

Bebauungsplan

XVI-17

für das Gelände zwischen Friedrichshagener Straße, dem Neuenhagener Mühlenfließ, der Alten Spree, Platz des 23. April und Am Generalshof im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

vom April 2006

Inhalt

I. Planungsgegenstand	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
2. Plangebiet.....	3
2.1 Geltungsbereich	3
2.2 Bestandsbeschreibung.....	3
2.3 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation	5
II. Planinhalt	5
1. Entwicklung der Planungsüberlegung/Intention des Bebauungsplans.....	5
2. Wesentlicher Planinhalt	6
2.1 Mischgebiet.....	7
2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2	7
2.3 Flächen für den Gemeinbedarf	8
2.4 Öffentliche Grünflächen	8
2.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche.....	8
3. Abwägung.....	9
3.1 Entwicklungsfähigkeit aus den Plangrundlagen.....	9
3.1.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan Berlin - FNP Berlin	9
3.1.2 Landschafts- einschl. Artenschutzprogramm von Berlin - LaPro Berlin	10
3.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	10
3.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	10
3.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	12
3.5 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	13
2. erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	18
3.6 Belange von Natur und Landschaft	19
3.7 Begründung einzelner Festsetzungen	24
3.7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche	24
3.7.2 Naturschutz, Landschaftspflege und Wasserschutz.....	29
3.7.3 Öffentliche Grünfläche	31
3.7.4 Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Gemeindehaus“ und „Kindertagesstätte“	32
3.7.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche.....	32
3.7.6 Sonstige Festsetzungen	32
III. Auswirkungen des Bebauungsplans	33
IV. Verfahren	34
V. Rechtsgrundlagen.....	37
Anhang	38
Textliche Festsetzungen.....	38
Pflanzliste zum Bebauungsplan XVI-17 vom 13.05.2005.....	40

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die vorhandene Bebauung entlang der Straße Am Generalshof und der Friedrichshagener Straße weist erhebliche städtebauliche Mängel auf und wird ihrer Lagegunst nicht gerecht.

Ziel des Bebauungsplans ist eine städtebauliche Aufwertung des Gebietes durch eine bauliche Arrondierung des Blockrandes der Straße Am Generalshof und der Friedrichshagener Straße.

Planungsanlass sind konkrete Bebauungsabsichten für die Grundstücke Friedrichshagener Straße 2, 2A mit einem Altenpflegeheim sowie mit einem Café im Blockinnenbereich und für das Grundstück „Am Generalshof“ mit einer Wohnanlage, Büros und einer Gaststätte. Hierfür wurden bereits mit den Investoren städtebauliche Verträge abgeschlossen und die Bauvorhaben mit Planreife genehmigt, da sie gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich nicht zulässig waren.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der Flächen geschaffen werden,

Gemäß § 233 Abs.1 Satz 1 BauGB wird das Planverfahren nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) kann keine Erforderlichkeit zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung für das Plangebiet hergeleitet werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet.

Die unter Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.7 der Anlage 1 des UVPG angegebenen vorhabenbezogenen Schwellenwerte werden durch die geplanten Vorhaben nicht erreicht. Nach § 3b Abs. 3 Satz 4 UVPG besteht ebenfalls keine UVP-Pflicht für Städtebauprojekte. Es gelten die §§ 1 und 1a BauGB entsprechend.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Dammvorstadt im landschaftsräumlich durch Park und Alte Spree geprägten „Gelenk“ zwischen Bahnhofstraße (Geschäfts- und Versorgungszentrum) und der Altstadt (kulturell-administrativer Schwerpunkt).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gelände zwischen Friedrichshagener Straße, dem Neuenhagener Mühlenfließ, der Alten Spree, Platz des 23. April und Am Generalshof im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick.

2.2 Bestandsbeschreibung

Realnutzung:

Das Gebiet des Bebauungsplans XVI-17 umfasst eine Fläche von ca. 2,865 ha.

Es wird sowohl durch Wohnbauten mit unterlagertem Einzelhandel und Dienstleistungen, als kirchliche Gemeinbedarfsflächen, öffentliche Parkanlage und auf der Mischgebietsfläche befristet auch als Biergarten „Mecklenburger Dorf“ genutzt.

Eigentumsverhältnisse

Die im Bebauungsplan XVI – 17 als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz und öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Grundstücke sind im Eigentum des Landes Berlin. Einige Flurstücke entlang des Neuenhagener Mühlenfließes innerhalb des Geltungsbereiches wurden in das bezirkliche Fachvermögen übertragen.

Die Flächen des Gemeindehauses und der evangelischen Kindertagesstätte befinden sich im kirchlichen Eigentum. Die als Mischgebiet und allgemeine Wohngebiete ausgewiesenen Flächen sind im privaten Eigentum.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 werden die Flurstücke 182, 183 und 278 (alt 175) zu einem Baugrundstück vereinigt. Eine Erschließung für diese Flurstücke über die Friedrichshagener Straße ist damit gegeben.

Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich des B-Planentwurfs ist gegenwärtig über die Hauptverkehrsstraßen Bahnhofstraße und Friedrichshagener Straße verkehrlich angebunden. Beide Straßenzüge sind sehr gut ausgebaut und sind gemäß des STEP Verkehr für den Bestand und für die Planung als übergeordnete Straßenverbindungen der Stufe II eingestuft.

Nach Realisierung der Umfahrungstrassen Tangentiale Verbindung Ost, TVO, Stadtstraße zwischen Straße An der Wuhlheide und Glienicker Weg, und der Ost-West-Trasse, OWT, Stadtstraße zwischen Straße An der Wuhlheide - Mahlsdorfer Straße – Brandenburgplatz wird die Klassifizierung der Bahnhofstraße im Bereich von der Lindenstraße bis zur Friedrichshagener Straße sogar als örtliche Verbindungsstraße geändert.

Gemäß der Straßenverkehrszählung 1998 ist auf den vorhandenen Straßen in diesem Bereich eine Verkehrsbelegung von

- Bahnhofstraße 29.400 KfZ/24h
 - Friedrichshagener Straße 15.700 KfZ/24h
- registriert worden.

Mit der Verkehrsübergabe des 1. Abschnittes der TVO im Oktober 2002, Stadtstraße zw. Straße An der Wuhlheide und Oberspreestraße, haben sich in diesem Bereich die Belegungswerte zwar geringfügig erhöht, sie werden sich jedoch nach Fertigstellung von weiteren Abschnitten des o. g. Umfahungskonzeptes – Verkehrsübergabe des 2. Abschnittes der TVO, Realisierungszeit bis 2007, und des 1. Abschnittes der OWT (Realisierungszeit ca. 2007/8) erheblich reduzieren.

Gemäß einer Verkehrszählung im Mai 2003 sind in der

- Bahnhofstraße auch 29.700 KfZ/24h
 - Friedrichshagener Straße 19.200 KfZ/24h
- gezählt worden.

Die Straße Am Generalshof ist westlich die unmittelbare verkehrliche Anbindung, hat aber als Sackgasse und auf Grund der Lage innerhalb der öffentlichen Parkanlage nur eine nachrangige Erschließungsfunktion für die direkten Grundstücksanlieger.

Neben der Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist die Erschließung durch den Öffentlichen Personen-Nahverkehr ebenfalls als gut einzuschätzen.

Im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Lindenstraße befindet sich die zentrale Haltestelle – mit einer gemeinsamen Führung von Bus und Straßenbahn. Dort verkehren alle Straßenbahnlinien (27,60, 62, 67, 68) sowie die Buslinie 164. Die Taktfrequenz liegt bei 3- 4 min.

Die Friedrichshagener Straße wird des Weiteren durch die Buslinie M 69 und die Buslinie 269 insgesamt mit einer Taktfrequenz von 10 min befahren.

Am „Ende“ der Bahnhofstraße in nördlicher Richtung befindet sich der S- Bahnhof Köpenick. Hier verkehrt die S-Bahnstrecke S3 zw. Erkner und Westkreuz. Geplant ist, den Bahnhof mittelfristig als Regionalbahnhof auszubauen.

Technische Infrastruktur

Es sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Altlasten

Auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 1 befand sich eine Tankstelle. Im Rahmen der Neubebauung dieses Grundstückes wurden vorhandene Schadstoffeinträge fachgerecht entsorgt und der bestehende Altlastenverdacht somit beseitigt. Weitere Erkenntnisse über Altlasten liegen für das Gebiet nicht vor.

2.3 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

- Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 08.01.04 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14.04.2005 (ABl. S. 1595)

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt die Fläche des Geltungsbereiches überwiegend als Grünfläche dar. Neben der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dominiert der übergeordnete Ufergrünzug in symbolischer Breite.

Im Randbereich erfolgt die Darstellung als gemischte Baufläche M 2 sowie Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5). Entlang der Bahnhofstraße ist gemischte Baufläche M 1 mit einer generalisierten Darstellung der Einzelhandelskonzentration eingetragen.

Entlang des Neuenhagener Mühlenfließes (Erpe) ist eine Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt mit der nachrichtlichen Übernahme als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Das durch die Verordnung zum Schutz der Landschaft des Erpetals (GVBl. Nr. 17 vom 8. April 1995 S. 235-236) gesicherte Landschaftsschutzgebiet befindet sich jedoch außerhalb des Bebauungsplangebietes XVI-17. Im Randbereich erfolgt die Darstellung als gemischte Baufläche M 2 sowie Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5).

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin - LaPro Berlin - i. d. F. d. B. vom 29.07.1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 07.01.2005 (ABl. S. 102)

Das Plangebiet wird als Grün- und Freifläche im Bereich einer überformten Niederung dargestellt, für welche u.a. folgende Entwicklungsziele gelten:

- Erhalt und Entwicklung von Grün- und Freiflächen in Niederungsbereichen mit ihren typischen Vegetationsbeständen
- Berücksichtigung naturräumlicher Zusammenhänge bei der Planung
- Erhalt und Entwicklung naturnaher Uferzonen im Bereich des Neuenhagener Mühlenfließes sowie bei der Gestaltung der an der Alten Spree gelegenen Grünflächen
- Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente (Neuenhagener Mühlenfließ, Alte Spree) sowie Entwicklung von Blickbeziehungen auf die Gewässer
- Anlage gewässerbegleitender Grün- und Freiflächen

Bezüglich der innerhalb des Plangebietes in der Dammvorstadt gelegenen Wohngrundstücke wird bei der Freiraumversorgung eine mittlere Dringlichkeit (Stufe III) eingeschätzt.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb des Vorranggebietes für Klimaschutz, jedoch außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung / Intention des Bebauungsplans

Das Plangebiet im unmittelbaren südlichen Anschluss an die Blockrandbebauung der Bahnhofstraße markiert den räumlichen Auftakt zum Zentrum Bahnhofstraße und stellt gleichzeitig eine Verbindung zum unmittelbar angrenzenden Zentrumsbereich Altstadt Köpenick insbesondere durch die Freiraumbezüge her. Zur Entwicklung und Stabilisierung des Hauptzentrums Bahnhofstraße ist es daher notwendig, eine städtebauliche Aufwertung des sowohl durch Nutzungs- als auch durch bauliche Defizite geprägten Bereiches zu erreichen.

Aufgrund dieser Überlegungen sieht der Bebauungsplanentwurf eine bauliche Arrondierung des Blockrandes mit einer Mischnutzung sowie wohngebietstypischen Nutzungen im Konsens mit den landschaftsplanerischen Belangen (Park, Ufer, Neuenhagener Mühlenfließ) vor.

Dabei sollen die stadträumlichen Bezüge durch Nutzung und bauliche Struktur aufgenommen und entwickelt werden:

- Vervollständigung der heterogenen und teilweise lückenhaften Bebauungsstruktur durch Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung
- Verbesserung der Nahversorgung durch die Einordnung eines Lebensmittelmarktes im Erdgeschossbereich der Wohngebäude Friedrichshagener Straße 1A – 1C
- Erweiterung des Angebotes an sozialer Infrastruktur durch die Einordnung eines Altenpflegeheims in der Friedrichshagener Straße 2, 2A
- Sicherung von vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur -Kindertagesstätte und Gemeindehaus-
- weitestgehende Freihaltung des Blockinnenbereiches und Sicherung der Erholungsfunktion durch den Erhalt eines großzügigen Freiflächenangebotes entlang der Alten Spree und des Neuenhagener Mühlenfließes

Die im Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Köpenick 1 vom 18.5.1998 (Beteiligung der Öffentlichkeit - ABl. S. 4069) für den Planbereich benannten Entwicklungsziele:

- Wohnbaufläche W 2 (GFZ <1,5, GRZ 0,4)
 - Entwicklungspotenzial für Ergänzungsfunktionen im Spannungsfeld des Hauptzentrums Bahnhofstraße – Altstadt (OTZ) und dem Fluss- und Landschaftsraum Alte Spree
 - Erhalt und Qualifizierung Ufergrünzug
 - Intensive Vernetzung der Uferzonen mit angrenzenden Freiflächen
- bestätigen die Festsetzungen des Bebauungsplans vom Grundsatz her.

2. Wesentlicher Planinhalt

Die Inhalte des Bebauungsplans ergeben sich aus der planungsrechtlichen Umsetzung der BEP Köpenick 1 (Entwurf 1998), den Ergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (07.Juni bis einschließlich 04. Juli 1993), der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (21. September bis einschließlich 12. November 1993), der öffentlichen Auslegung (09. bis einschließlich 24. September 1996), der erneuten öffentlichen Auslegung (16. Juni bis einschließlich 15. Juli 2003) sowie der 2. erneuten öffentlichen Auslegung (19. September bis einschließlich 04. Oktober 2005).

Städtebauliche Inhalte / Struktur

- **Ausweisung eines Mischgebietes** entlang der Straße Am Generalshof mit einer Fläche von ca. 6600 m²
- Erhalt und Stärkung des Wohnanteils entlang der Straße Am Generalshof und der Friedrichshagener Straße durch die **Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten** mit einer Fläche von ca. 8.100 m²
- Sicherung des Kita-Standortes und des Gemeindehauses der evangelischen Kirche durch die **Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen** mit einer Fläche von ca. 2.400 m²
- Sicherung eines öffentlichen Grünbereiches an der Alten Spree und im Bereich des Neuenhagener Mühlenfließes durch die **Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz** mit einer Fläche von ca. 8.500 m²
- Sicherung **öffentlicher Straßenverkehrsflächen** mit einer Fläche von ca. 2.600 m²

2.1 Mischgebiet

Der nordwestliche Bereich des Flurstückes 184 (überwiegende Fläche des an der Straße Am Generalshof gelegenen Grundstückes) soll als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Es können dort Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes untergebracht werden.

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 festgesetzt.

Eine großflächige Baukörperausweisung (Baufenster) erfolgt durch Baugrenzen, die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie für 5 zulässige Vollgeschosse. Es gilt die geschlossene Bauweise.

Für dieses Grundstück gibt es konkrete Bebauungsabsichten mit einer Wohnanlage, integrierten Büros und einer gastronomischen Einrichtung.

2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Für die Grundstücke Friedrichshagener Straße 1 – 2H und die Straße Am Generalshof 2 und 3 werden gemäß § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Planinhalte und der daraus resultierenden spezifischen Nutzungsmaße wurde die Wohnbaufläche in die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 unterteilt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sollen die vorhandene Wohnbebauung gesichert und lückenhafte Strukturen durch eine Blockrandbebauung vervollständigt werden.

Diese städtebauliche Intention wurde mit der Errichtung straßenbegleitender Wohnbebauung sowie unterlagertem Einzelhandel/Dienstleistungseinrichtungen bereits innerhalb des Planungszeitraumes gemäß § 34 BauGB umgesetzt, da die Übereinstimmung mit den künftigen Festsetzungen des B-Plans vorlag und das WA zum städtebaulichen Gesamtkonzept des Bebauungsplans gehört.

Die überbaubare Grundfläche wird durch eine Baukörperausweisung bestimmt. Die Höhe für das allgemeine Wohngebiet WA 1 wird entsprechend dem vorhandenen Bestand mit maximal 5 Geschossen festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2. Notwendige Stellplätze für öffentliche Einrichtungen werden in der Tiefgarage des Kellergeschosses untergebracht.

Dadurch wird die Freihaltung des Blockinnenbereiches von zusätzlicher Überbauung gewährleistet und steht als Grün- und Freifläche mit Spielbereichen zur Verfügung. Diese ist den Wohnnutzungen unmittelbar zugeordnet.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2, auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 2,2 A, gibt es im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung konkrete Bebauungsabsichten mit einem Altenpflegeheim. Die städtebauliche Zielstellung sieht angrenzend an die öffentliche Parkanlage eine Eckbebauung vor. Aus diesem Grund wird eine Baukörperausweisung gewählt. Gleichzeitig soll die Baumasse auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt und damit in einem für das Umfeld verträglichen Rahmen bleiben.

Grundsätzlich geht das städtebauliche Konzept von einer straßenseitigen Bebauung und einer Freihaltung des Innenbereiches aus.

Mit der gewählten Baukörperausweisung wird im vorderen Bereich der Grundstücke Friedrichshagener Straße 2 und 2A eine hohe Bebauungsdichte möglich. Im Gegenzug soll der Grundstücksteil, der in die öffentliche Parkanlage hineinreicht (Innenbereich), bis auf die ausgewiesene Fläche C für ein Café, von einer Bebauung frei gehalten werden.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird aufgrund der Spezifik des geplanten Baukörpers für ein Altenpflegeheim und aufgrund von Geländeunterschieden zur Wahrung einer gleichmäßigen Höhenentwicklung entlang der Friedrichshagener Straße eine maximale Firsthöhe von 54 m ü. NHN ausgewiesen, im rückwärtigen Bereich betragen die maximalen Höhen nur 35,0 m ü. NHN und 42,0 m ü. NHN. Damit können die rückwärtigen Gebäudeteile maximal ein- bzw. zweigeschossig errichtet werden. Die maximal zulässige Geschossfläche für das geplante Altenpflegeheim beträgt insgesamt 5.440 m².

Mit dem geplanten Café auf der Fläche C im Blockinnenbereich soll die Erholungsfunktion der öffentlichen Parkanlage entlang der Alten Spree und des Grünzuges Neuenhagener Mühlenfließ unterstützt werden. Die maximale Traufhöhe beträgt hier 37,0 m ü. NHN und entspricht damit einer Eingeschossigkeit.

Städtebaulich soll damit der Übergang zu dem sensiblen Landschaftsraum am Neuenhagener Mühlenfließ (Erpe) und der Alten Spree durch eine entsprechende Höhenabstufung umgesetzt werden.

Die Grundstücke innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind über die Friedrichshagener Straße erschlossen. Die notwendigen Stellplätze werden gemäß den Vorschriften des § 48 Bauordnung Berlin auf den Baugrundstücken (u. a. Tiefgarage) nachgewiesen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden zur Sicherung zusammenhängender begrünter Freiflächen und zur Vermeidung langer Zufahrtswege die Stellplatzflächen zeichnerisch dargestellt. Innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzfläche ist die Unterbringung der unbedingt erforderlichen Stellplätze möglich. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Stellplätze und Garagen soll vermieden werden.

2.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung „Gemeindehaus“

Der vordere Bereich des Grundstücks Am Generalshof 1 a wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindehaus“ festgesetzt. Bei dem vorhandenen Gebäude handelt es sich um ein Baudenkmal. Aus dem Grunde wird der vorhandene Baukörper durch eine Baukörperausweisung und die vorhandenen 4 Vollgeschosse festgesetzt.

Im Bebauungsplan erfolgt die nachrichtliche Übernahme für die Ausweisung als Baudenkmal.

Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Der rückwärtige Bereich des Grundstückes Am Generalshof 1 a sowie das Flurstück 177 werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung werden für diese Flächen 2 zulässige Vollgeschosse und eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen ausgewiesen.

2.4 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz

Eine vorhandene öffentliche Grünfläche westlich des Neuenhagener Mühlenfließes und nördlich der Alten Spree wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz festgesetzt. Die im Bebauungsplan XVI-17 ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind Bestandteil der entlang des Berliner Gewässersystems geplanten Grünverbindungen, mit welchen ein zusammenhängendes gewässerbegleitendes Wegenetz geschaffen werden soll. Durch die beiden Grünflächenzugangsbereiche wird dieser Ufergrünbereich für die Bevölkerung der Dammvorstadt geöffnet.

2.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen, bereits vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden erstmalig in einem Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert. Für den südlichen Teilabschnitt der Straße Am Generalshof und der Friedrichshagener Straße wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

3. Abwägung

3.1 Entwicklungsfähigkeit aus den Planungsgrundlagen

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

3.1.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan Berlin – FNP Berlin

Grundsätzlich sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan in der Weise zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden.

Im Flächennutzungsplan – Berlin ist der Geltungsbereich des Plans überwiegend als Grünfläche dargestellt. Neben der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dominiert der übergeordnete Ufergrünzug in symbolischer Breite. Im Randbereich erfolgt die Darstellung als gemischte Baufläche M2 sowie Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5). Entlang der Bahnhofsstraße ist gemischte Baufläche M1 bzw. M2 mit einer generalisierten Darstellung der Einzelhandelskonzentration eingetragen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans von Berlin zu entwickeln. Hinsichtlich der Entwicklung der beabsichtigten Nutzung aus dem FNP sind die „Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) des Flächennutzungsplans Berlin (RL – FNP) vom 23. Januar 2001 (ABl. Nr. 16 / 29.03.2001) maßgeblich.

Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 der Richtlinien zum Darstellungsumfang des FNP (RL FNP- Pkt. 1.3) ergeben sich entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der Darstellungssystematik des FNP unter Bezug auf die konkreten Örtlichkeiten, also den Bestand, und im Hinblick auf die Wahrung der ursächlichen Intention. Es wurde daher ein Konzept entwickelt, dass sowohl die dargestellten Planungsgrundzüge des FNP als auch die tatsächlichen baulichen als auch naturräumlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

Die geplante Ausweisung von Bauflächen im Anschluss an den öffentlichen Park bzw. die Ufergrünzüge von Alter Spree und Erpe – Mischgebiet im südwestlichen und Wohngebiet im nordöstlichen Plangebiet – sowie von Gemeinbedarfsflächen mit lokaler Bedeutung entspricht den Möglichkeiten einer untergeordneten Grenzkorrektur im Anschluss an eine entsprechende Baufläche des FNP. Die vorgesehenen Baugebiete zeichnen die bereits baulich vorgeprägten Flächen nach und bleiben insgesamt unter dem Schwellenwert von 3 ha.

Im Anschluss an die entsprechenden Bauflächen ist daher die Entwicklungsfähigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes im nordöstlichen Bereich des Blockes aus der dargestellten W 2-Fläche gegeben, da aus dargestellten Wohnbauflächen grundsätzlich nur Wohngebiete zu entwickeln sind (Entwicklungsgrundsatz 1). Dies gilt sinngemäß auch für Gemeinbedarfsflächen mit örtlicher Bedeutung. Gleiches gilt für die Entwicklungsfähigkeit eines Mischgebietes aus der im Nordwesten dargestellten M 2-Fläche. Bei der Entwicklung von Bebauungsplänen ist die konkrete Ausformung der entsprechenden Baugebiete unter Beachtung des Bestandes und der örtlichen Planungsziele zu bestimmen. Die tatsächliche Größe wird hier durch den straßenbegleitend vorhandenen Wohnungsbaubestand bzw. die vorhandenen Bauflächen mit den entsprechenden Freiflächenanteilen festgelegt. Die geplante Nutzungsausrichtung stellt die vorgegebene Zweckbestimmung des FNP hinsichtlich Funktion und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nicht in Frage. Sowohl hinsichtlich Funktion, Nutzungsintensität und -dichte entsprechen die geplanten Baugebiete der vorgesehenen Nutzungscharakteristik. Somit ist sowohl ein Mischgebiet als auch ein Wohngebiet < 3 ha entwicklungsfähig. Das gilt sinngemäß für Gemeinbedarfsflächen mit örtlicher Bedeutung entsprechend.

Die ursächliche Intention, Sicherung der Freiflächen (Parkanlage) und der übergeordneten Grünverbindung entlang der Ufer von Alter Spree und Erpe bleibt bestehen bzw. findet entsprechende Berücksichtigung. Gemäß der Richtlinien zum Darstellungsumfang des FNP (RL FNP- Pkt.11.4) werden Grünzüge mit übergeordneter Bedeutung in symbolischer Breite dargestellt. Die genaue Führung des Grünzuges ist aus der örtlichen Situation zu entwickeln. Die Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisieren die auf der Darstellungssystematik des FNP beruhende symbolische

Breite des Grünzuges entlang der Alten Spree. Diese Darstellung des hohen Grünflächenanteils wird im Bebauungsplan den örtlichen Gegebenheiten angepasst, ohne den inhaltlichen Anspruch aufzugeben. Das damit verbundene Planungsziel, die Herstellung einer funktionsfähigen öffentlich zugänglichen Verbindung, wird durch die am Bestand orientierte Darstellung gewahrt.

Die Ziele des Bebauungsplans sind daher aus dem Flächennutzungsplan – FNP Berlin gemäß Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan entwickelbar.

3.1.2 Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm von Berlin - LaPro Berlin

Durch die Aufnahme von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für eine Pflanzbindung, für Pflanzgebote sowie die Aufnahme einer entsprechenden Pflanzliste werden die naturräumlichen Zusammenhänge bei der Planung berücksichtigt und somit die Vorgaben des Landschaftsprogramms umgesetzt (Textliche Festsetzungen Nr. 9, 14, 15,16,17).

3.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (07.06. bis 06.07.1993)

In den schriftlichen Äußerungen wurde der freie Zugang zu den Steganlagen im Uferbereich der Alten Spree gefordert sowie detaillierte Aussagen zur geplanten Bebauung mit entsprechender Modelldarstellung vermisst und auf den hohen Kostenaufwand bei der Grundwasserabsenkung hingewiesen.

Die Zugänglichkeit der vorhandenen Steganlage ist über die öffentliche Grünanlage gesichert. Detaillierte Aussagen zur geplanten Bebauung waren in der ersten Planungsphase noch nicht möglich.

Die Kosten der privat durchzuführenden Baumaßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Bebauungsplan XVI-17 in seiner Konzeption weitergeführt.

3.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB (21.09. bis 12.11.1993)

Stellungnahmen der TÖB / Auswertung und Ergebnis

Berliner Wasser Betriebe

Von den Berliner Wasserbetrieben erfolgte der Hinweis auf eine vorhandene Schmutzwasserdruckleitung und die Forderung einer künftigen Sicherung.

Stellungnahme des Bezirksamtes:
Wird berücksichtigt.

Diese Leitung und ihre Zugänglichkeit wird durch ein entsprechendes Leitungsrecht gesichert (siehe Fläche A im Bebauungsplan).

Zugänglichkeit der Kindertagesstätte und des Flurstückes 175:

Die in der alten textlichen Festsetzung Nr. 6 vorgesehene Zugänglichkeit zur Kindertagesstätte und dem rückwärtigen Grundstück (Flurstück 175) hinter den Grundstücken Friedrichshagener Straße 1 bis 2A über die öffentliche Grünfläche findet bei mehreren Trägern keine Zustimmung.

Stellungnahme des Bezirksamtes:
Wird berücksichtigt.

Die textliche Festsetzung wurde gestrichen. Die Kindertagesstätte behält ihren Zugang über den vorderen Teil des Grundstückes Am Generalshof 1 mit dem Gemeindehaus. Die Grundstücke Friedrichshagener Straße 2, 2A und 2 B-H (ehemals Flurstück 175) werden zu einem Baugrundstück vereinigt. Die Erschließung ist damit über die Friedrichshagener Straße gegeben.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Die Nutzungsintensität für das Mischgebiet wurde als zu hoch bewertet.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt.

Der Hinweis wurde intensiv geprüft. Für das weitere Verfahren wurde der GFZ-Ansatz auf 1,4 reduziert.

Zu geringe Grünflächenausweisung:

Die ausgewiesene künftige öffentliche Grünfläche wird von einem Träger als zu klein angesehen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt.

Die Grünfläche „Öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz“ wurde aus dem Bestand entwickelt. Die vorhandene Uferpromenade mit ihren 2 Zugängen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, werden festgesetzt. Eine Erweiterung bzw. Ausdehnung der Grünfläche, insbesondere im Bereich der Uferpromenade, ist nicht beabsichtigt.

Denkmalschutz:

Der Denkmalschutz der Gebäude Am Generalshof 1A (Ev. Gemeindehaus) ist zu beachten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis war bereits Bestandteil der Planung. Das Gebäude Am Generalshof 1A wurde als Baudenkmal im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die geplanten Bauvorhaben sind in Bezug auf die Belange des Denkmalschutzes mit dem Fachamt abzustimmen und zu entwickeln.

Lärm:

Die Friedrichshagener Straße und die Ecke „Am Generalshof“ sind hoch belastete Verkehrsstraßen, deren Lärmpegel bei V und VI (DIN 4109, Tabelle 8) liegt und eine Belastung bis mindestens 80 dB (A) erreicht. Vorsorglich ist daher festzusetzen:

„Entlang der Friedrichshagener Straße und Am Generalshof müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_w res nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 50 dB (A) (Bürräume 45 dB) aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.“

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß der aktuellen Lärmkarte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Analyse von 1998/2002, beträgt der Mittelungspegel Tag bei 65 – 74 dB (A) und der Mittelungspegel Nacht bei 60 – 69 dB (A). Durch passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 kann ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden. Die erforderliche Schalldämmung der Fenster beträgt mindestens 38 dB (A). Das entspricht Fenstern der Schallschutzklasse 3. Mit der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung (Änderung der Berliner Bauordnung ab 1.11.1997) und der Berliner Lärmkarte ist eine Regelung über eine textliche Festsetzung nicht mehr erforderlich.

Eingriff in Natur und Landschaft:

Die Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe insbesondere für das Mischgebiet sind zu allgemein beschrieben.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Grünfestsetzungen weisen einen Detaillierungsgrad auf, der den rechtlichen Anforderungen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gerecht wird.

Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin weist auf den Uferschutzstreifen des Neuenhagener Mühlenfließes als Gewässer II. Ordnung sowie die strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigungen für Anlagen (Stege, Wege) an, in und über Bundeswasserstraßen und ihre Ufer hin.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird dem Hinweis durch die entsprechende Freihaltung eines mind. 10,0 m breiten Geländestreifens entsprochen. Die angeführten Genehmigungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Nach gründlicher Prüfung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird das Bebauungsplanverfahren in seiner Konzeption weitergeführt.

3.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGBMaßnahmenG (09.09. bis 24.09.1996)

Bürger/Eigentümer:

Die Bedenken in den 3 Eigentümerschreiben berühren gemeinsam die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks Friedrichshagener Straße 2B-H (Flurstück 175, neu: 278/279) und damit das eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – Fläche B.

Die Eigentümerin des Flurstücks 175 stellt in ihrem Schreiben die Frage nach der öffentlichen Zufahrt für ihre Fläche, da für ihr Grundstück eine Bebauung ausgewiesen ist. Die Erschließung sollte über das im Bebauungsplanentwurf eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – Fläche B erfolgen.

Die Eigentümer der Grundstücke Friedrichshagener Straße 2 und 2A, über deren Grundstücke ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - Fläche B eingetragen ist, sprachen sich in Ihren Schreiben gegen die Inanspruchnahme von Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aus.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Einwände werden berücksichtigt.

Inzwischen wurden durch den Eigentümer des Grundstücks Friedrichshagener Straße 2 auch die Grundstücke Friedrichshagener Straße 2A und 2B-H (Flurstück 175, neu: 278/279) erworben.

Im Zuge der geplanten Neubebauung der 3 Flurstücke mit einem Altenpflegeheim und einem Café sollen die Flurstücke zu einem Baugrundstück vereinigt werden. Damit entfällt das Erfordernis der Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für das Grundstück 2B-H. Das Grundstück ist über die Friedrichshagener Straße erschlossen.

Eine Bebauung des Grundstücks Friedrichshagener Straße 2B-H ist abgesehen von der Fläche C zur Errichtung eines Cafés nicht mehr Inhalt des Bebauungsplans.

Naturschutzbund Deutschland- Landesverband Berlin

Von dem Verband wird die städtebauliche Aufwertung des ehemaligen Mecklenburger Dorfes, die Verdichtung dieses innerstädtischen Bereiches und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum positiv hervorgehoben. Der vorgesehenen „Nutzungsmischung“ im Mischgebiet wird zugestimmt. Der Verband sieht bei der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan die ausgewiesene Fläche des Ufergrüns als zu klein an.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen

Im FNP ist die Ufergründarstellung im FNP nicht parzellenscharf und nicht maßstäblich dargestellt. Die Aufnahme des Uferbereichs in den Bebauungsplanentwurf XVI-17 diene seit Beginn der Planung der Bestandssicherung. Die ausgewiesene Grünfläche ist aufgrund ihrer Lage und Größe geeignet,

eine entsprechend dem FNP geforderte übergeordnete Wegeverbindung zu sichern. Eine Erweiterung der Grünfläche ist somit nicht beabsichtigt.

*Vom Verband wird bezüglich der Mischgebietsfläche die fehlende Eintragung der zukünftigen Baukörper in die Plandarstellung vermisst. Durch die flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche ist dem Plan die Anzahl der für die Baumaßnahme zu fällenden Bäume nicht zu entnehmen. Es wird bedauert, dass für diesen Bebauungsplan keine Eingriffsbewertung nach Auhagen & Partner vorgenommen wurde. Ferner erfolgt der Hinweis auf die Bedrohung der Ulmen durch den Schlauchpilz *Ceratocystis ulmi* und dass die Entscheidung zur Fällung gesunder Ulmen besonders kritisch geprüft werden soll.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Entsprechend dem geltenden Recht wurde für das Bauvorhaben zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt, in welchem der durch die Bebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft bewertet wurde. Bezüglich der Bewertungsmethodik gibt es keine rechtlichen Vorgaben, die Eingriffsbewertung anhand des Biotopflächenfaktors wurde im konkreten Fall als eine geeignete Methodik eingeschätzt. Innerhalb des landschaftsplanerischen Fachgutachtens wurde der auf der Mischgebietsfläche vorkommende geschützte Baumbestand auf der Grundlage der BaumSchVOBln bewertet. Die entsprechenden rechtlichen Rahmenbedingungen wurden somit beachtet und umgesetzt.

Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin

Der Träger hat grundsätzlich keine Einwände zum Bebauungsplan-Entwurf XVI-17. Er weist im Nachgang zur Trägerbeteiligung erneut auf die strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung für Anlagen (Stege, Wege, etc.) an, in und über Bundeswasserstraßen und ihre Ufer hin.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Diese Genehmigungen sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Nach gründlicher Prüfung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wird das Bebauungsplanverfahren in seiner Konzeption weitergeführt.

3.5. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB (16.06. bis 15.07.2003)

Bürger 1:

Den großzügigen Verzicht auf einen vollständigen Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft kann ich nicht nachvollziehen und folglich nicht billigen.

Es ist unbedingt sicherzustellen, dass Baumfällungen erst erfolgen, wenn das Bauvorhaben vertraglich gesichert ist und die Bauarbeiten beginnen. Das Trauerspiel, das sich auf der Fläche des Mischgebietes (ehemaliges Mecklenburger Dorf) abspielte, darf sich nicht wiederholen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.

Da die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Abwägungsprozesses nur einen zu berücksichtigenden Belang darstellen und ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft gesetzlich nicht vorgeschrieben ist, wurde im Rahmen der Abwägung der Gesamtbelange unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben auf einen vollständigen Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft verzichtet (siehe unter Punkt 3.6 Belange von Natur und Landschaft).

Aufgrund der geltenden gesetzlichen baurechtlichen und naturschutzrechtlichen Bestimmungen ist es auch vertraglich nicht möglich, die Umsetzung des Bauvorhabens zu erzwingen. Sichert ist jedoch, dass die Baumfällgenehmigung erst mit Erteilung der Baugenehmigung wirksam wird. In der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes (BaumSchVO) ist geregelt, dass für gefällt geschützte Bäume entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Zudem enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen, dass auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung die

vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind und pro 250 m² bzw. 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist.

Bürger 2

Das vorliegende Bauvorhaben war nicht Bestandteil des von der BVV Köpenick und des BA Köpenick in 1998 beschlossenen B-Plans XVI-17.

Die vorliegende zu bebauende Fläche, stellt wie in Ihren Unterlagen richtig dargestellt, schon auf Grund der im B-Plan XVI-17 festgelegten und festgesetzten Flächen und Grundstücke, einen eigenen B-Plan dar. Somit ist eine Bebauung laut B-Plan XVI-17 rechtlich nicht möglich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan XVI-17 hat zwar bereits öffentlich ausgelegen, das Bebauungsplanverfahren wurde jedoch noch nicht abgeschlossen, der Bebauungsplan ist bislang nicht rechtsgültig. Damit sind Änderungen möglich. Die damit verbundene erforderliche Wiederholung von Verfahrensschritten des Bebauungsplans wird entsprechend durchgeführt (erneute öffentliche Auslegung, Beschlussfassung durch Bezirksamt und Bezirksverordnetenversammlung). Die geplante Bebauung entspricht der aktuellen Änderung des Bebauungsplans XVI-17 und ist damit nach Beschlussfassung rechtlich zulässig.

Sollte es trotzdem unter einer anderen Bezeichnung zu einer Beplanung dieser Grundstücke kommen, habe ich folgendes einzuwenden:

Eine von Ihnen wieder einmal nicht gewollte UVP halte ich schon auf Grund der derzeit erreichten Umweltverhältnisse für unverzichtbar. Bereits im beschlossenen B-Plan-Verfahren wurde darauf hingewiesen, dass in diesem sensiblen Gebiet eine weitere Versiegelung eine Verringerung der natürlichen GW-Neubildung nach sich ziehen würde. Des weiteren würde bei jeder Grundwasserabsenkung die abhängige Vegetation schwer geschädigt werden.

Der Verlust der Klima und Luftschneise hätte für weite Bereiche große negative Auswirkungen (Dammvorstadt). Es wurde festgestellt, dass die weitere Versiegelung des Bodens auf den Lebensraum der dort noch lebenden Tier- und Pflanzenarten vernichtende Auswirkungen haben wird.

Des weiteren würden wieder, wie bereits am Generalshof mit teilweise denkmalwürdigen Bäumen vorbeugend geschehen, geschützte Bäume ihr Leben lassen müssen, um diesem zweifelhaften Vorhaben zu weichen.

Dieser Riegel, der viel zu hohen Bebauung, wird in diesem Park das gesamte Landschaftsbild zerstören. Das geplante Altenpflegeheim an dieser sehr stark mit motorisiertem Verkehr befahrenen Friedrichshagener Straße, wird auch durch den durch Sie vorgesehenen passiven Schallschutz für die zukünftigen Bewohner zu einem Wohnen ohne frische Luft werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Kriterien zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sind im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eindeutig geregelt. Gemäß dem UVPG wurde die Erforderlichkeit für das Vorhaben geprüft. Im Ergebnis dessen ist festzustellen, dass die durch den Bebauungsplan XVI - 17 ermöglichten Bauvorhaben keine UVP-pflichtigen Vorhaben darstellen. Bei der Beurteilung einer UVP-Pflicht nach dem UVPG kommt außer einem Städtebauprojekt keine andere im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) angegebene Nutzungsart in Frage. Bezogen auf ein Städtebauprojekt werden die unter Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.7 der Anlage 1 des UVPG angegebenen Schwellenwerte nicht erreicht. Somit kann auf der Grundlage des UVPG im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans XVI-17 keine Erforderlichkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung hergeleitet werden.

Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung des BauGBs durchgeführt wird, kann die Erforderlichkeit zur Durchführung der Umweltprüfung ebenfalls nicht hergeleitet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde der Eingriff in Natur und Landschaft untersucht und ist Bestandteil des Bebauungsplans. Im Rahmen der Bewertung konnte nicht bestätigt werden, dass es sich bei dem Plangebiet um ein sehr sensibles Gebiet handelt. Die zu bebauenden Flächen sind anthropogen beeinflusst, weisen keine nach § 26a NatSchGBIn geschützten Biotope auf, zudem besitzen die Flächen Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB. Bezüglich des Tierbestandes wurde ein in bebauten Gebieten häufig vorkommendes Artenspektrum bewertet; von erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen in den Tierbestand ist somit nicht auszugehen.

Durch die festgesetzten Nutzungsmaße und die vorherrschenden Bodenverhältnisse ist davon auszugehen, dass im Plangebiet ausreichend dimensionierte Versickerungsflächen vorhanden sind, die den Eingriff in das Schutzgut Wasser mindern. Außerdem wird durch die textliche Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Gestaltung von Terrassen, Stellplätzen, Wegen und der Zufahrt die Flächenvorsorge generell niedrig gehalten sowie durch die Aufnahme einer extensiven Dachbegrünung eine zeitlich verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser erzielt.

Da das Plangebiet sehr kleinteilig ist, außerhalb bedeutsamer Luftleitbahnen liegt und kein Kaltluftentstehungsgebiet bildet, ist im Zusammenhang mit der umliegenden Bebauungsstruktur von keiner lokalklimatischen Beeinträchtigung auszugehen. Mikro- und bioklimatische Beeinträchtigungen sind jedoch durch die Erhöhung der Baumasse und der Flächenversiegelung, insbesondere im Hinblick auf eine zunehmende Aufheizung und Erwärmung des Gebietes zu erwarten.

Die vorgesehene extensive Dachbegrünung von Teilflächen der Baukörper beugt einer Verschlechterung der Durchlüftung und einer stärkeren Aufheizung vor. Außerdem werden durch die Aufnahme von Pflanzbindungen und -geboden klimatisch wirksame Strukturen gesichert.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Umsetzung der Planungsabsicht eine Neustrukturierung durch Baukörper und Flächenversiegelung. Die straßenseitige Verdichtung entspricht dabei einer ortsüblichen Bebauung der Nachbargrundstücke. Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen neu gestaltet.

Baumfällungen s.o. Bürger 1.

Deutsche Telekom

Gegen die o.a. Planung haben wir keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Planbereich des o.g. Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Das Eigentum der Deutschen Telekom AG, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie die Vermögensinteressen der Telekom ist hierdurch betroffen.

Es ist zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG, bei Arbeiten anderer, die Kabelschutzanweisung zu beachten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die unterirdischen Anlagen der Telekom sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes vor dessen Festsetzung ergab, dass sowohl geringfügige Korrekturen als auch Ergänzungen und Änderungen/Anpassungen der Festsetzungen im Mischgebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche vorgenommen werden mussten, welche eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB 1998 rechtfertigen.

Nachfolgende Ergänzungen innerhalb der textlichen Festsetzungen bzw. der Planzeichnung berühren jedoch nicht die Grundzüge der Planung.

- 1. Die textliche Festsetzung Nr. 5 zum Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen wird ergänzt mit den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie um die Fläche für Gemeinbedarf. Sie beinhaltet damit auch Regelungen der ehem. textl. Festsetzung Nr. 18 für das WA 2.**

5. *Im Mischgebiet MI, im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf dem Grundstück Friedrichshagener Str. 1-1c, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und auf der Fläche für Gemeinbedarf/Kindertagesstätte sind Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Das gilt nicht im WA 1 auf dem Grundstück Friedrichshagener Str. 1-1c und auf der Fläche für Gemeinbedarf/Kindertagesstätte für die notwendigen Kinderspielplätze. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)*

Aufgrund der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauungsdichte innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und auf der Fläche für Gemeinbedarf sollen im Innenbereich keine zusätzlichen Baukörper in Form von Garagen ermöglicht werden, die die Qualität der Freiflächengestaltung beeinträchtigen würden. Zur Sicherung zusammenhängender begrünter Freiflächen mit entsprechender Erholungsqualität werden die Stellplätze auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert und im WA 2 in der Planzeichnung verortet. Gleichzeitig wird ein direkter Zufahrtsweg zu den Stellplätzen gesichert. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll vermieden werden.

Der begrünte und mit alten erhaltenswerten Bäumen bestandene Gartenbereich der Kindertagesstätte ist den Kinderspielflächen vorbehalten und von weiterer Bebauung freizuhalten. Zur Sicherung dieses städtebaulichen Anspruchs und des Grünbelangs wird diese textliche Festsetzung aufgenommen.

2. Die textlichen Festsetzungen Nr. 9 (alt: 10), Nr. 14 (alt: 15) und Nr. 16 (alt: 17) werden auf Grundlage des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages durch die Mischgebietsfläche MI ergänzt

hier: Festsetzungen zum Naturschutz, zur Landschaftspflege und zum Wasserschutz

9. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Dachflächen eingeschossiger und zweigeschossiger Baukörper und im Mischgebiet MI sind mindestens 1024 m² der Dachfläche extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen sowie für bauliche Anlagen innerhalb der Fläche C.*

Die Festsetzung dient der Aufwertung und Strukturierung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes sowie der Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandortes in unmittelbarer Gewässernähe. Desweiteren dient die Festsetzung dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Sie ist zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt und im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Innerhalb des Mischgebietes MI wird zur Vermeidung unverhältnismäßiger Restriktionen unter Beachtung der Bebauungsplanfestsetzungen und deren Ausnutzung in der Festsetzung ein prozentualer Anteil der zu begrünenden Dachflächen festgesetzt. Bei der Realisierung der extensiven Dachbegrünung in diesem Umfang wird ein ökologischer Mindeststandard gesichert. Gleichsam verbleiben ausreichende Spielräume für die Realisierung von Dachflächen, die sich für eine Begrünung nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand eignen.

14. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Mischgebiet MI ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten, Terrassen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten.*

Die Festsetzung dient der Minderung des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft und bezieht sich deshalb nur auf das allgemeine Wohngebiet WA 2 und das Mischgebiet MI. Sie dient in diesem Zusammenhang der Reduzierung der von der Planung ausgehenden Beeinträchtigungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Durch eine wasser-, und luftdurchlässige Befestigung von Wegen, Zufahrten, Terrassen und Stellplätzen können Bodenleben und Grundwasseranreicherung weiterhin (eingeschränkt) funktionieren.

Aus dieser Befestigungsart entsteht keine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Flächen.

Das Baugebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen, einzuhaltende Vorgaben zur Befestigung von Wegen, Zufahrten, Terrassen und Stellplätzen sind somit nicht vorhanden.

Diese Festsetzung gilt nicht für das allgemeine Wohngebiet WA 1 und die Fläche für Gemeinbedarf, da hier kein Eingriffstatbestand existiert.

16. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist pro 250 m² Grundstücksfläche und im Mischgebiet MI ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.*

Das festgesetzte Pflanzgebot dient der Gliederung und Strukturierung der vorhandenen Wohnfreiflächen und ist erforderlich zur Sicherung eines hochwertigen Wohnstandortes in unmittelbarer Gewässernähe. Außerdem dient das Pflanzgebot der Sicherung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft und umfasst somit ausschließlich das allgemeine Wohngebiet WA 2 und Mischgebiet MI. Bezüglich des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und der Gemeinbedarfsfläche besteht Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB, zu pflanzende Bäume werden hierbei auf der Grundlage der BaumSchVOBln geregelt.

Obst- und Laubbäume sind für das Plangebiet und deren unmittelbaren Umgebung typische Elemente, die das Orts- und Landschaftsbild prägen. Neben der Sicherung des Ausgleichs in Natur und Landschaft dienen die zu realisierenden Baumpflanzungen der Gliederung und Strukturierung der Freiflächen.

Die Anzahl der Baumpflanzungen wurde in Abhängigkeit des festgesetzten Nutzungsmaßes so gewählt, dass pro 150 m² vorhandener Freifläche 1 Obst- oder Laubbaum zu pflanzen ist. Die Anzahl der Baumpflanzungen stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar. Obst- und Laubbäume haben eine hohe ökologische Wertigkeit und dienen somit der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Neu:

17. *Im Mischgebiet MI sind Flächen über Tiefgaragen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,80 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege.*

Die Tiefgaragenflächen können innerhalb des Mischgebietes MI einen erheblichen Umfang einnehmen. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt ist eine Begrünung der Flächen oberhalb von Tiefgaragen notwendig.

Auf Grund der prädestinierten Lage des Baugebietes in unmittelbarer Gewässernähe soll bei der Gestaltung der Freiflächen ein hoher Qualitätsanspruch umgesetzt werden. Das ist jedoch auf dem Gesamtgrundstück nur möglich, wenn Tiefgaragen einen entsprechenden Erdauftrag enthalten.

Die gärtnerische Gestaltung von Grundstücksfreiflächen außerhalb der Tiefgaragen wird über die BauOBln sowie die Festsetzung eines Pflanzgebotes von Bäumen geregelt. Die BauOBln reicht jedoch nicht aus, um eine qualitativ hochwertige Begrünung von Tiefgaragenflächen zu erzielen. Zur Realisierung dieser Gestaltungsqualität ist bei der Begrünung von Tiefgaragen die Sicherung einer entsprechenden Erdschicht auf der Tiefgarage erforderlich. Mit der festgesetzten Schichtdicke von 0,80 m ist neben der Pflanzung von Sträuchern und Bodendeckern auch eine Pflanzung von Bäumen möglich. Außerdem wird mit der textlichen Festsetzung sichergestellt, dass ausreichend biotisch aktive Freiflächen zur Verfügung stehen, um die Aufrechterhaltung notwendiger Funktionen im Naturhaushalt auch künftig wahrzunehmen.

Die textliche Festsetzung dient neben der Sicherung des Ausgleichs in Natur und Landschaft der Gestaltung und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes und ermöglicht durch eine Gliederung und Strukturierung der Freiflächen die Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandortes.

3. Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen sowie Nebenanlagen im WA 1

18. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf dem Grundstück Am Generalshof 2-3 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung bis in eine Tiefe von 30 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind über diese Tiefe hinaus die notwendigen privaten Kinderspielfläche.*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB)

Ein genereller Ausschluss von Stellplätzen und Nebenanlagen auf diesem Grundstück wäre eine Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer in Bezug auf die Möglichkeit zusätzlich zu überbauender Grundstücksfläche, wie im restlichen WA 1 (durch eine Tiefgarage). Die Maßregeln des § 19 Abs. 4 BauNVO finden Anwendung. Die Größe und der Zuschnitt des Grundstücks ermöglichen ohnehin nur eingeschränkte Erweiterungen mit zusätzlichen baulichen Anlagen.

4. Ergänzung einer hinteren und seitlichen Baugrenze sowie Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,3 auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsflächen dient der Sicherung der bestehenden kirchlichen Einrichtungen und dem Erhalt der im Plangebiet vorhandenen sozialen Infrastruktur.

Für die Möglichkeit der Erneuerung oder Erweiterung/Ergänzung der bestehenden Gebäude wird eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Die Festsetzung erfolgt durch eine Baugrenze mit einer Bebauungstiefe bis zu 65 m gemessen ab straßenseitiger Grundstücksgrenze.

Die überbaubare Fläche wurde größer ausgewiesen als entsprechend der festgesetzten GRZ erforderlich wäre, damit ein Erhalt des sich innerhalb des Baufeldes befindenden, nach der BaumSchVOBIn geschützten, Altbaumbestandes möglich ist.

Die geplante GRZ wird von 0,2 auf 0,3 erhöht. Damit wird eine gebietstypische bauliche Ausnutzung des Grundstücks entsprechend dem Bestand ermöglicht und der Eigenart der näheren Umgebung angepasst.

Die ursprünglich ausgewiesene geringere Überbaubarkeit hat eine Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Baulichkeiten entsprechend den aktuellen Bedürfnissen der Kinderbetreuung nicht berücksichtigt.

Der begrünte und mit alten erhaltenswerten Bäumen bestandene Gartenbereich ist den Kinderspielflächen vorbehalten und von weiterer Bebauung freizuhalten.

5. Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 6

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Mischgebiet MI lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die Festsetzung ist entbehrlich, da gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt und gemäß 19 Abs. 4 BauNVO die Überschreitung der zulässigen Grundfläche geregelt sind.

6. Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 18 (alt)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen unzulässig. Dies gilt auch für Stellplätze außerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche.

Diese Festsetzung ist entbehrlich, da sie nunmehr Bestandteil der ergänzten Festsetzung **Nr. 5** ist.

Die 2. erneute öffentliche Auslegung fand gemäß § 3 Abs. 3 BauGB 1998 vom 19.09.-04.10.2005 ohne mündliche oder schriftliche Anregungen seitens der Bürger oder TÖB statt.

3.6 Belange von Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung und Umsetzung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 21 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB in der Abwägung nach § 1 a BauGB zu entscheiden. Da entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren, war eine planungsrechtliche Gebietseinschätzung im Rahmen der Bebauungsplanbearbeitung erforderlich.

Planungsrechtlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-17 im Innenbereich. Eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, des Mischgebietes MI und der Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Gemeindehaus und Kindertagesstätte erfolgt nach § 34 Abs. 1 BauGB. Für die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindenden öffentliche Parkanlage und öffentlichen Straßenverkehrsflächen besteht kein Baurecht nach § 34 BauGB.

Bezüglich der Bewertung von Art und Maß bestehender Baurechte ist festzustellen, dass im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und der Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Gemeindehaus und Kindertagesstätte das nach § 34 BauGB mögliche Nutzungsmaß dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungsmaß entspricht. Innerhalb dieser Baugebiete findet somit planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 und des Mischgebietes MI ist gemäß der planerischen Beurteilung eine straßenseitige Bebauung mit einer eingeschränkten baulichen Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche möglich, das nach § 34 BauGB zulässige Nutzungsmaß ist hierbei geringer als das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß. Aus dieser planungsrechtlichen Beurteilung resultiert somit auf diesen Grundstücken ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurden zwei projektbezogene Eingriffsgutachten erarbeitet. Die im Bereich des Mischgebietes MI stattfindenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in einem Eingriffsgutachten (Stand März 1993), erarbeitet vom Planungsbüro Stephan Haan, bewertet, welches vom Büro Thomanek und Duquesnoy im August 2000 überarbeitet wurde. Obwohl bei der Überarbeitung dieses Gutachtens bestehendes Baurecht nicht berücksichtigt wurde, ist dieses Gutachten geeignet, in den Abwägungsprozess eingestellt zu werden. Da der zum Bewertungszeitpunkt auf dem Grundstück vorhandene Bestandsversiegelungsgrad dem auf der Grundlage von § 34 BauGB möglichen Nutzungsmaß entspricht, würde eine Überarbeitung des Landschaftsplanerischen Fachgutachtens zu keinem anderen Bewertungsergebnis sowie zu keiner Reduzierung des erforderlichen Ausgleichsumfanges führen.

Zur Bewertung der Eingriffserheblichkeit im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 2 wurde im Rahmen der Planänderung des Bebauungsplans XVI-17 unter Berücksichtigung bestehender Baurechte im Mai 2003 ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet, dessen Ergebnis hiermit ebenfalls in die Abwägung eingestellt wird.

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

Ebenso könnten im Bereich der vorhandenen öffentlichen Parkanlage Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden. Da von keiner Bestandsänderung der öffentlichen Grünfläche auszugehen ist, besteht in diesem Bereich ebenfalls kein Ausgleichserfordernis.

Aufgrund des Ergebnisses der planungsrechtlichen Beurteilung des Plangebietes hat ein Ausgleich für zu fällende Bäume nach der BaumSchVO Berlin zu erfolgen.

Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter kann die Bestandssituation zusammenfassend wie folgt bewertet werden:

Schutzgut Boden

Die Geologie des Plangebietes geht auf eiszeitliche Bildungen des Pleistozäns zurück. Das Plangebiet gehört geologisch zu den Ablagerungen der weichselkaltzeitlichen Urstomtäler. Die Flächen sind stark anthropogen geprägt und weisen somit nur einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 mit ca. 9 % insgesamt als gering einzuschätzen, im Bereich des Mischgebietes MI nahmen die versiegelten Flächen zum Bewertungszeitpunkt einen Anteil von ca. 30 % ein. Zwischenzeitlich erfolgte eine Flächenberäumung und die Einordnung einer Zwischennutzung.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet in Form des Neuenhagener Mühlenfließes und der Alten Spree vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Der Schutz des Trinkwassers ist damit ausschließlich auf der Grundlage des Berliner Wassergesetzes (§ 36a BWG) und der Bauordnung Berlin (§ 40 BauOBln) zu regeln.

Die auf den Eingriffsgrundstücken vorhandenen Freiflächen besitzen eine Bedeutung hinsichtlich des Rückhaltevermögens für Niederschläge.

Schutzgut Klima

Gemäß der stadtklimatischen Zonierung (Umweltatlas Karte 4.5) ist das Plangebiet in die Zone 3 mit mäßigen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen einzuordnen.

Hinsichtlich seiner klimatischen Funktionen liegt das Plangebiet entsprechend Umweltatlas Karte 4.7 im Übergangsbereich (Bereich 3) und weist somit eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Gewässer Alte Spree, welches als Spreearm zusammen mit der Spree als reliefbeeinflusste Luftleitbahn fungiert. Das Plangebiet selbst weist diese Funktion nicht auf.

Trotz der gegebenen Vorbelastungen ist das Vorhandensein von unverbauten Freiflächen als schützenswertes Klimapotenzial einzustufen.

Schutzgut Biotop

Flora

Der Vegetationsbestand innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist wie folgt zu beschreiben:

Die Vegetationsflächen nehmen insgesamt einen Anteil von ca. 91 % an der Gesamtfläche ein.

Ca. 9 % der Flächen sind vegetationslos, auf ihnen befinden sich bauliche Anlagen und Nebenanlagen.

Die vorhandenen Freiflächen weisen zum Großteil, bedingt durch ihre Nutzungsaufgabe, einen ruderalen Charakter auf, welcher sich auch in den vorhandenen Biototypen widerspiegelt. Die ökologische Qualität der Freiflächen wird maßgeblich durch das Vorhandensein von geschütztem und ungeschütztem Baum- und Strauchbestand mit vorrangig nicht autochthonen Arten geprägt (Liguster, Flieder, Forsythie, Johannisbeere, Himbeere, Brombeere, Eschenahorn, Mahonie, Ziergehölze) geprägt, welcher sich entlang der östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Friedrichshagener Straße 2 sowie spontan auf dem Grundstück verbreitet befindet. Ökologisch wertvolle Obstbäume sind ebenfalls innerhalb des Plangebietes anzutreffen. Des Weiteren sind im Plangebiet ruderale Staudenfluren und Rasenflächen mit artenreicher und –armer Ausprägung zu finden. Als Arten sind u. a. Goldrute, Mädesüß, Taubnessel, Hauswurz, Löwenzahn, Brennessel und Knöterich anzutreffen. Das Plangebiet besitzt insgesamt eine mittlere ökologische Wertigkeit, derartige Standorte sind im Berliner Raum im Zusammenhang mit einer Nutzungsaufgabe relativ häufig anzutreffen.

Auf den Grundstücken Friedrichshagener Straße 2 und 2A befinden sich insgesamt 24 nach der BaumSchVOBIn geschützte Bäume. Als Baumarten sind u.a. die Birke, Ulme, Lärche, Stech-Fichte, der Spitz- und der Eschen-Ahorn vertreten. Vor den Grundstücken befinden sich 2 Straßenbäume der Art Linde.

Innerhalb des Mischgebietes MI wurde zu Verfahrensbeginn folgende Situation bewertet: Bei dem Grundstück handelt es sich um ein teilweise bebautes Grundstück, welches durch die Gastronomienutzung geprägt ist. Aus diesem Grund befanden sich auf dem Grundstück gärtnerisch gerägte Freiflächen sowie Flächen mit überwiegend gepflanzten Ziergehölzen und einzelne Gruppen mit Ulmenwildlingen. Vorkommende Straucharten sind u.a. Liguster, Bauernjasmin, Johannisbeere, Pfaffenhütchen, Erbsenstrauch und Hartriegel. Eine besondere Bedeutung nimmt der innerhalb des Mischgebietes MI vorkommende Baumbestand ein, dominierende Arten sind die Ulme, Pappel, Eiche und Esche. Zwischenzeitlich wurde ein Großteil der vorhandenen geschützten Bäume im Rahmen von bauvorbereitenden Maßnahmen gefällt sowie die Fläche einer Zwischennutzung zugeführt.

Fauna

Im Rahmen der Bearbeitung des Eingriffsgutachtens wurden keine eigenständigen faunistischen Untersuchungen durchgeführt, möglicherweise vorkommende Tierarten wurden deshalb aus der Biotopausstattung abgeleitet.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Biotoptypen, welche als Lebensraum für mögliche Tierarten fungieren, sind innerhalb des besiedelten Raumes im Stadtgebiet häufig anzutreffen. Die im Geltungsbereich vorkommenden Gehölze in ihren verschiedenen Ausprägungen (Einzelbaum, Obstbaum, Gebüsch, Hecke) bieten in ersten Linie der Avifauna gute Lebensräume.

In vergleichbaren innenstädtischen Gebieten wurden überwiegend folgende Arten angetroffen: Amsel, Meise, Star, Rotkehlchen, Grünfink, Elster, Taube. Bei den anderen Tierarten ist u.a. das Vorkommen von Igel, Kaninchen und Spitzmaus möglich. Der angrenzende Altbaumbestand in Verbindung mit der dichten Lage an der Alten Spree eignet sich als Rückzugspotential für Fledermäuse.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 und des Mischgebietes MI durch die Aufgabe der ehemals vorhandenen Nutzungen (Wohn- bzw. gastronomische Nutzung, gärtnerische Gestaltung) geprägt. Die Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 liegen derzeit brach, von ihnen geht zum Teil ein ungeordneter Eindruck aus. Die Flächen des Mischgebietes MI wurden derzeit wieder einer gastronomischen Zwischennutzung zugeführt.

Landschaftsbildprägend sind die vorhandenen Gehölzbestände in Form von Heckenpflanzungen, Baum- und Strauchbeständen. Besonders positiv wird das Landschaftsbild durch die vorhandenen Obstbäume mit ihren Blühaspekten beeinflusst.

Die für die Erkennbarkeit des Naturraumes erforderlichen naturräumlichen Landschaftsteile wie eiszeitliche Geländeformen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die beschriebenen Gehölzbestände sind jedoch landschaftstypische und gestalterisch wertvolle Elemente.

Durch die Umsetzung der möglichen Bebauung entsprechend dem Bebauungsplan XVI-17 werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, welche sich, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, wie folgt auswirken sowie durch folgende Maßnahmen vermieden, gemindert bzw. ausgeglichen werden können.

Schutzgut Boden

Durch die Planungsvorhaben kommt es zu einer Zunahme an versiegelten und bebauten Flächen. Insgesamt erhöht sich der Anteil an versiegelten und teilversiegelten Flächen im Vergleich zur Bestandssituation. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 erhöht sich der Anteil an versiegelten Flächen um 1499 m², innerhalb des Mischgebietes MI nimmt der Anteil an Vegetationsflächen mit Anschluss an offenem Boden um 3469 m² ab.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme kann der Eingriff in das Schutzgut Boden nur in geringem Umfang vermieden werden. Durch die Aufnahme von Baukörperfestsetzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2, die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Regelung des erforderlichen Erdauftrages bei der Tiefgaragenbegrünung im Mischgebiet MI kann die Eingriffserheblichkeit in das Schutzgut Boden reduziert werden. Außerdem kann durch eine wasser- und luftdurchlässige Gestaltung von Nebenanlagen (Zufahrt, Terrassen, Stellplätze, Wege) der Eingriff in das Schutzgut Boden gemindert werden. Zum Ausgleich des durch das Mischgebiet verursachten Eingriffs in das Schutzgut Boden ist eine Fläche von 170 m² auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zu entsiegeln. Diese Maßnahme ist Bestandteil des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages zum Mischgebiet.

Schutzgut Wasser

Durch die Zunahme an bebauten und versiegelten Flächen ist eine Verringerung der Regenrückhaltefunktion zu erwarten. In diesem Zusammenhang steht auch eine reduzierte Grundwasserneubildungsrate.

Neben den durch Haupt- und Nebenanlagen befestigten Flächen werden ca. 55 % der Gesamtfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und ca. 40 % der Gesamtfläche im Mischgebiet MI als Freifläche gesichert, auf der anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich versickert und somit der Eingriff in das Schutzgut Wasser gemindert werden kann.

Zum Erhalt und zur Förderung der Grundwasserneubildung sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 15 wasser- und luftdurchlässige Beläge bei der Befestigung von Terrassen, Stellplätzen, Wegen und der Zufahrt zu verwenden; der Flächenverbrauch ist generell niedrig zu halten.

Außerdem wird durch die Aufnahme einer textlichen Festsetzung für eine extensive Dachbegrünung eine zeitlich verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser erzielt. Ebenso wirkt sich ein 0,80 m hoher Erdauftrag auf der Tiefgarage eingriffsmindernd auf das Schutzgut Wasser aus.

Schutzgut Klima

Da das Plangebiet sehr kleinteilig ist, außerhalb bedeutsamer Luftleitbahnen liegt und kein Kaltluftentstehungsgebiet bildet, ist im Zusammenhang mit der umliegenden Bebauungsstruktur von keiner lokalklimatischen Beeinträchtigung auszugehen.

Mikro- und bioklimatische Beeinträchtigungen sind jedoch durch die Erhöhung der Baumasse und der Flächenversiegelung, insbesondere im Hinblick auf eine zunehmende Aufheizung und Erwärmung des Gebietes zu erwarten.

Die vorgesehene extensive Dachbegrünung von Teilflächen der Baukörper beugt einer Verschlechterung der Durchlüftung und einer stärkeren Aufheizung vor. Außerdem werden durch die Aufnahme von Pflanzbindungen und -geboten klimatisch wirksame Strukturen gesichert.

Schutzgut Biotop

Durch die Umsetzung der Planungsabsicht werden Vegetationsflächen vorrangig in Form von ruderalen Staudenfluren (artenreich und artenarm) mit hauptsächlich nicht autochthonem Gehölzaufwuchs sowie gärtnerisch gestaltete Freiflächen durch Überbauung und Flächenversiegelung beseitigt, der Grün- und Freiflächenanteil geht insgesamt zurück. Außerdem resultiert aus der Umsetzung der Planung eine Veränderung der Biotopstruktur. Der Anteil ruderaler Vegetationsbestände geht vollständig verloren und wird durch gärtnerisch gestaltete Biotopstrukturen ersetzt.

Bezüglich der Bewertung der Fauna ist festzustellen, dass der Lebensraum für vorhandene Tierarten in Form von Strauch- und Baumbeständen innerhalb der Pflanzbindungsfläche erhalten werden kann. In Verbindung mit der angrenzenden öffentlichen Parkanlage ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung des Bauvorhabens auch zukünftig entsprechende Rückzugsgebiete für die Fauna vorhanden sein werden und somit keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen in diesem Bereich verbleiben.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 kam die Bewertung des Eingriffs in den geschützten Baumbestand zu dem Ergebnis, dass 15 Bäume von den vorhandenen 24 geschützten Bäumen erhalten werden können. Insgesamt 9 Bäume stehen im Bereich von baulichen Anlagen oder weisen eine reduzierte Standsicherheit auf. Insgesamt kann der auf der Grundlage der BaumSchVOBln ermittelte Ausgleichsumfang durch Neupflanzungen auf dem Baugrundstück ausgeglichen werden. Innerhalb des Mischgebietes MI war die Fällung von 17 nach der BaumSchVOBln geschützten Bäume erforderlich, der Ersatz für diese Bäume wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der BaumSchVOBln geregelt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann im Bereich der festgesetzten Pflanzbindungsfläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 vermieden werden. Die Aufnahme einer textlichen Festsetzung für Baumpflanzungen dient neben der Eingriffsvermeidung (da bei Umsetzung dieser Festsetzung vorrangig ein Baumerhalt vor einer Neupflanzung zu prüfen ist) auch dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Die Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen und von Flächen über einer Tiefgarage sowie die Aufnahme einer Vereinbarung innerhalb des städtebaulichen Vertrages zum Mischgebiet zur Begrünung einer Fläche von 513 m² auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche dienen ebenso dem Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Biotop.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild erfährt durch die Umsetzung der Planungsabsicht eine Neustrukturierung durch Baukörper und Flächenversiegelung. Die straßenseitige Verdichtung entspricht dabei einer ortsüblichen Bebauung der Nachbargrundstücke, die weiteren entsprechend des Bebauungsplans XVI -17 möglichen Baukörper weisen jedoch einen eigenständigen Charakter auf.

Der Anteil gestalterischer bzw. landschaftstypischer Elemente wird durch die Bebauung und die Änderung der vorhandenen Biotopstruktur reduziert.

Durch die Aufnahme von Pflanzgeboten (zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen und zur Erstellung einer extensiven Dachbegrünung, zur Tiefgaragenbegrünung) sowie einer Pflanzbindung wird der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild vermieden bzw. gemindert.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie von Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB bei der Festlegung des erforderlichen Ausgleichsumfanges wird der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 zu 75 % und innerhalb des Mischgebietes MI zu 66 % ausgeglichen.

Zur Sicherung eines vollständigen Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft wären noch weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Auf Grundlage der Eingriffsbewertung und nach Abwägung aller Belange ist jedoch folgendes Fazit festzuhalten:

Bezogen auf den Geltungsbereich des B-Plans XVI-17 ist davon auszugehen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft soweit ausgeglichen werden kann, dass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild neu gestaltet wird.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-17 nicht ausgleichbare Defizit ist Bestandteil des Abwägungsprozesses. Dabei waren neben den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch andere folgend aufgeführte Belange zu berücksichtigen.

Mit dem Bebauungsplan XVI-17 sollen lückenhafte städtebauliche Strukturen vervollständigt sowie Wohnraum geschaffen bzw. gesichert werden. Des weiteren dient der Bebauungsplan der Verbesserung der sozialen Infrastruktur, der Reduzierung von Freiflächendefiziten sowie der Aufwertung des Erholungspotenzials.

Der Bebauungsplan dient der Herstellung und Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet. So sind in den Bebauungsplan sowohl die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, verbunden mit einer ausreichenden sozialen Infrastruktur (Altenpflegeheim, Kindertagesstätte, Kinderspielplatz, Erschließung) als auch die Bedürfnisse nach wohnungsnaher Erholung eingestellt worden. Gleichzeitig wird durch die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Parkanlage das Orts- und Landschaftsbild gewahrt und die Führung eines übergeordneten Grünzuges entlang des Neuenhagener Mühlenfließes (Erpe) und der Alten Spree ermöglicht und gesichert. Vor diesem Hintergrund wird auf einen vollständigen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung verzichtet.

3.7 Begründung einzelner Festsetzungen

Der Bebauungsplan XVI-17 soll für einen Teil der Dammvorstadt 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.

3.7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Mit der Neubebauung des Bereiches der gastronomischen Zwischennutzung „Mecklenburger Dorf“ wird die im Stadtbild hervorragende Lage entsprechend ihrer städtebaulichen Bedeutung aufgewertet. Bestimmend für die städtebaulich-gestalterischen Anforderungen sind die angrenzende Wasserfläche der Alten Spree mit dem zugehörigen Ufergrünzug und den entsprechenden Zugängen zu den baulichen Anlagen sowie die anzustrebende Geschlossenheit der Blockrandbebauung in Bezug auf die Gebäudehöhe für die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse. Die Wiederbebauung der Grundstücke nach der Beseitigung städtebaulicher Missstände sowie die Modernisierung der erhaltenswerten Altbauten ist Bestandteil der Neuordnung.

Die festgesetzte GFZ von 1,4 überschreitet die für Mischgebiete höchstzulässige GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO um den Wert 0,2.

Die Überschreitung der Geschossflächenzahl um ca. 17 % im Hinblick auf die Regelung des § 17 Abs. 1 BauNVO ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig und vertretbar, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Der FNP geht in seinem Erläuterungsbericht von einem Bedarf an Neubauwohnungen i. H. v. 400.000 bis zum Jahre 2010 aus. Hiervon soll nur ein geringer Teil von 10 % durch Stadterweiterungen hergestellt werden. Die weitaus größere Bedeutung kommt somit der Ausnutzung innerstädtischer Flächenpotenziale zu.

Das Potenzial an neu erschließbaren, innerstädtischen Wohnbaustandorten der hier vorliegenden Größenordnung und Qualität, die ähnlich gute Realisierungsvoraussetzungen wie das Plangebiet aufweisen, ist trotz oder gerade wegen der hohen Zahl brachgefallener Industrie- und Gewerbeflächen begrenzt.

Das Gebiet befindet sich am Rande der dicht bebauten Köpenicker Innenstadt und ist gut in das öffentliche Verkehrsnetz integriert. Die städtebauliche Rahmenplanung für die Bahnhofstraße ermittelte für die Wohnbebauung grundstücksbezogene GFZ-Werte, die in der Regel deutlich über 1,5, maximal sogar bei 1,94 liegen.

Durch die relativ dichte Fassung der Straßenkante wird der dem Wasser (Alte Spree) zugewandte Grundstücksteil vor der hohen Lärmbelastung der Bahnhofstraße geschützt.

Eine Verdichtung auf gut erschlossenen innerstädtischen Flächen für den Wohnungsbau wirkt einer Ausweitung von Stadtrandgebieten, der Zersiedelung des Umlandes sowie der Entstehung von Pendlerverkehren entgegen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt durch

- ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen mit der Ausrichtung nach Süden und Südosten zum ruhigen Park- und Uferbereich,
- die bauliche Beschaffenheit der Gebäude, der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Nutzung der begrünten Freiflächen.

Bezüglich der Umweltbelange sind im Mischgebiet MI die Dachflächen in einem Umfang von mindestens 1024 m² extensiv zu begrünen (textliche Festsetzung Nr. 9).

Außerdem sind im Mischgebiet MI wegen der intensiven baulichen Ausnutzung der Grundstücksfläche und um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 der BauNVO, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 5).

Der Planbereich liegt in einem Bereich, der gut durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und durch den Individualverkehr erschlossen ist. Gleichzeitig ist die Lage durch die besonders reizvolle Umgebung mit der Alten Spree im Süden, der öffentlichen Parkanlage im Südosten und der Köpenicker Altstadt im Osten bestimmt, die vielfältige Erholungs- und Entspannungsmöglichkeiten für die Bewohner und für die dort Beschäftigten zulässt.

Durch die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz im Umfang von ca. 0,9 ha wird ein Beitrag zur Sicherung von Erholungsflächen für die künftigen Bewohner geleistet.

Grundsätzlich werden die Überschreitungen der zulässigen Nutzungsmaße durch die Festsetzungen hinsichtlich der Höhe und Tiefe der Baukörper, durch quantitativen und qualitativen Ausgleich im ökologischen Bereich und durch das Einbeziehen des unmittelbaren und mittelbaren Umfeldes hinsichtlich der quartierübergreifenden Erholungsmöglichkeiten und darüberhinaus mit der günstigen Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ausgeglichen.

Durch die Festsetzung in der Baukörperausweisung wird sichergestellt, dass die Grundflächenzahl (ohne die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen) im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet nicht höher als 0,4 liegt. Die Obergrenzen für die GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden somit eingehalten.

Sonstige öffentliche Belange, die eine Überschreitung der Obergrenze für die GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

Ein nennenswerter Beitrag zur Verbesserung der Wohnungsversorgung und der Versorgung mit Arbeitsstätten kann nur dann geleistet werden, wenn auf Standorten mit günstigen Realisierungsvoraussetzungen eine relativ hohe Flächenausnutzung durch eine kompakte städtische Bebauung erreicht werden kann.

2. Im Mischgebiet MI ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Dachgeschoss handelt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

Durch diese Regelung wird der Ausbau der Dachräume für Wohnzwecke begünstigt. Der Ausbau von Dachräumen ist nach wie vor ein wichtiges Potenzial für Ergänzung des Wohnungsangebotes gerade in innerstädtischen, gut erschlossenen Lagen.

7. Im Mischgebiet MI können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu 8 Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Mit dieser Regelung wird für die Mischgebietsbebauung die Möglichkeit einer turmartigen Ausprägung gewährleistet. In der näheren Umgebung sind entsprechend kleinteilige städtebauliche Dominanten vorhanden. Die entsprechend ortstypische Gestaltung dieses möglichen Bauteils wird im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit abgestimmt.

4. Im Mischgebiet MI sind nur die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

In Abstimmung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie dem Schutz der vorhandenen erhaltenswerten und der zu entwickelnden städtebaulichen Struktur wird die Nutzung des Mischgebietes auf Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes begrenzt. Unter Beachtung der innerstädtischen Lage wird das Planungsziel in die Bebauungsplanfestsetzungen übernommen. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes wird gewahrt.

Überbaubare Grundstücksfläche

5. Im Mischgebiet MI, im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf dem Grundstück Friedrichshagener Str. 1-1c, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und auf der Fläche für Gemeinbedarf/Kindertagesstätte sind Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Das gilt nicht im WA 1 auf dem Grundstück Friedrichshagener Str. 1-1c und auf der Fläche für Gemeinbedarf/Kindertagesstätte für die notwendigen Kinderspielplätze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Bautiefen lassen die Einrichtung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO im gesamten Baufeld zu. Entsprechend der angestrebten städtebaulichen Neuordnung ist im Bereich des Mischgebietes eine großzügige flexible überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Die minimalen freizuhaltenden Flächen, die u.a. der Abgrenzung zur anschließenden öffentlichen Grünanlage dienen, sind deshalb von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten. Diese sind innerhalb des Baufeldes einzuordnen.

6. Die für das Mischgebiet MI zulässige Geschossfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebeneinrichtungen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschossfläche, die der Geschossflächenzahl 1,8 entspricht.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 5 BauNVO)

Durch die Einordnung der Stellplätze in Tiefgaragen im MI (und Teilen des WA 1) werden die Freiflächen auf dem Grundstück freigehalten und die angrenzende öffentliche Grünfläche wird durch den ruhenden Verkehr nicht beeinträchtigt.

Unter Anwendung des § 21 a Abs. 5 BauNVO ist die Herstellung einer Tiefgarage für die o. a. Grundstücke vorgesehen, so dass auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs im größtmöglichen Umfang Rechnung getragen ist. Diese Vergünstigung soll die aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte unterirdische Unterbringung notwendiger Garagen fördern.

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ergibt sich aus der Bestandssicherung der vorhandenen Wohngebäude und der Vervollständigung lückenhafter Strukturen im Plangebiet.

Die geplanten Wohngebiete befinden sich im innerstädtischen Bereich. An diesem städtebaulichen Umfeld (GFZ über 1,5) orientiert sich auch die festgesetzte Bebauungsdichte.

Die Abstandflächen gemäß § 6 BauOBln werden eingehalten. Insofern werden die Anforderungen erfüllt, die nach der BauOBln eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung regeln. Damit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt.

Durch die Gestaltung des Blockinnenbereiches mit maximal 2-geschossigen Baukörpern und zusammenhängenden begrünten Freiflächen wird ein verträglicher Übergang zu dem vorhandenen sensiblen Landschaftsraum entlang des Neuenhagener Mühlenfließes (Erpe) und der Alten Spree gewährleistet.

Darüber hinaus bieten sich die in der Nähe gelegenen öffentlichen Grünflächen an der Alten Spree und dem Platz des 23. April an, als Bestandteil eines übergeordneten Grünzuges zu einer Steigerung des Wohn- und Erholungswertes in diesem Gebiet beizutragen.

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

Mit dieser Regelung wird für das allgemeine Wohngebiet die ausnahmsweise Zulässigkeit für die Errichtung von Tankstellen bzw. die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ausgeschlossen. Sie sind aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, ihrer verkehrserzeugenden Funktion bzw. ihres nachbarschaftlichen Störpotenzials (Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung) und ihrer Umweltproblematik durch extensive Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich nicht zulässig.

Diese Beschränkung der künftigen Nutzung ist für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und zum Schutz der gewachsenen städtebaulichen Strukturen erforderlich. Die Errichtung von Tankstellen sowie die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ist im Geltungsbereich problematisch und stellt den Gebietscharakter in Frage.

Der Ausschluss führt zu keiner Einschränkung der Versorgung im Bezirk Köpenick, da genügend Tankstellen im Umfeld vorhanden sind.

5. Im Mischgebiet MI, im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf dem Grundstück Friedrichshagener Str. 1-1c, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und auf der Fläche für Gemeinbedarf/Kindertagesstätte sind Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Das gilt nicht im WA 1 auf dem Grundstück Friedrichshagener Str. 1-1c und auf der Fläche für Gemeinbedarf/Kindertagesstätte für die notwendigen Kinderspielplätze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Aufgrund der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauungsdichte innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sollen im Innenbereich keine zusätzlichen Baukörper in Form von Garagen ermöglicht werden, die die Qualität der Freiflächengestaltung beeinträchtigen würden. Zur Sicherung zusammenhängender begrünter Freiflächen mit entsprechender Erholungsqualität werden die

Stellplätze auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert und in der Planzeichnung verortet. Gleichzeitig wird ein direkter Zufahrtsweg zu den Stellplätzen gesichert. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll vermieden werden.

- 18. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf dem Grundstück Am Generalshof 2-3 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung bis in eine Tiefe von 30 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind über diese Tiefe hinaus die notwendigen privaten Kinderspielflächen.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB)

Ein genereller Ausschluss von Stellplätzen und Nebenanlagen auf diesem Grundstück wäre eine Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer in Bezug auf die Möglichkeit zusätzlich zu überbauender Grundstücksfläche, wie im restlichen WA 1 (durch eine Tiefgarage). Die Maßregeln des § 19 Abs. 4 BauNVO finden Anwendung. Die Größe und der Zuschnitt des Grundstücks ermöglichen ohnehin nur eingeschränkte Erweiterungen mit zusätzlichen baulichen Anlagen.

- 3. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 kann eine Überschreitung der Bebauungstiefe für das 1. Vollgeschoss bis zu einer Tiefe von 20,0 m gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze zugelassen werden.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 4 BauNVO)

Mit dieser Festsetzung wird die notwendige Flexibilität für die bauliche Nutzung der angeführten Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet unter Berücksichtigung der Freiflächenbedürfnisse gewährleistet.

Die Ausdehnung der Nutzungsmöglichkeit im Erdgeschoss ist für die verkehrlich gut erschlossenen Grundstücke im unmittelbaren Innenstadtbereich eine wirtschaftliche Voraussetzung. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl wird eine übermäßige Versiegelung der Fläche unterbunden.

- 11. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 können innerhalb der Fläche D bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zugelassen werden.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung soll die Unterbauung eines Grundstücksteils mit einem für die Funktionalität des Altenpflegeheims erforderlichen Kellergeschoss ermöglichen. Eine zusätzliche Überbauung des Grundstücks soll jedoch vermieden werden.

- 12. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 können innerhalb der Fläche E Treppenhäuser zugelassen werden.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung soll Treppenhäuser, die für die Funktionalität des Altenpflegeheims erforderlich sind, ermöglichen. Eine weitere Überbauung des Grundstücks soll vermieden werden.

- 13. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist nur auf der Fläche C die Errichtung eines Cafés zulässig. Die Höhe der baulichen Anlage darf eine Traufhöhe von 37,0 m über NN nicht überschreiten.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Gemäß der städtebaulichen Zielvorstellung der weitestgehenden Freihaltung des Innenbereichs von Bebauung, zur Umsetzung des Konzepts für das Altenpflegeheim und zur Sicherstellung einer Flächeninanspruchnahme, die sich auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt, wird für das geplante Café eine gesonderte Fläche ausgewiesen. Die Höhenfestlegung soll eine umgebungsverträgliche Einordnung des Baukörpers in das durch Erholungsnutzung geprägte Umfeld gewährleisten.

3.7.2 Festsetzungen zum Naturschutz, zur Landschaftspflege und zum Wasserschutz

- 14. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Mischgebiet MI ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten, Terrassen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten.**
(§ 9 Abs. 4 BauGBi. V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)

Die Festsetzung dient der Minderung des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft und bezieht sich deshalb nur auf das allgemeine Wohngebiet WA 2 und das Mischgebiet MI. Sie dient in diesem Zusammenhang der Reduzierung der von der Planung ausgehenden Beeinträchtigungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Durch eine wasser-, und luftdurchlässige Befestigung von Wegen, Zufahrten Terrassen und Stellplätzen können Bodenleben und Grundwasseranreicherung weiterhin (eingeschränkt) funktionieren.

Aus dieser Befestigungsart entsteht keine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Flächen. Das Baugebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen, einzuhaltende Vorgaben zur Befestigung von Wegen, Zufahrten, Terrassen und Stellplätzen sind somit nicht vorhanden.

Diese Festsetzung gilt nicht für das allgemeine Wohngebiet WA 1 und die Fläche für Gemeinbedarf, da hier kein Eingriffstatbestand existiert.

Textliche Pflanzbindungen und -gebote

- 15. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**
Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und a BauGB)

Der vorhandene mehrschichtige Gehölzbestand mit Bäumen, Sträuchern und Unterwuchs entlang der südlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Friedrichshagener Straße 2 zeichnet sich durch einen vielfältigen Artenbestand und einen strukturreichen Aufbau aus. Damit hat dieser Gehölzbestand eine hohe Biotopqualität, er prägt und gestaltet das vorhandene Orts-, und Landschaftsbild. Durch die Festsetzung einer Pflanzbindung wird ein behutsamer Übergang von der Wohnbebauung zur angrenzenden öffentlichen Parkanlage mit Erholungsfunktion geschaffen. Ein Erhalt dieser Vegetationsfläche ist somit erforderlich.

Zur Sicherung einer Anbindung des geplanten Cafes an die öffentliche Parkanlage ist die Errichtung einer Wegefläche erforderlich. Um die planerische Freiheit nicht einzuschränken wird die Wegefläche nicht in der Planzeichnung ausgewiesen, in der Pflanzbindungsfestsetzung wird jedoch auf die Erforderlichkeit einer Wegefläche hingewiesen.

Die Umsetzung der Anlage einer entsprechenden Wegefläche wurde innerhalb des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages gesichert.

Die festgesetzte Pflanzbindung dient der Vermeidung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

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

- 16. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist pro 250 m² Grundstücksfläche und im Mischgebiet MI ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

Das festgesetzte Pflanzgebot dient der Gliederung und Strukturierung der vorhandenen Wohnfreiflächen und ist erforderlich zur Sicherung eines hochwertigen Wohnstandortes in unmittelbarer Gewässernähe. Außerdem dient die Festsetzung der Sicherung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft und umfasst somit ausschließlich das allgemeine Wohngebiet WA 2 und Mischgebiet MI. Bezüglich des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und der Gemeinbedarfsfläche besteht Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB, zu pflanzende Bäume werden hierbei auf der Grundlage der BaumSchVOBln geregelt.

Obst- und Laubbäume sind für das Plangebiet und deren unmittelbaren Umgebung typische Elemente, die das Orts- und Landschaftsbild prägen.

Die Anzahl der Baumpflanzungen wurde in Abhängigkeit des festgesetzten Nutzungsmaßes so gewählt, dass pro 150 m² vorhandener Freifläche 1 Obst- oder Laubbaum zu pflanzen ist. Die Anzahl der Baumpflanzungen stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar. Obst- und Laubbäume haben eine hohe ökologische Wertigkeit und dienen somit der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

9. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Dachflächen eingeschossiger und zweigeschossiger Baukörper und im Mischgebiet MI sind mindestens 1024 m² der Dachfläche extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen sowie bauliche Anlagen innerhalb der Fläche C.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Festsetzung dient der Aufwertung und Strukturierung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes sowie der Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandortes in unmittelbarer Gewässernähe und ist somit eine aus städtebaulichen Gründen erforderliche Maßnahme. Desweiteren dient die Festsetzung dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Sie ist zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt und im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Bei der Festlegung des erforderlichen Dachbegrünungsumfanges wurden die Eingriffserheblichkeit sowie die Planausweisungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Durch die in der Planzeichnung festgesetzten Bauhöhen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 können die rückwärtigen Gebäudeteile nur ein- bzw. zweigeschossig errichtet werden. Bedingt durch diese Höhenstaffelung ergeben sich von den straßenseitig angeordneten fünfgeschossigen Gebäudeteilen Sichtbeziehungen auf die ein- und zweigeschossigen Baukörper. Zur gestalterischen Aufwertung dieser Blickbeziehung wird für diese Baukörper eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist die Errichtung einer Terrasse mit einer maximalen Größe von ca. 18 m² ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes MI wird zur Vermeidung unverhältnismäßiger Restriktionen unter Beachtung der Bebauungsplanfestsetzungen und deren Ausnutzung ein Mindestflächenanteil der zu begrünenden Dachflächen festgesetzt. Der zu begrünende Flächenanteil der Dachflächen wurde als Ergebnis der Eingriffsbewertung festgelegt. Eine Änderung der Bezugsgröße (Änderung des prozentualen Anteils der zu begrünenden Dachflächen zu einem absoluten Wert) im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wirkt sich inhaltlich nicht auf den zu realisierenden Maßnahmenumfang aus. Die Änderung der Bezugsgröße stellt lediglich eine weitere Konkretisierung des Maßnahmenumfangs dar.

Bei der Realisierung der extensiven Dachbegrünung in diesem Umfang wird ein ökologischer Mindeststandard gesichert. Gleichsam verbleiben ausreichende Spielräume für die Realisierung von Dachflächen, die sich für eine Begrünung nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand eignen.

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.

Die Festsetzung einer Extensivbegrünung erfordert einen geringen Pflegeaufwand. Da neben dieser Begrünungsform auch nur Teilflächen der Gesamtdachflächen zu begrünen sind, ist diese Maßnahme für die Bauherren insgesamt zumutbar und verhältnismäßig.

- 17. Im Mischgebiet MI sind Flächen über Tiefgaragen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,80 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst.a und b BauG, § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 Satz 3 i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Tiefgaragenflächen können innerhalb des Mischgebietes MI einen erheblichen Umfang einnehmen. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt ist eine Begrünung der Flächen oberhalb von Tiefgaragen notwendig.

Auf Grund der prädestinierten Lage des Baugebietes in unmittelbarer Gewässernähe soll bei der Gestaltung der Freiflächen ein hoher Qualitätsanspruch umgesetzt werden. Das ist jedoch auf dem Gesamtgrundstück nur möglich, wenn Tiefgaragen einen entsprechenden Erdauftrag enthalten.

Die gärtnerische Gestaltung von Grundstücksfreiflächen außerhalb der Tiefgaragen wird über die BauOBln sowie die Festsetzung eines Pflanzgebotes von Bäumen geregelt. Die BauOBln reicht jedoch nicht aus, um eine qualitativ hochwertige Begrünung von Tiefgaragenflächen zu erzielen. Zur Realisierung dieser Gestaltungsqualität ist bei der Begrünung von Tiefgaragen die Sicherung einer entsprechenden Erdschicht auf der Tiefgarage erforderlich. Mit der festgesetzten Schichtdicke von 0,80 m ist neben der Pflanzung von Sträuchern und Bodendeckern auch eine Pflanzung von Bäumen möglich. Außerdem wird mit der textlichen Festsetzung sichergestellt, dass ausreichend biotisch aktive Freiflächen zur Verfügung stehen, um die Aufrechterhaltung notwendiger Funktionen im Naturhaushalt auch künftig wahrzunehmen.

Die textliche Festsetzung dient neben der Sicherung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft der Gestaltung und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes und ermöglicht durch eine Gliederung und Strukturierung der Freiflächen die Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandortes.

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 9, 15, 16 und 17 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 13.05.2005 empfohlen.

Bestandteil der Pflanzliste sind mit Ausnahme der Pflanzen für eine extensive Dachbegrünung vorrangig heimische, standortgerechte Gehölze. Diese Arten sind an vorhandene Standortfaktoren besonders gut angepasst und sichern die Gestaltung eines für diesen Bereich typischen Orts-, und Landschaftsbildes.

3.7.3 Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan XVI – 17 wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz festgesetzt, welche Bestandteil der gewidmeten öffentlichen Parkanlage „Platz des 23. April“ ist. Diese Parkanlage entlang der Alten Spree bildet eine Teilfläche der an der gesamten Spree geplanten Grünflächen, die entlang der Gewässer ein zusammenhängendes Netz von Grünflächen schaffen sollen. Durch die Grünflächenzugangsbereiche von der Friedrichshagener Straße und dem Generalshof aus wird dieser Ufergrünbereich für die Bevölkerung der Dammvorstadt geöffnet.

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche übernimmt die Funktion einer übergeordneten Grünverbindung, sie dient ebenfalls der Deckung des Bedarfs an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz. Mit dem Bebauungsplan soll bezüglich des öffentlichen Kinderspielplatzes vorrangig eine Bestandssicherung des 1098 m² (Bruttofläche) großen Spielplatzes verfolgt werden. Um eine Veränderung des Spielplatzes jedoch nicht vollständig auszuschließen, erfolgt keine räumliche Abgrenzung des vorhandenen Kinderspielplatzes im Bebauungsplan. Der in die Parkanlage integrierte Kleinkinderspielplatz ist vorrangig für Kinder der Altersklasse 0 – 6 Jahre geeignet und dient der Bedarfsdeckung im Bereich der öffentlichen Kinderspielplätze.

3.7.4 Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Gemeindehaus“ und „Kindertagesstätte“

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsflächen dient der Sicherung der bestehenden kirchlichen Einrichtungen und dem Erhalt der im Plangebiet vorhandenen sozialen Infrastruktur.

Für die Möglichkeit der Erneuerung oder Erweiterung/Ergänzung der bestehenden Gebäude wird eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Die Festsetzung erfolgt durch eine Baugrenze mit einer Bebauungstiefe bis zu 65 m gemessen ab straßenseitiger Grundstücksgrenze.

Die überbaubare Fläche wurde größer ausgewiesen als entsprechend der festgesetzten GRZ erforderlich wäre, damit ein Erhalt des sich innerhalb des Baufeldes befindenden, nach der BaumSchVOBln geschützten, Altbaumbestandes möglich ist.

Die geplante GRZ von 0,3 ermöglicht eine gebietstypische bauliche Ausnutzung des Grundstücks entsprechend dem Bestand und der Eigenart der näheren Umgebung.

Der begrünte und mit alten erhaltenswerten Bäumen bestandene Gartenbereich ist den Kinderspielflächen vorbehalten und von weiterer Bebauung freizuhalten. Zur Sicherung dieses städtebaulichen Anspruchs und des Grünbelangs wird folgende Festsetzung aufgenommen:

5. Im Mischgebiet MI, im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf dem Grundstück Friedrichshagener Str. 1-1c, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und auf der Fläche für Gemeinbedarf/Kindertagesstätte sind Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Das gilt nicht im WA 1 auf dem Grundstück Friedrichshagener Str. 1-1c und auf der Fläche für Gemeinbedarf/Kindertagesstätte für die notwendigen Kinderspielplätze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.7.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Einbeziehung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die erstmalig planungsrechtlich gesichert werden, dient der sinnvollen Abgrenzung des Bebauungsplangebietes. Entlang der Straße Am Generalshof und der Friedrichshagener Straße soll hier jeweils die südliche Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden.

Um auszuschließen, dass die auf dem Bestandsplan dargestellten Eintragungen in den das Plangebiet umgebenden Straßen als maßgeblich für die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche aufgefasst werden könnten, ist folgende Festsetzung erforderlich:

10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.7.6 Sonstige Festsetzungen

8. Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmungsträger zu belasten.

Der vorhandene Schmutzwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe wird durch dieses Leistungsrecht gesichert. Durch die textliche Festsetzung wird eine Nichtbebauung der Fläche A gewährleistet und eine uneingeschränkte Zugänglichkeit (auch mit Fahrzeugen) ermöglicht.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Städtebauliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan dient einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet im Rahmen des planerischen Gesamtkonzeptes für die Dammvorstadt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse – Belichtung und Besonnung- wurden berücksichtigt.

Nachteilige Auswirkungen für die Lebensumstände der im Gebiet arbeitenden und wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten. Der Wohnungsbestand wird durch den Bebauungsplan erhalten und vervollständigt. Mit der Einordnung eines Altenpflegeheims wird das Angebot an sozialer Infrastruktur verbessert. Wichtige Standorte der sozialen Infrastruktur, das Gemeindehaus und die Kindertagesstätte der Evangelische Kirchengemeinde von Köpenick werden planungsrechtlich gesichert.

Durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz entlang der Alten Spree besteht als Ausgleich zur geplanten Bebauung ein entsprechendes Erholungs- und Freiflächenangebot.

Das Ziel der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung durch Stärkung der Wohnfunktion und deren Ergänzung durch Angebote der sozialen Infrastruktur unter Bezugnahme auf vorhandene Landschaftsräume wird durch die Planinhalte - Wohnbauflächen, Mischgebietsflächen, Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen - umgesetzt.

2. Verkehrliche Auswirkungen

Die Erschließung des Gebietes wird auch weiterhin über das vorhandene Straßennetz erfolgen und die Realisierung der Planungsabsichten – Errichtung eines Altenpflegeheims in der Friedrichshagener Straße und einer Wohnanlage mit Büros und Gaststätte am Generalshof stellt keine wesentliche Zunahme des Verkehrs dar.

Mit dem Vorhaben wird zusätzlicher Quell- und Zielverkehr verursacht, der aber auf Grund der Größe der Vorhaben und der ausschließlichen Abwicklung – Zu- und Abfahrt – nur über die Friedrichshagener Straße und Generalshof keine wesentliche Beeinträchtigung für das öffentliche Straßennetz darstellt.

Die Anbindung ist dabei in jede Fahrtrichtung möglich.

Zur Herstellung einer ordnungsgemäßen verkehrlichen Erschließung des Vorhabens „Am Generalshof 1“ mit Anschluss an das öffentliche Straßennetz wurde ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, (Vertrag vom 23. Juli 2001). Grundlage bildet dabei der Städtebauliche Rahmenvertrag vom 29. Januar 2001.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

Die geplanten Baumaßnahmen stellen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans XVI-17 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher mit seinen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie mit Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft unter Punkt 3.6 Belange von Natur und Landschaft des Begründungstextes beschrieben wird.

Der durch die Baumaßnahmen verursachte Eingriff in Natur und Landschaft kann innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XVI-17 soweit ausgeglichen werden, dass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild neu gestaltet wird. Durch die Umsetzung der getroffenen textlichen Festsetzungen und den aufgenommenen Hinweis sowie die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz kann eine ökologische und gestalterische Aufwertung des Gebietes erreicht werden.

4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen dienen der Bestandssicherung. Daher sind keine zusätzlichen finanziellen Mittel in den Haushalt einzustellen.

Da sich die ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen im kirchlichen Eigentum befinden, sind für diese Einrichtungen auch keine finanziellen Mittel in den bezirklichen Haushalt einzustellen.

Die öffentliche Parkanlage mit Spielplatz ist bereits errichtet und im Landeseigentum, somit fallen für diese Flächen keine Grunderwerbs- und Herstellungskosten an.

Die im Rahmen der Errichtung des geplanten Cafés geplante Wegeverbindung zur Anbindung der öffentlichen Parkanlage ist Bestandteil des mit dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages vom 18.08.2003. Kosten für das Land Berlin fallen in diesem Zusammenhang nicht an.

Auch für das Bauvorhaben auf der Mischgebietsfläche Am Generalshof 1 wurde am 29.01.2001 ein städtebaulicher Rahmenvertrag geschlossen, welcher sowohl Ausgleichs-, Ersatz- als auch Folgemaßnahmen seitens des Investors beinhaltet. Kosten für das Land Berlin fallen auch hier nicht an.

IV. Verfahren

Der Beschluss des Bezirksamtes Köpenick von Berlin vom 07.07.1992 über die **Aufstellung** des Bebauungsplans XVI – 17 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 39 vom 24.07.1992 auf der Seite 2131 bekanntgemacht.

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und die Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 07. Juni bis 06. Juli 1993 im Stadtplanungsamt statt. Den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben, sich die Ziele und Zwecke der Planung erläutern zu lassen sowie Äußerungen zur vorgestellten Planung abzugeben.

Innerhalb der Bürgerbeteiligung haben sich 25 Personen über die Planungsabsicht informiert. Es wurden 2 schriftliche Äußerungen abgegeben. Die Beteiligten haben sich im Wesentlichen für die beabsichtigte Planung ausgesprochen. Einwände gegen die Planung wurden nicht vorgebracht.

Die Abwägung und das Ergebnis der frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans XVI-17 und die Weiterleitung an die BVV zur Kenntnisnahme wurde vom Bezirksamt Treptow-Köpenick am 23.08.1993 als BA-Vorlage - Nr. 105/93 beschlossen.

Die Behörden und Stellen, die **Träger öffentlicher Belange** sind, wurden in der Zeit vom 21.09. bis 12.11.1993 gemäß § 4 Abs.1 BauGB beteiligt. Die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis fand Eingang in die weitere Erarbeitung des Bebauungsplans.

Die **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplanentwurf XVI-17 vom 16. August 1996 mit Begründung fand in der Zeit vom 09. bis 24. September 1996 in den Diensträumen des Stadtplanungsamtes statt. Die Dauer der Auslegung wurde gemäß § 2 Abs. 3 BauGBMaßnahmenG verkürzt durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt für Berlin und in der Tagespresse am 30. August 1996 ortsüblich und fristgerecht bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung konnten zum Entwurf des Bebauungsplans XVI-17 Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

Ausgelegte Planunterlagen:

Entwurf zum Bebauungsplan XVI-17 vom 16. August 1996 sowie Begründung und Grundstücksverzeichnis vom 20.08.1996. Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben sich ca. 35 bis 40 Personen über die Planungsabsicht informiert. Insgesamt gingen 5 schriftliche Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken ein (ein Eigentümer, zwei ehemalige Eigentümer, ein Umweltverband und ein Träger öffentlicher Belange).

Im weiteren Verfahren wurde unter BA-Beschluss Nr. 213/97 vom 15.12.1997 eine **Planreife**erklärung gemäß § 33 Abs. 1 BauGB für das Grundstück am Generalshof 1 beschlossen und der BVV zur Kenntnisnahme vorgelegt (Drs. Nr. III./461 vom 14.05.1998).

Die **erneute öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XVI-17 vom 16. August 1996 einschließlich Deckblatt vom 28.05.2003 fand in der Zeit vom 16. Juni 2003 bis einschließlich 15. Juli 2003 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung statt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden eine Woche vorher am 06. Juni 2003 im Amtsblatt Nr. 28, S. 2326 ortsüblich bekannt gemacht sowie am 13. Juni 2003 in den drei Tageszeitungen Berliner Zeitung, Tagesspiegel und Berliner Morgenpost veröffentlicht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der Auslegung benachrichtigt.

Ausgelegte Planunterlagen:

Entwurf zum Bebauungsplan XVI-17 vom 16. August 1996 einschließlich Deckblatt vom 28.05.2003 sowie Begründung, Landschaftsplanerischem Fachbeitrag und Grundstücksverzeichnis. Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist hatten die Bürger, Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, die Möglichkeit, Hinweise und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift zu bringen. Diese sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander einzubeziehen.

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XVI-17 wurde in der offiziellen Auslegungsfrist vom 16. Juni bis zum 15. Juli 2003 von 13 Bürgern besucht. Zum Bebauungsplanentwurf gingen 3 schriftliche Anregungen ein (2 Bürger, 1 Fachamt).

Die Abwägung und das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplans XVI-17 und die Weiterleitung an die BVV wurde vom Bezirksamt Treptow-Köpenick am 26.08.2003 als BA-Vorlage - Nr. 216/2003 beschlossen.

Zusätzlich wurde für die Grundstücke Friedrichshagener Straße 2-2H und das Flurstück 279 Gemarkung 515 Flur 465 ein Planreifebeschluss gefasst, da anzunehmen ist, dass für diese Grundstücke bis zur Festsetzung des Bebauungsplans keine Änderungen mehr eintreten und die künftigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen eingehalten werden.

Die BVV Treptow-Köpenick von Berlin hat auf ihrer 20. Sitzung am 25.09.2003 unter der Beschluss - Nr. 338/20/03 das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung und die Planreife beschlossen.

In Vorbereitung der Festsetzung wurde der Bebauungsplan geringfügig überarbeitet bzw. ergänzt und erneut ausgelegt gemäß § 3 Abs 3 BauGB 1998.

Die **2. erneute öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 3 BauGB für den Bebauungsplanentwurf XVI-17 vom 16. August 1996 einschließlich 1. Deckblatt vom 28.05.2003 sowie 2. Deckblatt vom 31.08.2005 fand in der Zeit vom 19. September bis einschließlich 04. Oktober 2005 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Stadtplanungsamt statt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden eine Woche vorher am 09. September 2005 im Amtsblatt Nr. 45, S. 3456 ortsüblich bekannt gemacht sowie am 09. September 2005 in der Berliner Zeitung und Berliner Morgenpost veröffentlicht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Ausgelegte Planunterlagen:

Entwurf zum Bebauungsplan XVI-17 vom 16. August 1996 einschließlich 1. Deckblatt vom 28.05.2003, 2. Deckblatt vom 31.08.2005 sowie Begründung und Grundstücksverzeichnis. Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist hatten die Bürger, Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, die Möglichkeit, Hinweise und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift zu bringen. Diese sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander einzubeziehen.

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XVI-17 wurde in der offiziellen Auslegungsfrist von 8 Bürgern und 1 TÖB besucht. Zum Bebauungsplanentwurf gingen keine schriftlichen Anregungen ein.

Die Abwägung und das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplans XVI-17 und die Weiterleitung an die BVV wurde vom Bezirksamt Treptow-Köpenick am 15.11.2005 als BA-Vorlage - Nr. 486/05 beschlossen.

Die BVV Treptow-Köpenick von Berlin hat auf ihrer Sitzung am 15.12.2005 unter der Beschluss - Nr.: 824/45/05 über den Bebauungsplan XVI-17, die Begründung sowie die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans entschieden.

Nach rechtlicher Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß Schreiben vom 27.02.2006 mitgeteilt, dass keine Beanstandungen erhoben werden und der Bebauungsplan XVI-17 nunmehr als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Das Bezirksamt beschloss daraufhin am 21.03.06 (BA-Beschluss Nr. 543/06) den B-Plan als **Rechtsverordnung** festzusetzen und diese im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin zu veröffentlichen.

Die Veröffentlichung erfolgte im **GVBI** für Berlin am 29. April 2006 (GVBI. Nr.15, S. 350).

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359)
- 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)
- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. S. 1817,1824)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (**AGBauGB**) in der Fassung vom 07.11.99 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.05 (GVBl. S. 692)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) i. d. F. des BNatSchGNeuregG vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.05 BGBl. S. I (1818,1827)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757)

Berlin, April 2006
Bezirksamt Treptow-Köpenick
Abt. Bauen und Stadtentwicklung

Dr. Schmitz
Bezirksstadtrat

Löbel
Amtsleiterin Stadtplanungsamt

Anhang - Verzeichnis der textlichen Festsetzungen
- Pflanzliste vom 13.05.2005

Anhang

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Im Mischgebiet MI ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Dachgeschoss handelt.
3. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 kann eine Überschreitung der Bebauungstiefe für das 1. Vollgeschoss bis zu einer Tiefe von 20,0 m gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze zugelassen werden.
4. Im Mischgebiet MI sind nur die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig.
5. Im Mischgebiet MI, im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf dem Grundstück Friedrichshagener Str. 1-1c, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und auf der Fläche für Gemeinbedarf/Kindertagesstätte sind Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Das gilt nicht im WA 1 auf dem Grundstück Friedrichshagener Str. 1-1c und auf der Fläche für Gemeinbedarf/Kindertagesstätte für die notwendigen Kinderspielplätze.
6. Die für das Mischgebiet MI zulässige Geschossfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebeneinrichtungen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschossfläche, die der Geschossflächenzahl 1,8 entspricht.
7. Im Mischgebiet MI können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu 8 Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
8. Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmungsträger zu belasten.
9. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Dachflächen eingeschossiger und zweigeschossiger Baukörper und im Mischgebiet MI sind mindestens 1024 m² der Dachfläche extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen sowie bauliche Anlagen innerhalb der Fläche C.
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
11. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 können innerhalb der Fläche D bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zugelassen werden.
12. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 können innerhalb der Fläche E Treppenhäuser zugelassen werden.
13. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist nur auf der Fläche C die Errichtung eines Cafés zulässig. Die Höhe der baulichen Anlage darf eine Traufhöhe von 37,0 m über NHN nicht überschreiten.

-
14. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Mischgebiet MI ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten, Terrassen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten.
 15. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege.
 16. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist pro 250 m² Grundstücksfläche und im Mischgebiet MI ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
 17. Im Mischgebiet MI sind Flächen über Tiefgaragen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,80 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege.
 18. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf dem Grundstück Am Generalshof 2-3 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung bis in eine Tiefe von 30 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind über diese Tiefe hinaus die notwendigen privaten Kinderspielplätze.

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 9, 15, 16 und 17 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 13.05.2005 empfohlen.

Pflanzliste zum Bebauungsplan XVI-17 vom 13.05.2005**Laubbäume:**

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Amelanchier lamarcki	Felsenbirne
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus lavalleyi „Carrierrei“	Apfel - Dorn
Crataegus prunifolia	Pflaumen - Dorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Sträucher:

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weiß-Dorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weiß-Dorn
Eleagnus commutata	Ölweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe

Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Extensive Dachbegrünung:

Bromos erectus	Aufrechte Trespe
Ceratodon purpureus	Hornzahnmoos
Campanula rotundifolia	Glockenblume
Cornynephorus canescens	Silbergras
Dianthus arenarius	Sandnelke
Festuca spec.	Schwingel
Helichrysum arenarium	Sandstrohlblume
Hieracium pilosella	Kleine Habichtskraut
Jasione montana	Bergsandglöckchen
Leucanthemum vulgare	Wiesenmargerite
Potentilla argentea	Silberfingerkraut
Poa spec.	Rispenkraut
Sedum spec.	Mauerpfeffer
Sempervivum tectoru	Dachwurz
Thymus serpyllum	Sandthymian

Bestandteil der Pflanzliste sind mit Ausnahme der Pflanzen für eine extensive Dachbegrünung vorrangig heimische, standortgerechte Gehölze. Diese Arten sind an vorhandene Standortfaktoren besonders gut angepasst und sichern die Gestaltung eines für diesen Bereich typischen Orts-, und Landschaftsbildes.