastungen die Folge wären. Außerdem ist zur besseren Vernetzung die Herstellung mehrerer Erschließungen des WG 1.2 in verschiedenen Bereichen erforderlich.

Herstellung des Straßenzuges Bohnsdorfer Weg / Wegedornstraße

Die vorgesehene Verbreiterung des Straßenzuges Bohnsdorfer Straße / Wegedornstraße in Zusammenhang mit dem Bau der Brücke über den BAR ist erforderlich, um das Plangebiet sowie andere Gebiete im Süden Altglienickes mit den Neubauvorhaben an das örtliche und überörtliche Straßennetz anschließen zu können. Der BAR wird in Altglienicke nur an zwei Stellen, im Verlauf des Brigittenweges und an der Germanenstraße durch den Kfz-Verkehr überquert. Im gesamten dazwischenliegenden Bereich auf einer Länge von 2 km befinden sich lediglich 3 Fußgängerbrücken, die im Rahmen des geplanten komplexen Wohnungsbaus und im Zuge der Verbreiterung der BAR-Trasse, errichtet wurden. Es existiert jedoch keine Straßenbrücke. Ohne weitere Maßnahmen hätte ein Gebiet mit zukünftig über 2.000 Wohnungen (ca. 5.000 Einwohner) südlich der BAR-Trasse keine direkte nördliche Straßenanbindung über die Bahn. Gleichzeitig ist der S-Bahnhof Grünbergallee im Süden Altglienickes nur über Umwege von den nördlich der BAR-Trasse gelegenen Teilen Altglienickes (insbesondere WG 1.3 und 1.4 sowie die Gagfahsiedlung) zu erreichen.

Die Wegedornstraße mit dem Bohnsdorfer Weg bildet künftig eine der wichtigsten nord-südgerichteten Sammelstraßen, in die das Netz der Erschließungsstraßen eingebunden sind. Die Wegedornstraße stellt eine der Hauptverbindungen im historischen und zukünftigen Stadtgrundriss

Altglienickes dar. Die dauerhafte Unterbrechung des Straßenzuges durch die Bahntrasse würde städtebaulich und verkehrlich unverträgliche Umorientierungen im räumlich-funktionalen Ordnungsgerüst Altglienickes erfordern. Für einen Ausbau der Wededornstraße spricht deren Bedeutung im stadtstrukturellen Gefüge, die auch im Verkehrskonzept für den Stadtteil ihren Niederschlag findet. Im Zuge des Neubaus der Wededornstraße zwischen Schönefelder Chaussee und Rudower Straße erwächst dieser Straße eine tragende Bedeutung als Sammelstraße.

Die Fläche der geplanten, für die äußere Erschließung des Plangebietes erforderlichen Brücke im Verlauf der Wededornstraße wird über der textlichen Festsetzung Nr. 15 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet, um öffentliche Belange auf dieser Fläche zu sichern (siehe dazu Ziffer 3.2.3.5).

Südliche Verlängerung der Kalker Straße bis zur Ewaldstraße

Der Ausbau des südlichen Abschnittes der Kalker Straße (zwischen Weidenweg und Ewaldstraße) ist erforderlich, um die Baugebiete und die Gemeinbedarfsfläche südlich der Parkanlage ausreichend erschließen zu können. Der Ausbau erfordert die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen. Die vorgesehene Breite von 17,50 m ist erforderlich für eine Fahrbahn von 5,50 m, Querparkstände von 4,50 m, Längsparkstände von 2,00 m und beidseitige Gehwege von je 2,75 m.

Durch den Weidenweg ist die Erschließung des WG 1.2 nicht hinreichend gesichert. Zur Sicherung der Erschließung kommt alternativ zur Kalker Straße ein Ausbau des Weidenweges in Frage. Diese ursprünglich vorgesehene Erschließung ist jedoch nicht verfolgt worden, da der Gesamteingriff in das südlich an das WG 1.2 angrenzende Kleinhausgebiet durch die Straße zwischen dem WG 1.2 in Verlängerung der Kalker Straße und bis zur Ewaldstraße auf ein vertretbares Maß beschränkt bleibt. Gegenwärtig befindet sich der Bebauungsplan XV-69 (Verlängerung der Kastanienallee) in der Aufstellung, der eine öffentliche Verbindung für Fußgänger und Radfahrer aus den neuen Wohngebieten bis zum S-Bahnhof Grünbergallee sichern soll. Langfristig wird eine Verlängerung der Coloniaallee bis zum S-Bahnhof Grünbergallee angestrebt. Diese ist jedoch nur im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung des Kleinsiedlungsgebietes Grünbergallee II möglich.

Innere verkehrliche Erschließung

WA 1 bis WA 3, MI 1 bis MI 3 (WG 1.2)

Um die Voraussetzungen für eine gesicherte innere Erschließung zu schaffen, werden die erforderlichen künftigen Straßenräume zum größten Teil als öffentliche Verkehrsflächen und zum Teil auch als private Straßen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit bzw. die Versorgungsträger ausgewiesen.

Das interne Erschließungssystem des Gebietes beruht auf einem Netz von Straßen unterschiedlicher verkehrlicher und städtebaulicher Bedeutung.

Erschließungsstraßen:

Die Coloniaallee und die Porzer Straße werden als Erschließungsstraßen konzipiert. Sie stellen die Anbindung an die Sammelstraßen (Ewaldstraße/Grünbergallee, Bohnsdorfer Weg/Wegedornstraße) bzw. Straßen mit örtlicher Verbindungsfunktion (Schönefelder Chaussee über Birnenweg) her.

Erschließungsstraßen sollen von mindestens einer Buslinie befahren werden können und werden daher mit einer Fahrgassenbreite von 6,50 m ausgestattet.

Die vorgesehenen und bereits umgesetzten Straßenraumbreiten der Erschließungsstraßen sind:

- Coloniaallee: 32,50 m.
- Porzer Straße: 19,00 m/18,00 m.

Die Flächen der Coloniaallee und der Porzer Straße werden entsprechend dimensioniert und in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Anliegerstraßen:

Die Kalker Straße und die Ehrenfelder Straße werden als Anliegerstraßen konzipiert.

Eine Minimierung der Beeinträchtigungen durch den fahrenden Verkehr in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebäuden und Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschulen, Kindertagesstätten, Jugendfreizeitstätten) sowie die damit einhergehende bessere Nutzbarkeit des Straßenraumes durch die Bewohner, tragen wesentlich zu einer Steigerung der Wohnumfeldqualität bei.

Die Unterschreitung der von der Feuerwehr i.d.R. geforderten Fahrgassenbreite von 5,50 m wird im Sinne der Verkehrsberuhigung und angesichts großzügiger Parkstandstiefen für vertretbar gehalten.

Da die Parkstände mit 4,50 m Länge bei Queraufstellung und 2 m Breite bei Längsaufstellung geräumig bemessen sind - die EAE empfiehlt 4,3 m Länge für Querparkstände und für Längsparkstände in Ausnahmefällen eine Breite von lediglich 1,75 m - kann bei den gängigen PKW von ca. 4,50 m Länge, die bis zu 0,75 m auf den Unterstreifen ragen sowie ca. 1,8 m Breite, eine freie Gasse von 5,50 m zwischen den parkenden Fahrzeugen nachgewiesen werden.

Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge sind in den Anliegerstraßen nicht erforderlich, da die Höhe der Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen durchgängig unterhalb 12,50 m liegt.

Im Einmündungsbereich der Ehrenfelder Straße und Kalker Straße wird ein Teil des Flurstücks 1574 / 49 für die öffentliche Straße in Anspruch genommen. Dies ist erforderlich, um eine verkehrstechnisch akzeptable Gestaltung der Einmündung zu ermöglichen. Angestrebt wird eine T-förmige Einmündung. Eine Verringerung der Straßenbreiten ist nicht möglich, da die Straßen bereits minimale Querschnitte aufweisen.

Eine Reduzierung von Wohnbauflächen sowie überbaubaren Grundstücksflächen steht dem städtebaulichen Konzept sowie den wesentlichen Zielen (Sicherung umfangreicher Wohnungsbauvorhaben) des Plans entgegen.

Das für viele verkehrsberuhigte Straßen geltende Mischprinzip kommt für die Gestaltung der Anliegerstraße nicht zur Anwendung, da dies einer eindeutigen straßenräumlichen Orientierung und klaren gestalterischen Gliederung, die wesentlich zur angestrebten Straßenidentität (berlintypische Charakteristik) beitragen, entgegensteht.

Die geplanten Straßenraumbreiten der öffentlich zu widmenden Anliegerstraßen sind:

- Kalker Straße: 10,00 m.
- Ehrenfelder Straße: 13,00 m.

Die Flächen dieser Straßen werden entsprechend dimensioniert und in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Befahrbare Wohnwege:

Die Bebauung südlich des zentralen öffentlichen Parkanlage im Plangebiet wird durch einen befahrbaren Wohnweg, die Chorweilerstraße, erschlossen.

Die Straße ist als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 5,00 m konzipiert. Dies wird für ausreichend gehalten, da lediglich die anliegenden Gebäude zu erschließen sind und nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Stellplätze sind entlang dieses Wegs nicht vorge-

sehen, da durch eine unmittelbare Zuordnung der Wohngebäude zum Park ein Höchstmaß an Wohnqualität angestrebt wird.

Die Fläche der geplanten Chorweilerstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Private Straßen:

Bei den geplanten privaten Straßen P1 bis P6 handelt es sich weder um öffentliche noch private "Straßen" im Rechtssinne sondern um private Stellplätze einschließlich Zufahrten, die als Mischverkehrsfläche gestaltet werden sollten und daher im Text als "Privatstraßen" bezeichnet werden. Um Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit zu sichern, werden die Privatstraßen P 1 bis P 6 z.T. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet.

Unabhängig von der eigentumsrechtlichen Widmung sollen die Anliegerstraßen ein einheitliches Gestaltungsbild aufweisen, was durch entsprechende vertragliche Regelungen sicherzustellen ist.

WA 4 bis WA 12

Bei der Anbindung der Porzer Straße an den Bohnsdorfer Weg wurde in der Abwägung von ursprünglich drei Varianten zugunsten einer Lösung mit möglichst geringfügigen Eingriffen in die bestehenden Strukturen unter Berücksichtigung einer städtebaulich vorteilhaften Nutzung unparzellierter Flächen zwischen Klettenberger Straße und Müngersdorfer Straße entschieden.

Auf den ursprünglich vorgesehenen Ausbau des Weidenweges wird unter diesem Aspekt verzichtet. Durch die Anbindung der Kalker Straße an die Ewaldstraße erfolgt ein Eingriff in das bestehende Kleinhausgebiet.

Dieser Eingriff lässt sich im Sinne einer ausreichenden verkehrlichen Erschließung nicht verhindern und ist im Hinblick auf den Verzicht des Ausbaus des Weidenweges hinnehmbar.

Um die verkehrliche Erschließung des Gebietes zu gewährleisten sind der Ausbau der Müngersdorfer Straße, sowie die planungsrechtliche Festsetzung vorhandener Straßen erforderlich, da die Ausweisung der Wohnbauflächen in diesem Bereich eine intensivere Nutzung als bisher zulässt und im Zuge einer Verdichtung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Die erforderlichen Straßenräume werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Für die Müngersdorfer Straße wird ein Querschnitt von 8,25 m festgelegt. Dabei wurden die Grundstücksgrenzen der westlich angrenzenden Grundstücke einheitlich aufgenommen. Im B-Plangebiet XV-46 im Bereich der Grundstücke Müngersdorfer Straße 9a und 11 wird der Straßenquerschnitt durch die östliche Straßenbegrenzungslinie um 1,00 m eingeengt, der Straßenquerschnitt beträgt hier nur 7,25 m.

Der Ausbau erfolgt einseitig zu Lasten der östlich gelegenen Grundstücke, wobei überwiegend die Breite des bereits vorhandenen öffentlichen Straßenraumes aufgenommen wird.

Die Müngersdorfer Straße ist eine Anliegerstraße, die hauptsächlich der Erschließung der anliegenden Grundstücke dient. Nach dem Verkehrskonzept der Leitplanung Altglienicke haben die Porzer Straße, die Kalker Straße und der Rebenweg den örtlichen Durchgangsverkehr sowie das künftige Verkehrsaufkommen aus dem Neubaugebiet aufzunehmen und werden dafür entsprechend geplant und ausgebaut. Bei der Müngersdorfer Straße handelt es sich um eine bereits vorhandene Straße mit privaten Anliegern. Durch die Lage der Zäune und Einfriedungen ergibt sich schon heute überwiegend ein Straßenraum zwischen mindestens 8,00 m und 9,00 m. Die Ausweisung der 8,25 m breiten Müngersdorfer Straße im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ist deshalb zum Teil lediglich eine klarstellende Festschreibung, um die unbedingt erforderliche Erschließungsbreite zu definieren und für einen Straßenausbau eine geordnete städtebauliche Situation zu schaffen.

Die einseitige Verbreiterung der Müngersdorfer Straße begründet sich aus der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander. Durch Inanspruchnahme von Flurstücken auf der östlich gelegenen Seite wird die Belastung auf die hier weitestgehend großflächigen Grundstücke ver-

legt. Dies geschieht zugunsten der kleineren Grundstückspartellen auf der Westseite der Müngersdorfer Straße, bei denen eine weitere Reduzierung der Grundstückstiefe die Bebaubarkeit der meisten Grundstücke erheblich erschweren würde.

Die Klettenberger Straße wird in einer Breite von ca. 6 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Breite und Lage der Verkehrsfläche entspricht annähernd den Positionen der vorhandenen Zäune und Einfriedungen der privaten Anlieger.

Die Festsetzung der Klettenberger Straße im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ist deshalb zum größten Teil eine planungsrechtliche Klarstellung der bereits vorhandenen Situation.

Im Zuge der anderen Straßenverbreiterungen im Gebiet wird der Klettenberger Straße eine untergeordnete Rolle in der Erschließung des Gebietes zugeordnet. Deshalb ist es beabsichtigt, die Klettenberger Straße als Mischverkehrsfläche zu gestalten. Die geplante Breite und Ausführung der Straße ist ausreichend, um die Erschließung der anliegenden, weitgehend kleinparzellierten Grundstücke zu gewährleisten.

Anm: Um die bestehenden Zaunverläufe auf der östlichen Straßenseite der Klettenberger Straße im wesentlichen erhalten zu können, wurde von der Festsetzung der Straßenbreite auf 6,00 m abgesehen. Die jetzige Festsetzung vermaßt die neue westliche Straßenbegrenzungslinie der Klettenberger Straße (bestehende Zaunverläufe, nicht identisch mit Flurstücksgrenzen) mit dem Maß von 4,75 m auf den im Plan ersichtlichen Grenzen der Straßenflurstücke. Der östliche Zaunverlauf kann erhalten bleiben, da durch Vermessung festgestellt wurde, dass die geforderte Mindestbreite der Klettenberger Straße von 6,00 m nicht unterschritten wird. (östlicher Zaunverlauf annähernd identisch mit Flurstücksgrenzen) In der Begründung zum B-Plan wird daher von ca. 6 m gesprochen.

Herstellung der Erschließungsstraßen nach § 125 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Für die Herstellung der Erschließungsstraßen Porzer Straße, Coloniaallee, Ehrenfelder Straße mit Ehrenfelder Platz, Kalker Straße und Chorweiler Straße wurde zur Sicherung der Erschließung das Zustimmungsverfahren nach § 125 Abs. 2 Satz 1 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Das wurde erforderlich, da die geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 33 BauGB während der Planaufstellung genehmigt werden sollten.

Im Rahmen des Zustimmungsverfahrens hat die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr IIE mit Schreiben vom 24.05.1996 der Herstellung des Straßenabschnittes Kalker Straße zwischen Chorweiler Straße und Ehrenfelder Straße nur unter der Voraussetzung zugestimmt, wenn über zusätzliche vertragliche Regelungen die Sicherung des Schulweges der angrenzend geplanten Schule geregelt wird.

Dies ist erfolgt. Die STADT UND LAND Wohnbauten - Gesellschaft mbH stimmte als Eigentümer der Wohnbauflächen mit Schreiben vom 24.06.96 der Aufstellung von Verkehrszeichen und Verkehrsleiteinrichtungen auf ihren Grundstücksteilen zu. Die entsprechende vertragliche Regelung erfolgte im Erschließungsvertrag vom 9.7.97/21.7.97 zwischen STADT UND LAND Wohnbauten - Gesellschaft mbH und SenBWV.

Dieser Verfahrensweise der Regelung der Verkehrssicherungspflicht im Erschließungsvertrag wurde durch die verschiedenen Referate der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr zugestimmt (siehe Vermerk von SenBWV IV E 13 v.2.04.96 –Teilnahme II E und II Jur 2, III a und IV E).

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der Bereich der Treppen und Rampen für die neue Fußgängerbrücke wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ ausgewiesen. Die Ausweisung sichert die öffentliche Zugänglichkeit der Treppen und Rampen und schließt die Brücke an das öffentliche Straßenland an.

Da das Grundstück Müngersdorfer Straße 18 nicht direkt an den öffentlichen Straßenraum angrenzt, ist zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Grundstücks eine Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung in Verbindung mit folgender textlicher Festsetzung erforderlich. Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird dadurch gesichert.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Nr. 18):

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung K2 K3 K4 K5 K2 dient der Erschließung des Grundstücks Münzersdorfer Straße 18.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherung der öffentlichen Interessen auf den privaten Straßen P1 bis P 6 und auf den privaten Stellplatzbereichen G 1, G 2 und N werden je nach Erforderlichkeit in verschiedenen Kombinationen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

Gehrecht in den Privatstraßen P2 und P3 (Nr. 14):

Die Flächen P2 und P3 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Leitungsrecht in der Privatstraße P1 und im eigentumsrechtlich geteilten Straßenraum (Nr. 15):

Die Flächen P1, G1, G2 und N sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den Privatstraßen P5 und P6 (Nr. 16):

Die Flächen P5 und P6 sind, mit Ausnahme der festgesetzten Stellplätze, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Privatstraße P4 (Nr. 20):

Die Fläche P4 ist, mit Ausnahme der festgesetzten Stellplätze, mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

Gehrecht:

- In den Privatstraßen P1 bis P6 ist ein Gehrecht erforderlich, um eine möglichst weitgehende Vernetzung der zentral im Wohngebiet angeordneten Parkanlage mit den umliegenden Gebieten zu erreichen. Der Park lässt sich dadurch in das Wohngebiet integrieren und wird damit seiner Erholungsfunktion gerecht.

Leitungsrecht:

- In der Privatstraße P4 ist ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger erforderlich, um einen Anschluss der Kindertagesstätte an öffentliche Leitungen zu sichern.

- Ein Leitungsrecht in der Privatstraße P1 ist erforderlich, da ein in der Parkanlage vorgesehenes Wasserbecken einen Überlaufanschluss an den zentralen Entwässerungskanal in der Porzer Straße benötigt.
- In den Privatstraßen P5 und P6 sind Leitungsrechte für eine Flächentwässerung erforderlich um eine dezentrale Regenentwässerung der Gemeinbedarfsflächen südlich der Ehrenfelder Straße in die Versickerungsflächen innerhalb der Parkanlage zu sichern.

Geh- und Leitungsrecht im eigentumsrechtlich geteilten Straßenraum:

- Entlang der Ehrenfelder Straße und Kalker Straße befinden sich die privaten Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen, die Bestandteil des erlebbaren öffentlichen Straßenraumes sind. Um einen öffentlichen Gehweg hinter den Stellplatzbereichen zu ermöglichen, ist eine Belastung der Flächen G1, G2 und N mit Gehrecht erforderlich.
- Durch ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger soll der gesamte Straßenraum für erforderliche Versorgungsleitungen verfügbar sein. Angestrebt ist jedoch die Verlegung von Leitungen im öffentlichen Teil der Straßen.

Fahrrecht:

- In der Privatstraße P4 ist ein Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Kindertagesstätte erforderlich, um eine öffentliche Kfz-Erschließung der Kindertagesstätte sicherzustellen.
- In den Privatstraßen P5 und P6 ist ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit aufgrund einer im Interesse einer weitgehend offenen Erschließung gewünschten durchgängigen Befahrbarkeit zwischen der Ehrenfelder Straße und Chorweilerstraße erforderlich. Das Fahrrecht in den Privatstraßen P4, P5 und P6 gilt nicht auf Flächen auf denen private Stellplätze ausgewiesen sind.

Für die Flächen P5 und P6 lässt sich eine Überlagerung von festgesetzten Stellplätzen im Planentwurf und Belastungen zugunsten der Allgemeinheit nicht vermeiden, da der öffentlich nutzbare Gehweg nicht Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist, sondern über ein Gehrecht auf privaten Flächen an die öffentliche Verkehrsfläche angegliedert wird. Damit ergibt sich eine Überlagerung von Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit in den Zufahrtsbereichen.

Auch für die Fläche P4 lässt sich eine Überlagerung von festgesetzten Stellplätzen und Belastungen zugunsten der Allgemeinheit nicht vermeiden, da sowohl die öffentliche Zugänglichkeit der angrenzenden Parkanlage für Fußgänger als auch die Wendemöglichkeit für Benutzer und Besucher der Kindertagesstätte mit PKW's, ermöglicht werden soll.

Zur Sicherung der öffentlichen Interessen auf der Fläche der zukünftigen Straßenbrücke über den BAR im Verlauf der Wegedornstraße wird Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wie folgt festgesetzt:

Brücke über der Berliner Außenring (Nr. 13):

Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend den Anforderungen der Versorgungsträger zur Sicherung von Leitungsbestand aus Trassierungen des komplexen Wohnungsbau auf Wohnbauflächen, Gemeinbedarfs- und Grünflächen werden folgende Leitungsrechte erforderlich:

Leitungsrechte für Versorgungsträger (Nr. 17):

Die Flächen L1, L2, L3, M, P, Q, U, V, W sowie K1 K3 K4 K6 K7 K8 K9 K1 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die Fläche "K1 K3 K4 K6 K7 K8 K9 K1" sichert ein Leitungsrecht zwischen der Coloniaallee und Müngersdorfer Straße im Verlauf der Chorweilerstraße zu Gunsten der Berliner Wasserbetriebe. Es ist aufgrund einer benötigten Mindestbreite der Trasse von 8 m (für Wartung) sowie einem Anschluss an die Müngersdorfer Straße erforderlich. Außerdem sind innerhalb dieser Fläche Mulden und Rigolen zur Straßenoberflächenentwässerung in der Zuständigkeit der Berliner Wasserbetriebe vorgesehen.
Im Teilbereich zwischen der Kalker Straße und der Müngersdorfer Straße ist ferner die Neulegung einer Gashochdruckleitung beabsichtigt.
- Die Flächen "L1" bis "L3" sichern eine vorhandene Gashochdruckleitung, die nördlich des Weidenweges auf Gemeinbedarfsflächen und Wohnbauflächen verläuft.
- Die Fläche "M" sichert eine vorhandene Entwässerungsleitung (BAR-Querung) innerhalb der öffentlichen Parkanlage sowie im allgemeinen Wohngebiet (WA 13; Flächen für Garagen und Stellplätze) zugunsten der Berliner Wasserbetriebe. Zwischen dem Leitungsträger und dem Grundstückseigentümer sind die beiderseitigen Belange im Hinblick auf die Sicherung und Überbauung der vorhandenen Leitungen vereinbart worden. Das betrifft u.a. den Bereich der Lärmschutzwand, die Fläche für Anpflanzungen sowie die Fläche für Stellplätze und Garagen. Fachlich und technisch ist eine gefahrlose Ausführung der Maßnahmen sowohl für die Bebauung als auch für die Leitungen möglich und bereits erfolgt.
- Die Flächen "P" und "Q" sichern eine vorhandene Wasserleitung in den Vorgärten der allgemeinen Wohngebiete am Bohnsdorfer Weg zugunsten der Berliner Wasserbetriebe.
- Die Flächen "U" und "V" sichern vorhandene Wasserleitungen innerhalb öffentlicher Parkanlagen. Im Bereich der Fläche "U" befindet sich die Wasserleitung nach Aussage der BWB direkt am Geltungsbereich, wo eine Lärmschutzwand geplant ist. Die Abgrenzung der Fläche für die Lärmschutzwand und die Fläche "U" verlaufen daher in der Planzeichnung in diesem Bereich 5 m überlappend und eröffnen damit einerseits ein störungsfreies Nebeneinander der Leitung mit einer Lärmschutzwand, andererseits ist bei Bau der Lärmschutzwand eine Umverlegung auf Kosten des Verursachers möglich, die Gegenstand des städtebaulichen Vertrages wäre.
- Die Fläche "W" sichert ein Leitungsrecht zugunsten der Berliner Wasserbetriebe innerhalb der öffentlichen Parkanlage für den Zu- und Ablauf des Retentionsbeckens einschließlich erforderlicher technischer Anlagen.

Nach Aussage der BWB sind in Parkanlagen zur Sicherung von Leitungen grundsätzlich Leitungsrechte erforderlich, auch wenn es sich dabei um öffentliche Flächen handelt.

Einteilung der Straßenverkehrsfläche

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

Straßenverkehrsfläche (Nr. 6):

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.2.3.6 Stellplatzkonzept

Zuordnung

Ziel des Stellplatzkonzeptes ist eine ebenerdige Anordnung der Stellplätze entlang der privaten und öffentlichen Straßen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 13 und WA 14 werden in der Planzeichnung Flächen für Garagen und Stellplätze (Ga 1 und St), in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 Flächen für Stellplätze (St) sowie im Mischgebiet MI 3 Flächen für eine Tiefgarage und Stellplätze (TGA 1 St) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 festgesetzt. Die festgesetzten Flächen dienen der Deckung des Stellplatzbedarfs für den Wohnungsbau sowie im MI 3 zusätzlich der Deckung für den gewerblichen Bedarf.

Mit diesen Festsetzungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden, indem durch eine annähernde Stellplatzausweisung von einem Stellplatz pro einer Wohnung das wilde Parken auf Grünflächen und schmalen Siedlungsstraßen weitestgehend verhindert werden soll.

In diesem Zusammenhang werden Stellplätze auf den nicht dafür vorgesehenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch folgende textliche Festsetzung ausgeschlossen:

Zulässigkeit von Stellplätzen (Nr. 4):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 12, in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sowie für die Fläche W1 W2 W3 W4 W1.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Die Festsetzungen zur Einschränkung der Zuordnung von Stellplätzen tragen zur Erhöhung der Wohn- und Umweltqualität bei. Flächen für Stellplätze werden nicht in den Blockinnenbereichen, sondern überwiegend im Straßenraum auf privaten Wohnbauflächen ausgewiesen.

Dadurch können Zufahrten eingespart und die Versiegelung des Bodens in Grenzen gehalten sowie zusammenhängende Freiflächen gesichert werden. Dieses Stellplatzkonzept erfordert Vereinbarungen zwischen dem Wohnungsbau-träger und dem Land Berlin bezüglich der Regelung von Zuständigkeiten, Pflichten und Lasten im eigentumsrechtlich geteilten Straßenraum.

Für die baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 12 sind keine Flächen für Stellplätze im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 4 vorgesehen. Für die Grundstücke Weidenweg 1 - 7 im WA 6 sind auch auf der Fläche W1 W2 W3 W4 W1 Stellplätze zulässig. Die Deckung des Stellplatzbedarfes für die privaten Grundstücke kann auf den Grundstücken selbst innerhalb der überbaubaren Flächen erbracht werden.

Die geplanten Garagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 13 und WA 14 werden mit einer Erdaufschüttung (min. 0,4 m; siehe textl. Festsetzung Nr. 9) versehen und in die Lärmschutz- und Wallanlage integriert.

Stellplatzangebot

Im Wohngebiet 1.2 und 1.3 wird insgesamt ein Stellplatznachweis von 1 Wageneinstellplatz (WEP) je Wohnung (WE) angestrebt. Ein städtebaulich gewollter Nachweis von 0,5 WEP je Wohnung soll auf privaten Grundstücken erbracht werden und kann durch die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf (Ausweisung von Flächen für Garagen bzw. Flächen für Stellplätze und die Unterbringung der Stellplätze im Siedlungsgebiet auf den eigenen privaten Grundstücken ermöglicht werden.

Da die sich daraus ergebene Gesamtmenge erfahrungsgemäß nicht ausreichen, sollen, um "wildes Parken" zu verhindern, zusätzlich ca. 0,5 WEP/WE im öffentlichen Straßenraum geschaffen werden.

Nach der Straßenvorentwurfsplanung für das WG 1 vom Januar 1994 war im WG 1.2 ein Versorgungsgrad mit öffentlichen und privaten Stellplätzen von 0,77 Stp/WE gegeben. Durch die Nähe zum Bahnhof Grünbergallee sowie das Angebot der Parkmöglichkeiten im benachbarten WG 1.3 wurde eine Stellplatzversorgung von 0,77 Stp/WE als tragbar betrachtet.

Tiefgaragen würden die ursprünglich angestrebten Stellplatzausweisungen ermöglichen. Aufgrund der Förderrichtlinien und unter dem Aspekt der Kostensenkung im sozialen Wohnungsbau ist jedoch eine Errichtung von Tiefgaragen nicht vorgesehen.

Auf den Grundstücken nördlich des Weidenweges sind Stellplätze auf überbaubaren Flächen oder, im Falle einer rückwärtigen Bebauung, zusätzlich in einem 10 m breiten Streifen nördlich des hinteren Baufensters (bis 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze) zulässig. Durch diese Regelung soll bei einer Bebauung der hinteren Baufenster die Errichtung einer privaten Erschließung über die Kalker Straße angeregt werden.

Auf eine ursprünglich vorgesehene Regelung zur Einschränkung von Stellplätzen außerhalb des WG 1.2 auf den Grundstücken in einem Bereich von 5 - 21 m hinter der Straßenbegrenzungslinie wird nunmehr verzichtet, da im Laufe des Verfahrens eingegangene Anfragen betroffener Grundstückseigentümer ergaben, dass dies eine unzumutbar hohe Einschränkung der Grundstücksnutzung zur Folge gehabt hätte.

3.2.3.7 Öffentliche Grünflächen

Im Zusammenhang mit den Wohnungsbauvorhaben ist die Versorgung mit öffentlichen wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen sicherzustellen.

Durch die Orientierung des Wohngebietes auf eine wohnungsnahe öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Park mit spezifischer Gestaltqualität und Nutzbarkeit im Zentrum des Plangebietes kann eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

Die wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage im Bebauungsplan XV-45 werden in das Grünnetz von Altglienicke Süd eingebunden, indem sie auf 'angenehmen Wegen' untereinander und mit den benachbarten Grünflächen verbunden sind. Der durchgängigen Begehrbarkeit entlang des Berliner Außenrings kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu. Durch diesen hochwertigen Freiflächenverbund kann partiell das Versorgungsdefizit an Grünflächen nach Berliner Richtwerten wesentlich vermindert werden.

Im Bereich der siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen kann jedoch der entsprechende Richtwert quantitativ nicht erfüllt werden, da die in diesem Gebiet empfohlenen Mindestflächengrößen (ab 10 ha) im Plangebiet nicht erreicht werden.

Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages/Erschließungsvertrages zwischen der „STADT UND LAND Wohnbauten - Gesellschaft mbH“ und dem Land Berlin wird der städtebaulich gewollte Grünflächenverbund zwischen den Bebauungsplänen XV-44, XV-45 und XV-46 gesichert; das entspricht auch den FNP-Darstellungen sowie den Vorgaben des Landschaftsprogramms.

Gleichzeitig übernehmen die Grün- und Freiflächen wichtige Funktionen für den ökologischen Ausgleich baulicher Eingriffe.

Durch die nach der zweiten Anzeige des Bebauungsplanentwurfs XV-45 resultierenden Planänderungen in Form der Streichung der Flächen X und Y sowie der Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung des Grundstücks Münzersdorfer Straße 18 wird die Funktion der zu sichernden öffentlichen Parkanlage nur geringfügig beeinflusst. Auf Grund ihrer Lage und Größe ist die öffentliche Parkanlage mit Spielplatz, Versickerungsflächen und Regenrückhaltebecken nach wie vor in vollem Umfang geeignet, die Erholungsfunktion zu sichern.

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlagen

Mit der Realisierung des Geschosswohnungsbaus in der Größenordnung von ca. 970 WE und mit einer mittleren GFZ von 1,2 besteht die Notwendigkeit, für die freiraumbezogene Erholung größere zusammenhängende Grünflächen zu sichern.

Bei dem im Zusammenhang zu betrachtenden Bebauungsplänen XV - 44, XV - 45 und XV - 46 ergibt sich entsprechend der Leitplanung Altglienicke (Fortschreibung Wohnungs- und Bevölkerungsentwicklung, Standortplanung soziale und grüne Infrastruktur, Dezember 1995) ein rechnerischer Bedarf von 5,3 ha an wohnungsnahen und 6,2 ha an siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen.

Da der geplante Stadt-Land-Grünzug mit der Funktion einer siedlungsnahen Grünfläche auf dem ehemaligen Grenzstreifen über 1,5 km entfernt ist und sich demnach nicht im nach Berliner Richtwerten für Frei- und Grünflächen (in Anlehnung an die Empfehlung der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag, 1973) vorgesehenen 1000 m Gehbereich zum Plangebiet befindet, ist eine weitgehende Selbstversorgung des Gebietes mit Grün- und Freiflächen erforderlich.

Die geplanten und sukzessiv bis 1999 realisierten Parkanlagen im Geltungsbereich der Bebauungspläne XV – 44 bis XV – 46 decken mit insgesamt 7,6 ha den Bedarf an wohnungsnahen und siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen nur zu 66%.

Die Ausweisung großflächiger zusammenhängender öffentlicher Grünflächen ist somit erforderlich.

Im Bebauungsplan XV-45 werden zwei öffentliche Parkanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen:

- eine Parkanlage entlang des Berliner Außenringes
- eine zentrale Parkanlage mit der Bedeutung eines Quartiersparks.

Durch die zentrale Lage des ca. 4 ha großen Quartiersparks wird eine fußläufige Erreichbarkeit von allen Wohnblöcken gewährleistet und gleichzeitig eine grüne Mitte des Siedlungsbereichs definiert. Durch eine ausreichende Größe soll es ermöglicht werden, dass der Park als offener Raum gestaltet werden kann, der einen Kontrast zu den angrenzenden baulichen Dichten darstellt. Mit der öffentlichen Parkanlage wird das Landschaftsbild der einstigen Baubrache grundlegend aufgewertet.

Durch die Verbindung der zentrale Parkanlage mit anderen Grünanlagen in den benachbarten B-Plänen wird ein Grünverbund langfristig gesichert.

In dem Quartierspark sind weitere Nutzungen wie Spielplätze, Versickerungsflächen und ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Da es keine Anforderung für eine Verortung der Spielplätze, Versickerungsflächen und ein Regenrückhaltebecken gibt, wird von einer solchen abgesehen.

Eine Verortung dieser Nutzungen erfolgte im Rahmen der Ausführungsplanungen der Parkanlage in Abhängigkeit von gestalterisch und funktionalen Aspekten.

Im nördlichen Randbereich des Plangebietes entsteht eine langgestreckte zweite öffentliche Parkanlage entlang der Bahn mit einer Größe von ca. 1 ha. Sie ist Bestandteil des durchgängigen Grünzuges, der entlang des Reichsbahnaußenringes entwickelt werden soll. Auf einem Teil dieser Fläche befindet sich die Lärmschutzanlage. Durch die Begrünung der Lärmschutzanlage wird das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet.

Die öffentliche Parkanlage entlang der Bahn führt den Grünzug bis an den geschützten Landschaftsbestandteil „Brake“ heran, und stellt damit eine wichtige Grünverbindung im Ortsteil Altglienicke dar. Um die Inanspruchnahme der privaten Flächen möglichst gering zu halten, wird die Breite des Grünzuges im Bereich zwischen Müngersdorfer Straße und Malvenweg auf 5 m reduziert. Damit ist die Sicherung eines Weges und einer Lärmschutzwand noch möglich. Die Bedeutung besteht in diesem Bereich vor allem in der Verbindungsfunktion für Fahrradfahrer und Fußgänger. Damit in dieser Grünverbindung Aufenthalts- und Gestaltqualitäten entwickelt werden können, werden im Bereich von Verschnittstellen punktuelle Aufweitungen ausgewiesen.

Neben der Bedeutung für die Erholung übernehmen die Parkanlagen wichtige Funktionen für die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und haben somit ökologische Ausgleichsfunktionen für die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Lage und Größe der Parkanlagen ermöglichen es, naturnahe, ökologisch wertvolle Bereiche zu integrieren.

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplätze

Die Festsetzung eines Spielplatzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 im Zusammenhang mit der öffentlichen Parkanlage erfolgt, um dem bestehenden und zukünftigen Bedarf an allgemeinen Spielplätzen infolge des Wohnungsbaus gerecht zu werden. Mit dem Wohnungsbau und der sich abzeichnenden baulichen Verdichtung in den angrenzenden Einzelhausgebieten ist zu erwarten, dass die für das kreative und naturbezogene Spiel der Kinder sehr wichtigen Bereiche immer seltener werden und offene Freiflächen für Bewegungsspiele verloren gehen. Daher wird es notwendig, entsprechende Flächen zu sichern, die hierfür Ersatzfunktion übernehmen.

Nach § 4 (1) Berliner Kinderspielplatzgesetz ist der Richtwert für den Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen je Versorgungsbereich 1 m^2 nutzbare Spielfläche pro Einwohner. Bei 970 WE ergibt sich für den Bereich des WG 1.2 ein Bedarf an 2.600 m^2 netto Spielplatzflächen, der gemäß der Leitplanung Altglienicke (Fortschreibung Wohnungs- und Bevölkerungsentwicklung, Standortplanung soziale und grüne Infrastruktur, Dezember 1995) gedeckt wird. Da ein Nutzungskonzept für die Parkanlage erst nachfolgend entwickelt wurde, wurde auf die genaue Flächenausweisung der Spielplätze verzichtet.

Eine Verortung der öffentlichen Kinderspielplätze innerhalb der öffentlichen Parkanlage wird nicht vorgenommen. Damit soll vermieden werden, dass durch den Bebauungsplan unnötig gestalterische Festlegungen für die öffentliche Hand getroffen werden. Die Spielplätze wurden im Rahmen der Ausführungsplanung in die Parkanlage integriert.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Sportplatz

Die Festsetzung eines öffentlichen Sportplatzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB erfolgt, um einen Teil des bestehenden und zukünftigen Bedarfs infolge des Wohnungsbaus an Sportflächen im Gebiet wohnungsnah abzudecken.

Der in den Park integrierte Sportplatz dient dem Freizeit- und Breitensport. Die Sportfläche wurde der Schule zugeordnet. Zur Vermeidung von Lärmbelastungen wurde in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Referat V B die Lage und somit die erforderlichen Abstände zur Wohnbebauung festgelegt. Bei einer bestimmungsgerechten Nutzung des Spielfeldes sowie der Verlagerung lärmintensiver Bereiche (z.B. Basketball) in den westlichen Teil des Spielfeldes können die Immissionsrichtwerte für das allgemeine Wohngebiet außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten bei den nächsten Anwohnern eingehalten werden.

3.2.3.8 Naturschutz und Landschaftspflege

Die folgenden Festsetzungen erfolgen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Sicherung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. Gleichzeitig sollen mit diesen Festsetzungen Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden sowie die Vorgaben des Landschaftsprogramms umgesetzt werden.

Fläche mit Bindung für Bepflanzungen

Die folgende Pflanzbindung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) wird in der Planzeichnung festgesetzt:

In der südöstlichen Ecke der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ erfolgt eine Pflanzbindung zum Schutz der vorhandenen Streuobstwiesenbrache. Der ökologisch wertvolle Vegetationsbereich hat eine Abschirmungsfunktion zum angrenzenden Einzelhausgebiet, wodurch

Lärmbelastungen aus dem Schulgelände gemindert werden. Durch die Sicherung des Vegetationsbestandes wird die Aufenthaltsqualität auf dem Schulgrundstück verbessert. Die Festsetzung dient außerdem der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Fläche mit Pflanzbindung wurde im Bebauungsplanverfahren reduziert, da der im Rahmen eines Realisierungswettbewerbes favorisierte Entwurf die Pflanzbindung nicht vollständig einhalten konnte. Durch die zusätzliche großflächige Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen wird die Grünflächenbilanz innerhalb der Gemeinbedarfsfläche positiv verändert.

Textliche Grünfestsetzungen

Flächen zum Anpflanzen (Nr. 21):

Die Flächen zum Anpflanzen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

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

Durch die textliche Festsetzung Nr. 22 und zeichnerische Darstellung von Flächen zum Anpflanzen in der Planzeichnung werden an der nördlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und an der nordwestlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes – WA 13 Pflanzgebote festgesetzt.

Die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen auf der Gemeinbedarfsfläche dient der Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf dem Schulgrundstück und der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Mit der textlichen Festsetzung wird ein gestalterischer Zusammenhang zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem angrenzenden Wohngebiet, in welchem ebenfalls Pflanzgebote umzusetzen sind, gesichert. Deshalb ist die Aufnahme einer derartigen Festsetzung für die Gemeinbedarfsfläche gerechtfertigt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 13 (Garagenanlage) wird durch die Fläche zum Anpflanzen eine durchgehende Begrünung entlang des geplanten öffentlichen Fuß- und Radweges gesichert.

Dachbegrünung (Nr. 8):

Im Mischgebiet MI 3 sind die Dachflächen des eingeschossigen Baukörpers extensiv zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Die Festsetzung erfolgt, um das Orts- und Landschaftsbild zu verbessern. Da die umliegende Bebauung in der Regel IV- bis V- geschossig ist, ist die Gestaltung der eingeschossigen einsehbaren Baukörper von besonderer Bedeutung. Gleichzeitig soll der hohe Versiegelungsgrad kompensiert werden. Hierbei hat die Dachbegrünung eine hohe Wirkung. Durch die Dachbegrünung werden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gemindert und anteilig ausgeglichen. Die Herstellungs- und Pflegekosten stellen aufgrund des hohen Nutzungsmaßes auf dem Grundstück selbst keine unangemessene Härte dar.

Um in die gestalterische Freiheit des Bauherren nicht einzugreifen, wird keine Dachform festgesetzt. Jedoch sind Dachflächen mit einem Neigungswinkel bis maximal 30°, welche für die festgesetzten Nutzungsarten mögliche und typische Gestaltungselemente sind, für eine extensive Dachbegrünung mit einem angemessenen Kostenaufwand geeignete Gestaltungselemente. Sollten vom Bauherren andere Gestaltungsformen präferiert werden, so sind diese grundsätzlich möglich, jedoch mit größeren baulichen Aufwendungen verbunden.

Der geforderte Mindestumfang der zu begrünenden Dachfläche entspricht der überbaubaren Fläche des eingeschossigen Baukörpers im MI 3.

Begrünung der Garagendächer (Nr. 9):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 13 und WA 14 sind die Dachflächen der Garagen zu begrünen. Die Erdschicht über den Garagen muss mindestens 0,4 m betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a)

Diese Festsetzung erfolgt, um eine Durchgängigkeit des Erscheinungsbildes der angrenzenden Parkanlage auch im Bereich der Garagenanlage weitgehend zu gewährleisten. Eine Erdschicht von mindestens 40 cm ermöglicht es, flachwurzeln Gehölze zu pflanzen. Bei Garagen stellt die zusätzliche Deckenlast von 40 cm Erdschicht für die Dachbegrünung keine unzumutbaren Anforderungen an die Statik.

Die Anlage der Garagen stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild und in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, der sich durch die Begrünungsmaßnahmen mindern lässt, ohne dass dadurch unzumutbare Anforderungen hinsichtlich der Anlage und Unterhaltung entstehen.

Flächen zum Anpflanzen auf Stellplätzen (Nr. 10.)

Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Die Festsetzung erfolgt, damit die privaten Straßen sich in das Erscheinungsbild der Siedlung und öffentlichen Straßen einfügen und das Landschafts- und Ortsbild aufgewertet wird. Im öffentlichen Straßenraum wird die Bepflanzung durch die öffentliche Hand sichergestellt. Im privaten Raum bedarf es der rechtlichen Absicherung. Einzelstehende Bäume haben eine hohe ökologische Wertigkeit und eine hohe Bedeutung für die Minderung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Sie stellen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Das Verhältnis Baumpflanzung zu Stellplätzen ist so bestimmt, dass trotz der Baumpflanzungen eine optimale Stellplatzanordnung möglich ist. Die Pflanzung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste wird empfohlen.

Flächen zum Anpflanzen in Einzelhausbereichen (Nr. 11.)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11 und WA 12 ist pro 330 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume einzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Obstbäume sind für die stadtrandliche Lage typische Elemente, die das Landschafts- und Ortsbild Altglenickes prägen bzw. noch prägen.

Die Festsetzung sichert den Charakter als Obstbaumsiedlung. Die festgesetzte Pflanzdichte ist für Siedlungen am Stadtrand typisch und stellt keine besondere Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar. Als Bezugsgröße für die festgesetzte Pflanzdichte wurde die Grundstücksfläche festgesetzt, da nur so ein großer planerischer Freiraum gewährt werden kann und alle real vorhandenen Freiflächen für eine Freiflächengestaltung genutzt werden können.

(Anmerkung: Die zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens festgelegte Pflanzdichte für Baumpflanzungen -ein Baum pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sollte sich fälschlicherweise auf die unter Beachtung der GRZ vorhandenen nicht überbauten Grundstücksflächen beziehen und nicht auf die Flächen außerhalb der Baugrenzen. Da die nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß BauNVO nicht klar definiert werden, erfolgte unter Beachtung der städtebaulichen Anforderlichkeit für eine derartige Begrünungsfestsetzung eine Korrektur der Bezugsgröße für Baumpflanzungen unter Beibehaltung der geplanten Pflanzdichte.)

Darüber hinaus haben Obstbäume eine hohe ökologische Wertigkeit und stellen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Die Pflanzung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste wird empfohlen.

Aus städtebaulichen Gründen wurde die textliche Festsetzung Nr. 11 nicht für Baugebiete mit Geschosswohnungsbau (WA 1, WA 2, WA 3, MI 1, MI 2, MI 3) verwandt, da diese bedingt durch ihre bauliche Struktur nicht den typischen Obstbaumsiedlungscharakter aufweisen und für diese

Baugebiete bereits andere Grünfestsetzungen (Pflanzgebot für Stellplatzbegrünung, Dachbegrünung) getroffen wurden.

Ebenso gilt diese textliche Festsetzung nicht für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“, da für dieses Baugebiet bereits eine Pflanzbindung und ein Pflanzgebot festgesetzt wurde. Im Bereich der Kindertagesstätte und der Jugendfreizeitstätte ist zur Wahrung gesunder Lebensbedingungen auch ohne die Aufnahme einer Festsetzung von einer Pflanzung von Bäumen auszugehen. Ebenso ist von einer Grüngestaltung eines Gärtnerstützpunktes auszugehen. Aufgrund der Kleinteiligkeit dieser Flächen im Vergleich zum Schulstandort wurde hier das Prinzip der Vermeidung der Selbstbindung der Gemeinde verfolgt.

Durch die Aufnahme einer Pflanzliste als Hinweis soll die Pflanzung von Obstbäumen alter Sorten, die in Berlin eine lange Tradition haben, angeregt werden. Ortstypisch für Altglienicke ist insbesondere der Walnussbaum. Die Pflanzliste berücksichtigt vorrangig standortgerechte, gebietstypische Arten.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, 11 und 21 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigelegten Pflanzliste vom 11.10.2000 empfohlen.

Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

Entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB sollen die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Vor dem Hintergrund, dass sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III befindet, kommt der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen eine besondere Bedeutung zu.

Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Nr. 12):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 12 und in den Mischgebieten M 1 bis M 3 ist eine Befestigung von Wegen 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)

Durch die textliche Festsetzung wird der Versiegelungsgrad des Bodens gemindert und eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt. Die Festsetzung der Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ist eine eingriffsminimierende Maßnahme.

Der Ausschluss von Betonierungen, Asphaltierungen, Betonunterbau und Fugenverguss ist für die Grundstückseigentümer vertretbar, da sich weder Kosten erhöhen, noch die Nutzungsfähigkeit der Grundstücke eingeschränkt wird. Damit wiegt die Sicherung der Lebensgrundlagen ohne direkte Einschränkung der Nutzbarkeit der befestigten Flächen deutlich höher.

Befestigungen können behindertengerecht sowie mit hoher Tragfähigkeit (für Feuerwehrfahrzeuge) hergestellt werden.

Aus Gründen der Vermeidung der Selbstbindung der Gemeinde soll die textliche Festsetzung nicht für die Gemeinbedarfsflächen Anwendung finden. Es ist aber davon auszugehen, dass im Rahmen der Freiflächenplanung der Gemeinbedarfsflächen in Abhängigkeit von funktionalen Gründen die Gestaltung von Wegen soweit wie möglich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau vorgesehen wird.

3.2.3.9 Immissionsschutz

Die "Immissionsschutzregelung" des FNP erfordert "bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-45 ist teilweise von Lärmimmissionen vom Berliner Außenring hoch belastet. Vom in der Nähe befindlichen Flughafen Schönefeld gehen Immissionen aus. Der Straßenzug Wedegornstraße - Bohnsdorfer Weg wird künftig eine wichtige Sammelstraßenfunktion mit entsprechend steigender Lärmimmissionsbelastung einnehmen.

Mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sind in Wohngebieten Immissionsgrenzwerte von tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) verbindlich festgesetzt, die beim Neubau oder wesentlicher Änderung von Verkehrswegen nicht überschritten werden sollen. Damit sind schädliche Umwelteinwirkungen infolge von Verkehrslärm definiert. Das bedeutet, dass an den Wohnungen, die auf Grundlage des Bebauungsplans errichtet werden, diese Grenzwerte nicht überschritten werden dürfen. Anzustreben sind die Orientierungswerte der DIN 18 005 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Soweit eine Überschreitung dieser Werte nicht vermeidbar ist, muss durch erhöhten Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Außenlärmpegel wirkungsvoll gedämmt werden. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Lärmimmissionen durch die Bahntrasse

Die erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohngebiete wurden im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchungen der Emch & Berger GmbH vom Juli 1995 sowie Juni 1996 ermittelt.

Im Bereich des Bebauungsplans XV-45 beträgt die erforderliche Höhe des Lärmschutzbauwerks 52,20 - 52,30 m über NHN, wobei die Beugungskante maximal 1 m von der Eigentumsgrenze der Bahn entfernt sein darf. Die Lärmschutzbauwerke werden im Bebauungsplan auf den Flächen R1 R2 R3 R4 R1 sowie R2 R5 R6 R7 R8 R9 R3 R2 planzeichnerisch verortet. Außerdem werden in einer dazugehörigen textlichen Festsetzung die Mindesthöhen sowie die Lage der jeweiligen Beugungskante festgesetzt. Im B-Plan XV-45 beträgt die Gesamtlänge des Lärmschutzbauwerks 755 m.

Im Regelfall ist eine geneigte, im Erdbereich rückverankerte Konstruktion als Schwergewichtsmauer vorgesehen. An Zwangspunkten, hier Bereich der Garagenhöfe des WA 0 sowie im nordöstlichen Endbereich, soll ein senkrechttes Lärmschutzbauwerk errichtet werden.

Damit das nördlich der Bahntrasse gelegene Baugebiet nicht durch Schallreflexionen beeinträchtigt wird, ist eine hochabsorbierende Ausführung erforderlich.

Aus diesen Anforderungen ergibt sich folgende textliche Festsetzung:

Schallschutzbauwerk (Nr. 7):

Auf der Fläche R1 R2 R3 R4 R1 ist ein Schallschutzbauwerk zu errichten, dessen Oberkante in einem Abstand von maximal 1 m von der Eigentumsgrenze der Deutschen Bahn AG verlaufend mindestens 52,20 m über NHN liegt. Auf der Fläche R2 R5 R6 R7 R8 R9 R3 R2 ist ein Schallschutzbauwerk zu errichten, dessen Oberkante in einem Abstand von maximal 1 m von der Eigentumsgrenze der Deutschen Bahn AG verlaufend mindestens 52,30 m über NHN liegt. Die der Deutschen Bahn zugewandten Flächen der Schallschutzbauwerke sind hochabsorbierend (d.h. der von der Wandfläche reflektierte Schall muss einen um mindestens 8 dB geringeren Schallpegel als der auf diese Fläche auftretende Schall haben) auszuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Neben dem immissionschutzrechtlichen Erfordernis kommt der Lärmschutzanlage eine Bedeutung als raumprägendes Strukturelement und Bestandteil des Freiraum- und Grünanlagenkonzeptes zu. Um die Funktion der Randflächen des BAR als qualitätsvolle Grünverbindung sicherzustellen, wird die an das Lärmschutzbauwerk angegliederte Wallanlage begehrbar gestaltet.

Die Errichtung der Lärmschutzbauwerke und der Wallanlagen ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Land Berlin und dem Bauträger und ist bereits erfolgt.

Lärmimmissionen durch den Flughafen Schönefeld

Vorhandener Flughafen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Lärmschutzbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld.

Geplanter Flughafen

Nach gegenwärtigem Sachstand – Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan Standortsicherung Flughafen vom 18.03.1999 - tritt im Plangebiet keine relevante Lärmbelastung durch den geplanten Flughafen auf.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung II, in welcher raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastungen auf Verträglichkeit mit der vorgegebenen Siedlungsbeschränkung geprüft werden müssen.

Die Planungszone Siedlungsbeschränkung II wurde in Anlehnung an die Isophone des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) unter Annahme einer Gesamtkapazität von 30 Mio Flugpassagieren pro Jahr und Berücksichtigung der Kapazität des Start- und Landebahnsystems bei verschiedenen Wetterlagen ermittelt.

Die Frage des Flughafenausbaus ist jedoch noch nicht abschließend geklärt.

Notwendigkeit zur Aufnahme von Koordinaten

Die Bebauungspläne XV-44, XV-45 und XV-46 im Ortsteil Altglienicke wurden für ein Gebiet aufgestellt, das katastermäßig und strukturell nur sehr großflächig gegliedert war. Nach der Feststellung der Umrissgrenzen der Bebauungspläne war die eindeutige Lagebestimmung innerhalb der Geltungsbereiche deshalb nur durch Koordinaten eindeutig festzulegen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Ausweisungen des Bebauungsplans führen zum Teil zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, welche unter Ziffer 3.2.2.2 benannt werden. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft werden jedoch durch textliche Festsetzungen sowie vertragliche Vereinbarungen kompensiert (siehe auch unter Ziffer 3.2.2.2). Der Zunahme verkehrsbedingter Immissionen (Lärm, Schadstoffe) wird durch die Einbeziehung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen entgegenwirkt.

Durch die Sicherung von öffentlichen Parkanlagen wird eine hohe Wohnqualität gesichert. Durch diese Ausweisungen verbessert sich die Erholungssituation im Plangebiet allgemein, es werden aber auch Möglichkeiten für die Spiel- und Sportnutzung geschaffen. Es erfolgt eine Vernetzung mit angrenzenden Erholungsräumen (Parkanlage im B-Plan XV-46, XV-44).

2. Auswirkungen auf dem Haushalt

Der Investor stellt die Flächen für die soziale und technische Infrastruktur kostenfrei dem Land Berlin zur Verfügung. Das ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger, der STADT UND LAND Wohnbauten - Gesellschaft mbH, der mit Datum vom 20./22.11.1995 geschlossen wurde.

Gemäß Erschließungsvertrag vom 9./21.7.1997 übernimmt der Bauträger die Herstellung der Erschließungsanlagen (Fußgängerbrücke, Lärmschutzwand und Wallanlagen, öffentliche Grünflächen, Spiel- und Sportflächen) gemäß § 127 Abs. 2 BauGB entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Mit Schreiben vom 10.Dezember 2002 und 8. Januar 2003 teilten die Abteilungen Bildung, Kultur und Schule sowie Jugend und Sport mit, dass unter Berücksichtigung steigender Schülerzahlen bzw. ausreichender Versorgung mit Kitaplätzen vor dem Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren die im B-Plan

ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule und Kindertagesstätte langfristig gesichert werden sollen.

Für den Ausbau einer Jugendfreizeitanlage im WG 1.2 (ehemals NGA-Stützpunkt) waren in der Baumittelliste für Hochbau 1997 972 TDM (BA-Beschluss 148/96) eingestellt (Fortsetzer). Für die Errichtung des Stützpunktes des Naturschutz- und Grünflächenamtes waren in der Baumittelliste für Hochbau 1997 300 TDM (BA-Beschluss 148/96) eingestellt (Fortsetzer). Beide Maßnahmen sind bereits abgeschlossen.

Die Kosten des Straßenbaus (Klettenberger Straße, Malvenweg, Kleiner Mohnweg) und deren Grunderwerb werden, soweit sie sich nicht im Vertragsgebiet befinden, vom Bezirk übernommen. Nach § 95 Abs. 1 BauGB bemisst sich die Entschädigung für den einzutretenden Rechtsverlust nach dem Verkehrswert (§ 194 BauGB) des betreffenden Grundstücksteils. Bei der Bestimmung der Qualität des Grund und Bodens wird die tatsächliche Nutzung zum Qualitätsstichtag (Datum des Aufstellungsbeschlusses) zu Grunde gelegt. Als Wertermittlungsstichtag gilt der Tag der Erstellung der Wertermittlung. Sofern es sich um die Verkehrsfläche in der Müngersdorfer Straße handelt, gilt der § 5 des VerkFIBerG. Danach sind in Anspruch genommene Flächen mit der Qualität zu bewerten, die sie unmittelbar vor Inanspruchnahme, bezogen auf den Zeitraum von 1945 bis zur Umnutzung als Verkehrsfläche, darstellten. Gemäß Wertermittlung des Fachbereiches Liegenschaftskataster vom 8. Oktober 2003 ergibt sich ein Bodenwert für die anzukaufenden Flächen von ca. € 156 000.

In die bestätigte Investitionsplanung von Berlin 2002-2006 wurden bisher für den Neubau des Bohnsdorfer Weges vom DB Berliner Außenring bis Ewaldstraße Folgeinvestitionen für die Jahre 2002 und 2004 und eine Restfinanzierung ab 2007 eingestellt. Der Neubau Wedegornstraße von Salierstraße bis DB Berliner Außenring) ist mit Folgeinvestitionen für die Jahre 2002 und 2004 und einer Restfinanzierung ab 2007 in die bestätigte Investitionsplanung von Berlin 2002-2006 eingestellt. Der Neubau der Müngersdorfer Straße wird voraussichtlich für das Jahr 2007 finanziell eingestellt (ohne Grunderwerb).

Für die Klettenberger Straße, Malvenweg, Kleiner Mohnweg wurden in der Investitions- sowie Haushaltsplanung keine finanziellen Mittel für Grunderwerb und Herstellungskosten berücksichtigt. Für den Ankauf von ca. 4400 m² Grundstücksflächen in der Müngersdorfer Straße, der Klettenberger Straße, Malvenweg und Kleiner Mohnweg, die sich nicht im Eigentum des Landes Berlin befinden, werden ca. 22.000 Euro erforderlich. Straßenbaumaßnahmen sind in der Klettenberger Straße, *Malvenweg und Kleiner Mohnweg* gegenwärtig nicht geplant. In die Herstellungskosten für den Bohnsdorfer Weg sind ggf. zusätzlich Mittel für Schallschutzmaßnahmen und Entschädigungen aufzunehmen.

Sollten Eigentümer ein Übernahmeverlangen für künftige Straßenverkehrsflächen stellen, wird zur Sicherung die Finanzierung für den Grunderwerb über einen eingestellten Titel im Bezirkshaushalt gesichert. Die Herstellungskosten für den Straßenbau in der Klettenberger Straße, Malvenweg und Kleiner Mohnweg sind in die Investitionsplanung einzuordnen. Diese Maßnahmen sind nicht etatisiert und stehen unter Finanzierungsvorbehalt.

IV. VERFAHREN

Das Bezirksamt Treptow von Berlin hat in seiner Sitzung am 20. April 1993 gemäß Vorlage-Nr. 43/93 die **Aufstellung des Bebauungsplans XV-45** gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches im Amtsblatt von Berlin Nr. 24, 43. Jahrgang, S. 1386 am 14.05.1993 bekanntgemacht.

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB** wurde in Verbindung mit den Verfahren zu den Bebauungsplänen XV-44 und XV-46 vom 13.05. bis 28.05.1993 durchgeführt. Die Planunterlagen waren im Altglienicker Bürgerzentrum in der Anne-Frank-Straße/Ortolfstraße zur Ansicht und Stellungnahme ausgestellt. Die Ausstellung ist von ca. 420 Bürgerinnen und Bürgern besucht worden. Am 19.05.1993 fand eine Erörterungsveranstaltung unter Teilnahme des Bezirksstadtrates in der 11. Grundschule in Altglienicke statt, die von ca. 70 bis 80 Bürgerinnen und Bürgern besucht wurde.

Der Bezirksamtsbeschluss über die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 25.10.1994 unter Vorlage-Nr.166/94 gefasst.

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB** sowie § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches erfolgte vom 02.02.94 bis 08.03.94. Es wurden 31 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, um schriftliche Stellungnahme gebeten. Insgesamt gingen von 26 Behörden und Stellen Stellungnahmen ein.

Der Bezirksamtsbeschluss über die Auswertung der Träger öffentlicher Belange wurde am 28.03.1995 unter Vorlage-Nr. 123/95 gefasst.

Mit der Vorlage-Nr.158/95 vom 25.04.1995 wurden inhaltliche Ergänzungen/Änderungen zum TÖB-Auswertungsbeschluss gefasst.

Das Bezirksamt Treptow hat die **öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes XV-45 gemäß § 3 Abs.2 BauGB** in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG für die Dauer von zwei Wochen am 04.04.1995 unter der Vorlage-Nr. 131/95 beschlossen. Ort und Dauer sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden (ABl. S. 1373).

Der Bebauungsplanentwurf XV-45 hat parallel zu den Bebauungsplanentwürfen XV-44 und XV-46 vom 08.05. bis zum 22.05.1995 öffentlich ausgelegen. Während der Auslegungsfrist wurde die öffentliche Auslegung von 74 Bürgern und 7 TÖB besucht, dabei haben sich 11 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, und 26 Bürger schriftlich zum Bebauungsplanentwurf XV-45 geäußert.

Der Bezirksamtsbeschluss über die Auswertung der öffentlichen Auslegung wurde am 08.04.1997 unter Vorlage-Nr. 43/97 gefasst.

Gleichzeitig wurde mit diesem Beschluss die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 2 Abs.3 BauGB-MaßnahmenG und § 4 Abs.2 und 3 AGBauGB in der Zeit vom 28. April bis 14. Mai 1997 beschlossen.

Die **erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.3 BauGB** für den Bebauungsplanentwurf XV-45 im Ortsteil Altglienicke fand gemeinsam mit dem Bebauungsplänen XV-44 und XV-46 in der Zeit vom 28.04. bis zum 14.05.1997 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt - Stadtplanungsamt - statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekannt gemacht (ABl. S. 1186).

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

Von der Verkürzung der Dauer der erneuten Auslegung auf zwei Wochen gemäß § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG wurde Gebrauch gemacht, da der Bebauungsplan XV-45 der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll.

Die erneute Auslegung des Bebauungsplans XV-45 wurde von 50 Bürgern und 5 Trägern öffentlicher Belange besucht. Während der Auslegungsfrist haben sich 6 Bürger und eine Behörde bzw. Stelle, die Träger öffentlicher Belange ist, schriftlich zum Bebauungsplan XV-45 geäußert.

Der Bezirksamtsbeschluss über die Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 30.09.1997 unter Vorlage-Nr. 104/97 gefasst.

Gleichzeitig wurde mit diesem Beschluss die Erforderlichkeit einer zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.3 BauGB i.V. mit § 2 Abs.3 BauGB-MaßnahmenG und § 4 Abs.2 und 3 AGBauGB festgelegt.

Nach gründlicher Abwägung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen, aller fachlichen Argumente und Aspekte sowie nach erneuter Abstimmung mit den betroffenen Fachämtern wurde folgendes Abwägungsergebnis betreffs des Ausbaus der Müngersdorfer Straße erzielt, welches auch im Ausschuss für Stadtplanung, Wohnen, Wirtschaftsförderung und Regional Südost der Bezirksverordnetenversammlung Treptow am 13.8.1997 vorgestellt und bestätigt wurde:

Der Einspruch gegen den Ausbau der Müngersdorfer Straße in der Breite von 9,00 m wird aufgenommen und der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert. Die geplante und mit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 44/97 vom 08.04.1997 begründete und abgewogene Straßenverbreiterung der Müngersdorfer Straße wurde hinsichtlich einer zulässigen Reduzierungsmöglichkeit nach der EAE 85/95 überprüft und reduziert.

Die **zweite erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB** für den Bebauungsplanentwurf XV-45 im Ortsteil Altglienicke fand gemeinsam mit dem Bebauungsplan XV-46 in der Zeit vom 06.01. bis zum 21.01.1998 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt - Stadtplanungsamt - statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekanntgemacht (ABl. S. 4569).

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

Ausgelegt wurden der Entwurf zum Bebauungsplan XV-45 vom 3.5.1995, Blatt 1 mit 1. Deckblatt vom 7.4.1997 und 2. Deckblatt vom 19.12.1997 und Blatt 2 mit 1. Deckblatt vom 27.4.1995, 2. Deckblatt vom 7.4.1997 und 3. Deckblatt vom 19.12.1997 einschließlich Begründung und Grundstücksverzeichnis. Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

Die zweite erneute Auslegung des Bebauungsplans XV-45 wurde von 42 Bürgern und 2 Trägern öffentlicher Belange besucht.

Während der Auslegungsfrist haben sich insgesamt 66 Bürger und 3 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, schriftlich zum Bebauungsplan XV-45 geäußert. Mehrere Bürger äußerten ihre Anregungen doppelt (eigene Stellungnahme und Sammelstellungnahme).

Der Bezirksamtsbeschluss über die Auswertung der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 10.11.1998 unter Vorlage-Nr. 96/98 gefasst.

Von der Verkürzung der Dauer der öffentlichen Auslegungen auf zwei Wochen gemäß § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG wurde Gebrauch gemacht, da der Bebauungsplan XV-45 der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll.

(Anm.: Trotz ungenauen Gesetzeszitates ist die Verkürzung der Auslegungszeit berechtigt, da nach § 243 BauGB n. F. das Verfahren nach altem Recht zu Ende geführt wird).

Das Ergebnis der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung wurde durch das Bezirksamt am 10.11.1998 -BA- Beschluss Nr. 96/98- beschlossen.

Mit BA-Beschluss Nr.70/99 vom 24.08.1999 erfolgte die Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplans XV-45, außerdem wurde der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans, die Weiterleitung dieser Entwürfe zur Beschlussfassung an die BVV und das Anzeigeverfahren des Bebauungsplans XV-45 bei SenBauWohnV II E beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat dem Entwurf des Bebauungsplans XV-45 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans am 22.09.1999 unter der Beschluss Nr. III/1867 zugestimmt.

Mit Schreiben vom 10.05.2000 wurde der Bebauungsplanentwurf XV-45 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der zuständigen Senatsabteilung angezeigt. Mit Schreiben vom 07.07.2000 wurde dem Bezirksamt das Ergebnis der Rechtskontrolle mitgeteilt. *Der Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung nach den inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes im Ergebnis der Rechtsprüfung wurde am 25.10.2000 durch das Bezirksamt unter Vorlage-Nr. 113/2000 gefasst.*

Die **dritte erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XV-45 fand in der Zeit vom 20.11. bis 19.12.2000 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt - Stadtplanungsamt - statt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde eine Woche vorher am 10.11.2000 im Amtsblatt für Berlin Nr. 53, Seite 4336 ortsüblich bekannt gemacht sowie am 10.11.2000 in den drei Tageszeitungen Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost und Tagesspiegel veröffentlicht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der Auslegung benachrichtigt. Ausgelegt wurden der Entwurf zum Bebauungsplan XV-45 vom 3.5.1995, Blatt 1 mit 1. Deckblatt vom 7.4.1997, 2. Deckblatt

vom 19.12.1997 und 3. Deckblatt vom 11.10.2000, Blatt 2 mit 1. Deckblatt vom 27.4.1995, 2. Deckblatt vom 7.4.1997, 3. Deckblatt vom 19.12.1997 und 4. Deckblatt vom 11.10.2000 einschließlich Begründung, Grundstücksverzeichnis und städtebaulichem Vertrag. Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

Die erneute öffentliche Auslegung des B-Plans XV-45 wurde von 35 Bürgern und einem TÖB besucht.

Während der Auslegungsfrist nahmen 24 Bürger von der Möglichkeit Gebrauch, beim Stadtplanungsamt Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen.

Nach gründlicher Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegungen eingegangenen Stellungnahmen und aller fachlichen Argumente und Aspekte wurden die Planungsinhalte des Bebauungsplanentwurfes XV-45 vom 3.5.1995, Blatt 1 mit 1. Deckblatt vom 7.4.1997, 2. Deckblatt vom 19.12.1997 und 3. Deckblatt vom 11.10.2000, Blatt 2 mit 1. Deckblatt vom 27.4.1995, 2. Deckblatt vom 7.4.1997, 3. Deckblatt vom 19.12.1997 und 4. Deckblatt vom 11.10.2000 beibehalten.

Das Ergebnis der dritten erneuten öffentlichen Auslegung wurde durch das Bezirksamt am 17.12.2002 -BA- Beschluss Nr. 124/02- beschlossen.

Erste Betroffenenbeteiligung

Mit Schreiben vom 15. Mai 2003 wurden die betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB zur genannten Änderung des Bebauungsplanentwurfes XV-45 vom 3. Mai 1995 beteiligt.

Das Ergebnis der Betroffenenbeteiligung wurde durch das Bezirksamt am 9. März 2004 (BA-Beschluss 275/2004) beschlossen.

Zweite Betroffenenbeteiligung

Mit den Schreiben vom 9. November 2004 und 4. Januar 2005 wurden die betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB zu den genannten Änderungen des Bebauungsplanentwurfes XV-45 vom 3. Mai 1995 beteiligt.

Das Ergebnis der Betroffenenbeteiligung wurde durch das Bezirksamt am 03.05.2005 (BA-Beschluss Nr. 428/2005) beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde am 26.5.1993 über die Aufstellung des Bebauungsplans in Kenntnis gesetzt. Mit Datum vom 23.11.1994 wurde die BVV über die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, die Änderung des Geltungsbereichs und inhaltliche Änderungen informiert. Am 27.4.1994 und 30.8.1995 fanden Informationen über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie über Änderungen und Ergänzungen des B-Plans statt. Am 23.4.1997 wurde die BVV über die Auswertung der öffentlichen Auslegung sowie inhaltliche Änderungen und am 29.10.1997 über die Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung sowie über inhaltliche Änderungen und eine zweite erneute öffentliche Auslegung informiert. Die Bezirksverordnetenversammlung hat dem Entwurf des Bebauungsplans XV-45 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans am 22.09.1999 unter der Beschluss Nr. III/187 sowie am 29.04.2004 unter der Beschluss Nr. 480/27/04 zugestimmt.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224).
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (**AGBauGB**) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524).

- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (**BauGB-MaßnahmenG**) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - **NatSchGBln**) i. d. F. 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch 10. ÄndG vom 23. März 2005 (GVBl. S.194).
- Flächennutzungsplan (**FNP Berlin**) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 26. August 2004 (ABl. S. 3967)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) i. d. F. des BNatSchGNeuregG vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. S. 1359/1381)

Aufgestellt: Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung

Berlin, den

Bezirksstadtrat
für Bauen und Stadtentwicklung

Amtsleiterin
Stadtplanungsamt

Anhang zum Bebauungsplan XV-45

vom 3.5.1995, Blatt 1 mit 1. Deckblatt vom 7.4.1997, 2. Deckblatt vom 19.12.1997 und 3. Deckblatt vom 11.10.2000, Blatt 2 mit 1. Deckblatt vom 27.4.1995, 2. Deckblatt vom 7.4.1997, 3. Deckblatt vom 19.12.1997 und 4. Deckblatt vom 11.10.2000

Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-45 vom 11.10.2000

Straßenbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatnus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia (in Sorten)	Linde

Obstbäume

Verwendung alter Sorten, deren Anbau in Berlin nachweislich eine lange Tradition hat:

Äpfel:	Baumanns Renette Cox Orange Kaiser Wilhelm Rheinischer Bohnapfel
Birnen:	Gute Luise von Avranches Köstliche von Charneau
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche Schneiders Späte Knorpel Schattenmorelle
Pflaumen:	Königin Viktoria Mirabelle von Nancy Hauszwetsche
Walnuss:	Juglans regia

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf XV-45 vom 11.10.2000

Vorbemerkungen:

Die Überschriften im Text (kursiv) sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.

Die Rechtsbezüge (kursiv) erscheinen nur in der Begründung zum Bebauungsplan, aber nicht in der Planzeichnung.

*Art der baulichen Nutzung**Ausschluss von Vergnügungsstätten in Mischgebieten.*

1. In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

*Maß der baulichen Nutzung**Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl in den Einzelhausbereichen*

2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 6 und WA 8 bis WA 9 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)

Maßgebliche Geschossfläche (Ausschluss von nachträglichen Dachgeschossen)

3. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den Bereichen mit mehr als zwei zulässigen Vollgeschossen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

*Weitere Arten der Nutzung**Zulässigkeit von Stellplätzen*

4. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 12, in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sowie die Fläche W1 W2 W3 W4 W1.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Doppelnutzung der Schulsporthalle

5. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist für gedeckte Sportanlagen auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Schallschutzbauwerke

7. Auf der Fläche R1 R2 R3 R4 R1 ist ein Schallschutzbauwerk zu errichten, dessen Oberkante in einem Abstand von maximal 1 m von der Eigentumsgrenze der Deutschen Bahn AG verlaufend mindestens 52,20 m über NHN liegt. Auf der Fläche R2 R5 R6 R7 R8 R9 R3 R2 ist ein Schallschutzbauwerk zu errichten, dessen Oberkante in einem Abstand von maximal 1 m von der Eigentumsgrenze der Deutschen Bahn AG verlaufend mindestens 52,30 m über NHN liegt. Die der Deutschen Bahn zugewandten Flächen der Schallschutzbauwerke sind hochabsorbierend (d.h. der von der Wandfläche reflektierte Schall muss einen um mindestens 8dB geringeren Schallpegel als der auf diese Fläche auftretende Schall haben) auszuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

*Grünfestsetzungen**Dachbegrünung*

8. Im Mischgebiet MI 3 sind die Dachflächen des eingeschossigen Baukörpers extensiv zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Begrünung der Garagendächer

9. In den allgemeinen Wohngebieten WA 13 und WA 14 sind die Dachflächen der Garagen zu begrünen. Die Erdschicht über den Garagen muss mindestens 0,4 m betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen auf Stellplätzen

10. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen in Einzelhausbereichen

11. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11 und WA 12 ist pro 330 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

12. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 12 und in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 ist eine Befestigung von Wegen 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 NatSchGBIn)

*sonstige Festsetzungen**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**Brücke über den Berliner Außenring*

13. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gehrecht auf den Privatstraßen P2 und P3

14. Die Flächen P2 und P3 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Leitungsrecht auf der Privatstraße P1 und im eigentumsrechtlich geteilten Straßenraum

15. Die Flächen P1, G1, G2 und N sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Privatstraße P5 und P6

16. Die Flächen P5 und P6 sind, mit Ausnahme der festgesetzten Stellplätze, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte für Versorgungsträger

17. Die Flächen L1, L2, L3, M, P, Q, U, V, W sowie K1 K3 K4 K6 K7 K8 K9 K1 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

18. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung K2 K3 K4 K5 K2 dient der Erschließung des Grundstücks Müngersdorfer Straße 18.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Überschreitung der Baugrenzen

19. Für die baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Balkone, Erker, Veranden, Treppenhäuser und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,50 m gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Privatstraße P4

21. Für die Fläche P4 ist, mit Ausnahme der festgestellten Stellplätze, mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen

21. Die Flächen zum Anpflanzen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Hinweis:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, 11 und 21 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 11.10.2000 empfohlen.