

Bebauungsplanentwurf XV - 16

für die Grundstücke Wededornstraße 28, 30 und Rudower Straße 94
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

vom Juli 2006

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsgegenstand	3
1.	Anlass und Erforderlichkeit	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2.2	Bestandsbeschreibung	4
2.3	Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation	4
II.	Planinhalt	6
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	6
2.	Intention des Bebauungsplans (generelle Zielvorstellungen)	6
3.	Wesentlicher Planinhalt	7
3.1	Städtebauliche Struktur	7
3.2	Grün- und Freiraumstruktur	7
3.3	Gewerbeentwicklung	7
3.4	Verkehrliche Erschließung	8
3.5	Eingriff - Ausgleich	8
3.6	Altlasten	9
4.	Abwägung	9
4.1	Entwicklungsfähigkeit aus den Planungsgrundlagen	9
4.1.1	Verhältnis zum Flächennutzungsplan Berlin	9
4.1.2	Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung - BEP	9
4.1.3	Landschafts- u. Artenschutz - LaPro Berlin	10
4.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	10
4.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	10
4.4	Öffentliche Auslegung	19
4.5	Belange von Natur und Landschaft	19
5.	Begründung einzelner Festsetzungen	20
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	20
5.2	Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	22
5.3	Verkehr und Erschließung	22
5.4	Festsetzungen zum Naturschutz, zur Landschaftspflege und zum Wasserschutz	23
5.5	Festsetzungen zum Immissionsschutz	24
5.6	Sonstige Festsetzungen	24
5.7	Versickerung von Niederschlagswasser	24
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	25
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	25
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	25
IV.	Verfahren	25
V.	Rechtsgrundlagen	28
VI.	Anhang	30
	Textliche Festsetzungen	
	Pflanzliste	

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

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

Die Aufstellung der Bebauungspläne XV-16 bis XV-25 ist bzw. war aus folgenden Gründen erforderlich (B-Pläne XV-18 bis XV-21a sind bereits festgesetzt):

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

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich Teilflächen der Rudower Straße und der Wedegornstraße, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes sind und damit dringenden Gesamtinteressen Berlins berühren. Eine mögliche Beeinträchtigung kann jedoch ausgeschlossen werden, da diese Straßen entsprechend den Straßenbegrenzungslinien des B-Plans bereits ausgebaut sind und die Bauvorhaben unter Beachtung der verkehrlichen Anforderungen realisiert wurden.

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. Es wird nach den Überleitungsvorschriften des EAG-BauGB zu Ende geführt. Der § 243 Abs. 2 BauGB wurde nicht angewandt.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) kann keine Erforderlichkeit zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung für das Plangebiet hergeleitet werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet. Der Bebauungsplan XV-16 sichert ausschließlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Außerdem werden die unter Pkt. 18.7 der Anlage 1 des UVPG angegebenen vorhabenbezogenen Schwellenwerte nicht erreicht. Nach § 3b Abs. 3 Satz 4 UVPG besteht ebenfalls keine UVP-Pflicht für Städtebauprojekte. Es gelten die §§ 1 und 1a BauGB entsprechend.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-16 umfasst

die Grundstücke Wedegornstraße 28, 30 und Rudower Straße 94 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

2.2 Bestandsbeschreibung

Realnutzung:

Das Gebiet des Bebauungsplans XV-16 umfasst eine Fläche von ca. 1,05 ha.

Alle drei o. g. Grundstücke westlich der Wedegornstraße werden gewerblich genutzt und sind über die Wedegornstraße verkehrlich erschlossen.

Eigentumsverhältnisse:

Die Flächen des Geltungsbereiches außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich in privatem Eigentum.

Erschließung:

Die innere und äußere Erschließung des Plangebiets ist durch die Rudower Straße, die Wedegorn- und die Semmelweisstraße gegeben.

2.3 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

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

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

Auf regionaler Ebene liegt die Präferenz der Ortsteilentwicklung auf dem Wohnungsbau. Gleichzeitig soll der Ortskern in seiner zentralörtlichen Funktion gestärkt werden. Besondere Bedeutung hat das Versorgungsgewerbe. Das verarbeitende Gewerbe, soweit kleinteilig strukturiert und wohnverträglich, soll innerhalb des Ortskerns gehalten werden. Für die zu verlagernden Betriebe sollen im Geltungsbereich des XV-16 und im Ortskernbaugebiet XV-19 Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden.

Flächennutzungsplan – Berlin (**FNP Berlin**) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 08.01.04 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211)

Im Flächennutzungsplan Berlin wird das Plangebiet als Gemischte Baufläche M 2 dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf XV-16 setzt ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet zur Sicherung bestehender gewerblicher Nutzungen fest.

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

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

Landschaftsprogramm (**LaPro Berlin**) einschl. Artenschutzprogramm für 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 dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen zugeordnet. Folgende Entwicklungsziele werden u.a. im LaPro festgelegt:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Fassaden-, Dachbegrünung)
- Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Verbesserung der Freiraumversorgung

Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für Klimaschutz und nach Änderung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 31. August 1999 außerhalb der Trinkwasserschutz-zonen.

Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 6-8 werden die Vorgaben des LaPro umgesetzt. Die Forderung zur dezentralen Regenwasserversickerung wird durch die Notwendigkeit der Einhaltung vorhandener gesetzlicher Bestimmungen (§ 36 a Wasserhaushaltsgesetz, § 40 Berliner Bauordnung) gesichert.

Leitplanung Altglienicke

- Mischgebiet entsprechend § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 2 bis 3 Geschossen und einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4

220 kV Freileitung

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der 220 kV-Hochspannungsfreileitung Marzahn-Thyrow-Wuhlheide 302/291, Maste 87 bis 89. Die Anlage wird durch die VATTENFALL EUROPE TRANSMISSION GmbH betrieben und ist mittels einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Energieunternehmens grundbuchrechtlich gesichert.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des von Bebauung freizuhaltenden Schutzstreifens der Freileitung.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

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

Die ehemaligen Ackerflächen an der historischen Verkehrsverbindung über die Rudower Straße von Rudow über Altglienicke nach Bohnsdorf sind nach der Errichtung der Grenzanlagen brachgefallen. Mit der sukzessiven Aufhebung des Nutzungsverbots grenznaher Grundstücke entstanden in den 80er Jahren kleingärtnerische Nutzungen und vereinzelt Wohnnutzungen.

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

Ausgehend von den Planungsüberlegungen in der Rahmenplanung Rudow/Süd-Altglienicke-Schönefeld (RAS-Gutachten) von 1991 und den Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung von 1991 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz) basieren die Inhalte des Bebauungsplans XV-16 auf den Ergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom November 1992 und dem Entwicklungskonzept Ortskern Altglienicke (Gruppe Planwerk / Becker Giseke Mohren Richard) vom März 1993.

2. Intention des Bebauungsplans (generelle Zielvorstellungen)

Ziel des städtebaulich-landschaftsplanerischen Gesamtkonzepts für den Ortskern Altglienicke ist die Schaffung einer neuen zentralörtlichen Qualität im Ortsteil. Erreicht werden soll dies durch eine der örtlichen Struktur angepassten Verdichtung mit Wohnungsbau und Versorgungsnutzungen unter Erhaltung des baulich qualitätvollen Bestandes. Dieser Ansatz soll unterstützt werden durch die städtebauliche Neustrukturierung der Ortskernränder, insbesondere im Westen des Ortskerns (Wohnen und Gewerbe). Ausreichende und hochwertige Grünflächen und Plätze sollen die Qualität des Ortskerns stützen. Der ökologische Ausgleich für die baulichen Verdichtungen soll möglichst innerhalb des Ortskerns selbst und seiner unmittelbaren Peripherie erfolgen.

Dem Bebauungsplan XV-16 kommt innerhalb dieser Ortskerngesamtkonzeption schwerpunktmäßig die Sicherung von nichtstörenden Gewerbebetrieben zu. Je nach Störungsgrad der Betriebe (Gewerbeuntersuchung Ortskern Altglienicke, Gruppe Planwerk, Dezember 1994) sind u.a. im B-Plan XV-19, in Bohnsdorf-West sowie süd-westlich entlang der Wegedornstraße weitere Verlagerungsflächen vorgesehen.

3. Wesentlicher Planinhalt

Die Inhalte des Bebauungsplans ergeben sich aus der planungsrechtlichen Umsetzung des Vorentwurfes zum Entwicklungskonzept Ortskern Altglienicke vom August 1992, den Ergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom November 1992 und dem Entwicklungskonzept Ortskern Altglienicke vom Frühjahr 1993 sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) von 1996/2005.

Die Grundstücke entlang der Wededornstraße im (eingeschränkten) Gewerbegebiet GE sind bereits unter Einhaltung der textlichen Festsetzungen bebaut worden.

Die den Geltungsbereich umgrenzenden Straßen (Rudower Straße, Wededornstraße, Semmelweisstraße) sind bereits ausgebaut bzw. befinden sich z. Zt. in der Ausbauphase (Wededornbrücke).

3.1 Städtebauliche Struktur

Die Bebauung entlang der Wededornstraße wurde mit einer mindestens 2-max. 3-Geschossigkeit als Eckbetonung Wededornstraße / Rudower Straße und Wededornstraße / Semmelweisstraße entlang der Baulinie als Straßenraum neu gefasst und trägt damit der besonderen Bedeutung als Eingangsbereich zum Ortskern Rechnung. Sie stellt einen Übergang zum angrenzenden Wohngebiet dar. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen Werkstätten und Hallen mit bis zu zwei Geschossen ermöglicht werden.

Diese Bebauung ergänzt die Nutzungen im östlich anschließenden Mischgebiet des festgesetzten Bebauungsplans XV-19 an der Semmelweis-, Wededorn- und Rudower Straße.

3.2 Grün- und Freiraumstruktur

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-16 befindet sich in westlicher Randlage zum Ortskern Altglienicke im Niederungsbereich, in welchem ebenfalls Freiflächen mit einem hohen Grünanteil gestaltet werden sollen.

Ca. 200 m westlich anschließend an den Geltungsbereich dehnt sich der Landschaftspark „Rudow-Altglienicke“ als Ausgleich für den Autobahnbau (BAB 113 neu) aus.

3.3 Gewerbeentwicklung

Der Ortskern soll in seiner zentralörtlichen Funktion für den Ortsteil Altglienicke gestärkt werden. Besondere Bedeutung hat dabei das Versorgungsgewerbe (Einzelhandel, versorgende Dienstleistungen). Handwerksbetriebe sind, soweit wohngebietsverträglich und kleinteilig strukturiert, innerhalb des Ortskernbereiches zu halten.

Im Bebauungsplan XV-16 soll die bestehende gewerbliche Nutzung weitgehend gesichert und deren Fortbestand im Rahmen einer wohnverträglichen Nutzungsart ermöglicht werden. Die aktuelle Überprüfung (Februar 2005) des Gewerbebestandes ergab, dass kein Betrieb durch die Planungsziele eingeschränkt wird.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Das innere Straßennetz in Altglienicke ist in seiner jetzigen siedlungsprägenden Grundstruktur bindend. Es soll westlich und nördlich des Ortskerns ergänzt werden. Der Ortskern muss eine Entlastung vom Kfz-Durchgangsverkehr erfahren, um zu einer höheren Aufenthaltsqualität und einer steigenden Attraktivität für Wohnen, Handel und Dienstleistungen zu gelangen. Eine Grundvoraussetzung für seine Bedeutung stellt die Erreichbarkeit des Ortskerns für Ziel- und Quellverkehre dar. Für diese Verkehre ist eine bessere Anbindung an das überörtliche Straßensystem notwendig. Nur dadurch kann der Ortskern seine Magnetfunktion als Versorgungsschwerpunkt ausüben.

Die Wedegornstraße mit der Brücke über den Teltowkanal stellt einen Teil der Straßenführung zur Ortskernentlastung dar. Ein weiterer Teil ist mit dem „Ernst-Ruska-Ufer“ nördlich des Teltowkanals als Verbindung der Wedegornstraße mit der Köpenicker Straße geschaffen.

Im Bereich des öffentlichen Verkehrs ist eine attraktive Anbindung an das Schnellbahnsystem (S- und U-Bahn) erforderlich. Darüber hinaus soll gleichzeitig die Verbindung mit Wohngebieten, insbesondere den großen, neuen Wohngebieten im Süden von Altglienicke und den Arbeitsstätten im Raum Johannisthal-Adlershof gewährleistet werden. Die flächenmäßige ÖPNV-Erschließung erfolgt durch ein Netz verschiedener Buslinien.

Im Bebauungsplan XV-16 ist die Erschließung durch das bestehende Straßennetz gegeben. Für die Wedegornstraße ist die Festsetzung einer neuen Straßenbegrenzungslinie vorgesehen, die dem vorhandenen Zustand entspricht und der geplanten Verbreiterung des nördlich anschließenden Straßenabschnittes im Zuge des Ausbaus der Wedegornbrücke Rechnung trägt. Die vorgesehene Breite der Wedegornstraße mit 26 m ist zudem ausreichend dimensioniert, um mit der künftigen Straßenraumeinteilung die städtebauliche Gestaltung des Eingangsbereiches zum Ortskern durch Baumreihen sowie Fuß- und Fahrradwege zu unterstützen.

Die Semmelweisstraße wird mit einer Bestandsbreite von 13 m festgesetzt. Die Rudower Straße wurde nach der Grenzöffnung neu ausgebaut und mit dem Neudecker Weg in Rudow verbunden. Eine Änderung des Straßenquerschnitts ist nicht erforderlich.

3.5 Eingriff-Ausgleich

Zielsetzung im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung ist, die Umwelt in der Gesamtbilanz innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu beeinträchtigen. Entsprechend § 1a BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung nach § 1 Absatz 6 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplans abschließend zu entscheiden. Priorität haben dabei Maßnahmen der Eingriffsvermeidung und -minderung auf den Baugrundstücken selbst.

Durch die Beschränkung der Bebauung hinsichtlich des Maßes der Nutzung werden Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücken gemindert. Durch Festsetzungen von Pflanzgeboten sowie zur Reduzierung des Versiegelungsgrades von Wegen und Zufahrten sind Maßnahmen auf den Grundstücken durchzuführen, die Eingriffe mindern und ausgleichen (siehe auch Kapitel III Punkt 1).

3.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsstandorte vorhanden.

4. **Abwägung**

4.1 **Entwicklungsfähigkeit aus den Planungsgrundlagen**

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

4.1.1 **Verhältnis zum Flächennutzungsplan Berlin**

Der FNP Berlin stellt den Bereich als gemischte Baufläche M 2 dar.

Als Entwicklungsgrundlage aus dem FNP wurde für den Bebauungsplan der Grundsatz 1 angewandt.

Der 1. Entwicklungsgrundsatz besagt, dass aus dargestellten Bauflächen die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO entwickelt werden können. Andere Baugebiete und andere Flächen kleiner als drei Hektar können entwickelt werden, wenn Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Der Bebauungsplan XV-16 setzt ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet GE fest. Gemäß Entwicklungsrahmen des FNP ist diese Nutzungsfläche im Regelfall aus gemischter Baufläche M2 entwickelbar, da sie kleiner als 3 ha groß ist und örtliche Bedeutung besitzt.

Als Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für das GE eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei einer Geschossigkeit von mindestens 2 maximal 3.

Die Ziele des Bebauungsplans sind aus dem FNP entwickelbar.

4.1.2 **Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung – BEP**

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

Mit den städtebaulichen Maßnahmen ist die Entwicklung des Ortskerns so zu steuern, dass die aus der historischen Entwicklung entstandene Mischung von Kleingewerbe und Wohnen zu erhalten und zu fördern sowie größere gewerbliche Neuansiedlungen nur im westlichen Bereich an der Wegedornstraße zuzulassen sind.

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

4.1.3 Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm von Berlin – LaPro Berlin

Die Ausweisungen des LaPro werden u. a. durch textliche Festsetzungen umgesetzt. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch die Forderung der Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau gewährleistet. Den Anforderungen an den Biotopschutz wird durch Pflanzgebote entsprochen. Diese Festsetzungen fördern insbesondere auch das bestehende Landschaftsbild.

4.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (1992)

Auf die Planungsinhalte des Bebauungsplanvorentwurfes bezogen sich 22 schriftliche Stellungnahmen.

Wesentliche Anregungen richteten sich gegen die damalige Ausweisung eines Gewerbegebietes auf den bestehenden Kleingartenflächen und die mögliche daraus resultierende Verstärkung der Insellage des nördlich angrenzenden Wohngebietes sowie die damals vorgesehene Erschließungsstraße zwischen Rudower Straße und Semmelweisstraße.

Die Bedenken und Anregungen wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt, indem die private Kleingartenanlage "Rudower Straße" an ihrem Standort verbleibt.

Entsprechend dem aktuellen Planungsstand ist diese, ebenso wie die ehem. Erschließungsstraße, jedoch nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Die vorhandene Kleingartenanlage genießt Bestandsschutz auch ohne eine Bebauungsplanfestsetzung.

Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-16 um die Flächen der geplanten Autobahn und des Teltowkanalausbaus reduziert.

4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB (1996 / 2005)

Stellungnahmen der TÖB / Auswertung und Ergebnis

Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8

Der Bebauungsplanentwurf ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben davon unberührt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8 (9. Mai 2005)

Der Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des LEP eV. Der Entwurf des B-Plans XV-16 steht im Einklang mit Ziel 1.0.1 LEP eV.

Wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz

- *In der Begründung des Bebauungsplans ist aufzunehmen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bauschutzbereich des Flughafens Schönefeld liegt. Hieraus resultiert eine allgemeine Höhenbeschränkung von ca. 120 m ü. NN.*

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Geländeoberkante des Geländes im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-16 liegt bei ca. 35 m ü. NHN. Bei einer maximal möglichen 3-geschossigen Bauweise wird eine Höhe von ca. 50 m ü. NHN nicht überschritten.

- *Die Rudower Straße und die Straße 215, 188, und 190 sollten, wie bereits bei der Semmelweisstraße erfolgt, in der Plandarstellung vermaßt werden.*

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Straßen, deren vorhandene Straßenraumbreite nicht verändert wird (Bestand), müssen nicht vermaßt werden.

- *Um eine erforderliche Gehwegbreite von 2 m zu erhalten, ist bei der angesetzten Straßenraumbreite der Semmelweisstraße von 13 m auf die Stellplätze zu verzichten und der Baumstreifen auf 1,75 zu reduzieren. Wird auf die Stellplätze nicht verzichtet, muss die Straßenraumbreite auf 13,50 m erhöht werden, um ausreichende Gehwegbreiten zu sichern.*

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Semmelweisstraße wird aufgrund der im Bau befindlichen Autobahn westlich des Bebauungsplans XV-16 keine Weiterführung in westliche Richtung erhalten. Die Straßenraumbreite ist aufgrund der reinen Anliegererschließungsfunktion für die Kleingartenanlage und das angrenzende allgemeine Wohngebiet ausreichend (nicht mehr im Geltungsbereich des B-Plans).

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

- *Aus der beabsichtigten Festsetzung der östlichen Baugrenze des WA 3 und der Baulinie des MI 2 resultiert ein problematischer Versatz der Baufluchten, der auch in der Leitplanung Altglienicke so nicht vorgesehen ist. Diese Festsetzung sollte daher unter Berücksichtigung der Planungen für die Wedegornstraße nochmals überprüft werden.*

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die Leitplanung weist als vertiefende Rahmenplanung für den Ortsteil Altglienicke im Grundsatz eine kleinere Maßstäblichkeit als der Bebauungsplan auf. Inhaltlich geht die Leitplanung von einer generalisierten Straßenraumbreite für die Wedegornstraße aus, die Raum für beidseitig angelegte Baumreihen und den damals noch nicht definierten Ausbaustandard der Wedegornstraße lässt. Die konkreten Anforderungen an den Ausbau der Wedegornstraße beziehen sich derzeit auf eine Straßenraumbreite von 26 m, welche die Anlage von 2 Baumreihen ermöglicht. Die Vorhaltung einer größeren Straßenraumbreite, als die von der zuständigen Senatsverwaltung geplant, rechtfertigt nicht die Abtretung privater Grundstücksflächen.

Das WA 3 ist nicht mehr Bestandteil des B-Plan-Gebietes.

- *Unbenommen der planungsrechtlichen Regelung sollte im weiteren geprüft werden, inwieweit der Teltowkanal - Grünzug mit einfachen Mitteln dennoch als Zwischennutzung realisiert werden kann.*

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Teltowkanalgrünzug ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans XV-16. Die Planungen zum Teltowkanal-Grünzug können erst in Abhängigkeit zum geplanten Teltowkanalausbauprojekt konkretisiert werden (z. B. Breite des Grünzuges, öffentliche Begehrbarkeit der Böschungskante oder eines Wirtschaftsweges). Da sich die Grundstücke entlang des Teltowkanals im privaten Eigentum befinden, ist eine Realisierung des Teltowkanal-Grünzuges nur durch ein planungsrechtliches Verfahren denkbar.

- Die vorgesehene Planung lässt z. Z. keine negativen Auswirkungen auf den nahegelegenen Teltowkanal erkennen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserwerkes Altglienicke. Jedes Bauvorhaben bedarf einer wasserbehördlichen Genehmigung.

Seit dem 22. September 1999 (GVBl. 1999 S. 522) ist die neue Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke in Kraft getreten. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt danach nicht mehr in einer Wasserschutzzone.

- Straßen sind nach 5.2.1.4 der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu erstellen und entsprechend dem "Gemeinsamen Rundschreiben zur Art der Versiegelung von Verkehrs- und Parkplatzflächen und zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser außerhalb von Wasserschutzgebieten und in der Schutzzone III" der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und für Bau- und Wohnungswesen vom 26.11.1995 zu entwässern.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Straßenraumeinteilung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Einhaltung der oben genannten Richtlinie obliegt dem für die Ausführungsplanung zuständigen bezirklichen Fachamt.

- Die textliche Festsetzung Nr. 13 "Dezentrale Regenentwässerung" gilt auch für den Verkehrsbereich.

Wird nicht berücksichtigt.

Die textliche Festsetzung Nr. 13 wird gestrichen, da diese Problematik durch andere gesetzliche Bestimmungen geregelt ist.

- Im Geltungsbereich liegen keine Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen vor.

Wird zur Kenntnis genommen.

- Die Formulierung der Planergänzungsbestimmung Nr. 5 sollte wie folgt umgestellt und ergänzt werden:
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die der Wedegornstraße und der Rudower Straße zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R''_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe September 1989) von mindestens 45 dB (Büroräume 40 dB) aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die textliche Festsetzung wird gestrichen, da diese Regelung nach Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Berliner Lärmkarte entbehrlich ist.

Die WA-Gebiete sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. MI 2 wurde zu GE.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (6.6.2005)

- *Gegen die Absicht, den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans XV-16 einzuschränken, bestehen aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen keine Bedenken.*
- *Das B-Planverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da in den Geltungsbereich Teilflächen der Rudower Straße und der Wegedornstraße einbezogen sind, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes sind und damit gemäß Abs. 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins berühren und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.*

Wird zur Kenntnis genommen.

Da die benannten Straßen bereits ausgebaut sind, wird von einer Beeinträchtigung nicht ausgegangen.

Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe

- *Eine Bereitstellung von Verlagerungsflächen für gewerbliche Nutzungen, die an anderer Stelle durch die Ausweisungen der Ortskern-Bebauungspläne planungsverdrängt werden, wird im Bebauungsplanentwurf XV-16 nicht eingelöst. Die Festsetzung Mischgebiet gibt den Betrieben keine ausreichende Entwicklungsperspektive, da sich ohne eine Gliederung des Mischgebietes oder Ausschlüsse bestimmter Nutzungen wie Dienstleistung und Einzelhandel die Bodenpreise erhöhen. Da Gewerbe auf niedrige Boden-, Pacht- und Mietpreise angewiesen ist, ist eine Verdrängung zu erwarten. Dass der Bebauungsplan Mischgebietsflächen statt gewerblicher Bauflächen festsetzt, ist nicht verständlich, zumal der ursprüngliche Entwurf (1992) zum größten Teil Gewerbegebiete vorsah. Unsere Zustimmung zu den Ortskernbebauungsplänen basierte darauf, dass u.a. der Bebauungsplan XV-16 Gewerbegebiete festsetzen sollte.*

Wird berücksichtigt.

Nach Reduzierung des Geltungsbereiches auf die verbleibende ehemalige Fläche MI 2 wird den Anregungen mit der Ausweisung einer Gewerbefläche gefolgt.

Die Einordnung von Gewerbe ist außerdem süd-westlich entlang der Wegedornstraße möglich und bei Bedarf auch vorgesehen (ehem. Geltungsbereich des eingestellten Ortskern-Bebauungsplans XV-17).

Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales

- *Öffentliche und private Verkehrsflächen sowie Flächen, die mit einem Geh- und Radrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden, sind behindertengerecht im Sinne der Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (v. 23.06.1994) herzustellen.*

Wird zur Kenntnis genommen.

Die genannten Ausführungsvorschriften werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

- *Um Behinderten und älteren Menschen eine gleichberechtigte Teilnahme am sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Leben zu ermöglichen, sind die Leitlinien zum Ausbau Berlins als behindertengerechte Stadt umzusetzen. Grundsätzlich sollten 10% der Neubauwohnungen im 1. Förderweg und bis zu 3% der Neubauwohnungen im 2. Förderweg für Senioren errichtet werden. Im Rahmen der Errichtung von Wohnungen im 1. Förderweg ist ein Kontingent von 10% für Sonderformen für Behinderte vorzuhalten.*

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Regelung kann nur durch die Förderprogramme des Landes Berlin erfolgen.

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. XII C

- *Die Rudower Straße und die Wedegornstraße gehören in den für den Bebauungsplanentwurf relevanten Abschnitten zum übergeordneten Straßennetz (Verbindungsfunktionsstufe III).*

Wird zur Kenntnis genommen.

- *Hinsichtlich der Trassenfreihaltung für die geplante Straßenbahnführung ist die gesamte Straßenbreite der Wedegornstraße mit 27 m statt mit 26 m vorzusehen.*

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Gemäß Stadtentwicklungsplan Verkehr mobil 2010 vom Juli 2003 ist die Straßenbahn entlang der Wedegornstraße nicht mehr Bestandteil der Planung.

- *Die Rudower Straße als Verbindung zum Neudecker Weg hat mit dem vorgezogenen Neubau ihre endgültige Straßenbreite erhalten.*

Wird zur Kenntnis genommen.

- *Die westliche Begrenzung des B-Planbereiches ist in Übereinstimmung mit der durch SenBauWohnVerk H VII vorgegebenen Planungsgebietsgrenze in Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren BAB A 113 (neu) zu bringen und entsprechend zu korrigieren.*

Wird berücksichtigt:

Die westliche Geltungsbereichsgrenze endet nach dessen Reduzierung an den westlichen Grundstücksgrenzen des (eingeschränkten) GE (Flurstücke 1045, 1046, 6319).

Oberfinanzdirektion Berlin

- *Entgegen den in der Begründung zum Bebauungsplan erfolgten Ausführungen, befindet sich das Flurstück 3/3 im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Die im Bebauungsplan gelegene Teilfläche ist für den Bund entbehrlich.*

Wird zur Kenntnis genommen.

Mit Schreiben vom 31. März 1999 einschließlich Anlage vom AROV wurde dem Bezirk mitgeteilt, dass das u.a. o.g. Flurstück der Conference on Jewish Material Claims against Germany Inc. rückübertragen wurde.

Die Teilfläche liegt nicht mehr im Geltungsbereich des B-Plans.

Der Polizeipräsident in Berlin

- *Für die Straßenzüge Wedegornstraße und Rudower Straße ist eine Trassenfreihaltung für die geplante Straßenbahn vorgesehen.*

Wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß Stadtentwicklungsplan Verkehr mobil 2010 vom Juli 2003 ist die Straßenbahn entlang der Wedegornstraße nicht mehr Bestandteil der Planung. Für die Rudower Straße gab es diese Planung nie.

- *Da die Wedegornstraße zur verkehrlichen Ortskernentlastung beitragen soll, wird die Errichtung von Lichtzeichenanlagen am Knotenpunkt Wedegornstraße / Rudower Straße und an der Einmündung Wedegornstraße / Rudower Chaussee für erforderlich gehalten.*

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und verkehrsregelnde Maßnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Zwischenzeitlich wurde jedoch eine Lichtzeichenanlage am Knotenpunkt Wedegornstraße/Rudower Straße installiert.

Landesdenkmalamt

- *Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-16 sind archäologische Fundstellen zu erwarten. Es wird gebeten, im Textteil des Bebauungsplanentwurfes auf diese archäologischen Vorbehaltsflächen hinzuweisen.*

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Bereich des verbleibenden Geltungsbereiches sind während der Baumaßnahmen keine Fundstellen bekannt geworden.

Berliner Feuerwehr

- *Durch die Ausweisungen des Bebauungsplans XV-16 sind Belange des vorbeugenden Brandschutzes betroffen.*

Wird zur Kenntnis genommen.

Der vorbeugende Brandschutz wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

- *Im Rahmen der notwendigen Instandsetzungsarbeiten vorhandener Straßen ist eine ausreichende Löschwasserversorgung vorzusehen.*

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Instandsetzungsarbeiten für die vorhandenen Straßen fallen in den Zuständigkeitsbereich des bezirklichen Fachamtes (Tiefbauamt).

Berliner Wasserbetriebe

- *Die außerhalb des öffentlichen Straßenlandes liegenden Anlagen der Berliner Wasserbetriebe sind durch Leitungsrecht zu sichern. Einer Überbauung der Anlagen kann nicht zugestimmt werden.*

Wird berücksichtigt.

Die Anlagen werden durch Leitungsrechte gesichert.

Sie liegen jedoch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen.

BEWAG

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

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Einordnung kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Der Standort ist im Bauantragsverfahren abzustimmen.

- *Die durch das Gebiet führende Hochspannungsleitung ist Eigentum der VEAG. Die Einholung einer Stellungnahme der VEAG wird empfohlen.*

Wird berücksichtigt.

Wurde beteiligt (siehe Stellungnahme VEAG)

Nach Reduzierung des Geltungsbereiches ist der B-Plan nicht mehr durch die Hochspannungsleitung betroffen.

- *Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-16 sind keine Fernwärmeleitungen vorhanden. Seitens der BEWAG besteht Interesse an einer Insellösung bzw. Nahwärme.*

Wird zur Kenntnis genommen.**GASAG**

- *Der Bebauungsplan XV-16 lässt Berührungspunkte mit Niederdruck- und Hochdruckleitungen erkennen. Diese Leitungen haben Bestandsschutz und dürfen in ihrer Funktions- und Versorgungsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden. Die einzuhaltenden Sicherheitsabstände zu Gebäuden betragen bei Niederdruckleitungen 1,0 m und bei Hochdruckleitungen 4,0 m. Eine Überbauung ist grundsätzlich verboten.*

Wird berücksichtigt.

Leitungsteile, die nicht im öffentlichen Straßenland liegen, werden durch ein Leitungsrecht gesichert. Die Anlagen liegen jedoch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen.

- *Aufgrund von Gasversorgungsanfragen ist eine Erweiterung des Gasnetzes im Bebauungsplangebiet zu erwarten.*

Wird zur Kenntnis genommen.

VEAG

- *Im Plangebiet befindet sich eine 220 kV Leitung (Neuenhagen – Thyrow). Der Freileitungsbereich beträgt als Anhaltswert 50 m beidseitig der Trassenachse. Für eine Bebauung und das Arbeiten im Freileitungsbereich ist die Zustimmung im zuständigen Netzbetrieb Neuenhagen einzuholen.*

Nach Einschätzung des Netzbetriebes Neuenhagen ist eine Bebauung des Freileitungsbereiches mit baulichen Anlagen (zwei- oder mehrgeschossig) auf Grund der einzuhaltenden Abstände nach DIN/VDE nicht möglich. Konkrete Planungsunterlagen außerhalb des Bestandsschutzes sind möglichst frühzeitig dem Unternehmen zur Kenntnis zu geben.

Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

BTB Blockheizkraftwerks Träger und Betreibergesellschaft mbH Berlin

- *Das Gebiet ist bereits für die Fernwärmeversorgung erschlossen (siehe beigelegtes Kartenmaterial). Zum Schutz der Trasse sind die „Richtlinien zum Schutz des BTB-Fernwärmenetzes“ zu beachten.*

Wird zur Kenntnis genommen.

Zum Teil befinden sich die Leitungen im öffentlichen Straßenland (Wegedornstraße). Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen ist nur das angrenzende Mischgebiet im Bebauungsplan XV-19 betroffen.

Im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich folgende Änderungen des Bebauungsplans:

- Reduzierung des Geltungsbereiches im Bereich des Flurstückes 63
- Korrektur des Baufeldes (MI 2 alt) auf Grund der künftigen Ausweisung des Leitungsrechtes zu Gunsten der Versorgungsträger

Des weiteren wurden folgende Änderungen des Bebauungsplans veranlasst:

- Korrektur der Straßenbegrenzungslinie in den Bereichen Wegedornstraße/ Rudower Straße und Wegedornstraße/Semmelweisstraße
- Korrektur der Geschossigkeit im Mischgebiet MI 2
- Anpassung und Erweiterung des Geh- und Radfahrrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit auf dem Grundstück Rudower Straße 94-98
- Streichung des Passus der Bauhöhenbeschränkung bei zwingend 3 Vollgeschossen
- Streichung der textlichen Festsetzungen zur Dachbegrünung Nr. 11, zum passiven Schallschutz Nr. 5 sowie zu den Versickerungsflächen Nr. 13

Vor der Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB (1998) wurde seitens des Bezirksamtes der TÖB Vattenfall (vormals VEAG) wiederholt zu dessen Belangen befragt.

Auch die Evangelische Kirchengemeinde äußerte sich mit einem Schreiben wiederholt zu ihren Belangen:

Vattenfall Europe Transmission GmbH (02.03.2005)

Im Plangebiet verläuft die 220-KV-Leitung Marzahn-Thyrow-Wuhlheide 291/302 im Bereich der Maste 87 bis 89. Der Mast Nr. 89 befindet sich direkt im Gebiet der Entwurfsplanung.

Für alle Grundstücke im Schutzstreifen der Leitung ist eine Dienstbarkeit nach § 9 Abs. 1 des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG) begründet worden.

Planungen außerhalb des Bestandsschutzes sind privatrechtlich vom Antragsteller durch Vattenfall Europe als Einzelfallentscheidung beurteilen zu lassen.

Bezirksamt:

Wird berücksichtigt.

- Gemäß Verordnung zur Durchführung des Grundbuchbereinigungsgesetzes und anderer Vorschriften auf dem Gebiet des Sachenrechts (Sachenrechts-Durchführungsverordnung-SachenR-DV) vom 20. Dezember 1994 (BGBl. Jg. 1994, Teil I, S. 3900 ff) ergibt sich aus § 4 das Verbot der Errichtung baulicher Anlagen. Insofern ist eine gemeindliche Entwicklung der Flächen über den Bestand hinaus im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich nicht vertretbar, da die Verwirklichung der B-Planziele aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist und insoweit Planungsschäden im Falle der Versagung durch den Leitungsträger nicht ausgeschlossen werden können.

Der Geltungsbereich des B-Plans wird um die betreffenden Grundstücke eingeschränkt.

Evangelische Kirchengemeinde Berlin-Altglienicke (17.11.2005)

Es wird angeregt, die vorgesehene Festsetzung Nr. 8 ersatzlos wegfallen zu lassen:

„Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Parzellen Rudower Straße 15, 18, 27 und 31 sowie mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.“

Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kann auch diese Festsetzung entfallen. Soweit event. nachbarliche Zuwegungen von Grundstücken außerhalb des B-Plans betroffen sind, obliegen solche Berechtigungen der privatrechtlichen Vereinbarung.

Für ein Geh- und Fahrrecht, lastend auf dem gemeindeeigenen Grundstück, ist ein öffentliches Interesse nicht erkennbar, welches die Vorhaltung der Fläche (Herrichtung und Unterhaltung) auf Dauer als wirtschaftliche Belastung der Gemeinde rechtfertigen könnte.

Bezirksamt:

Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Im Ergebnis der Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes XV-16 sowie nach Auswertung der eingeschränkten TÖB wurde der Entwurf überarbeitet. Folgende Planänderungen wurden vorgenommen:

1. Reduzierung des Geltungsbereiches auf das GE – Baugebiet (ehem. MI 2):

Nach der Reduzierung umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-16 die Grundstücke Wededornstraße 28, 30 und Rudower Straße 94 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

2. Auf Grundlage der Reduzierung des Geltungsbereiches sind die textlichen Festsetzungen Nr. 5, 6, 7, 8, 11, 13 und 14 (Stand: Auswertung Trägerbeteiligung BA-Beschluss Nr. 100/99 v. 21.12.99) nicht mehr Bestandteil der Planung und entfallen.

3. Das Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Parzellen Rudower Str. 15, 18, 27 und 31 auf dem Grundstück Rudower Straße 94-98 entfallen, da die Grundstücke Rudower Straße 99-105 und die KGA „Rudower Straße“ nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung (z. B. Baulasteintragung) über das Privatgrundstück Rudower Straße 94 zu Lasten des Eigentümers muss nicht mehr erfolgen.

Der Weg auf dem Flurstück 6319 genießt Bestandsschutz; die weitere Begehrbarkeit und Befahrbarkeit ist nur privatrechtlich zwischen dem Eigentümer Kirche und den Eigentümern der Nachbargrundstücke sowie der KGA zu regeln.

Durch die Herausnahme dieser Festsetzung ist die Allgemeinheit nicht eingeschränkt; die ursprünglich vorgesehene übergeordnete Wegeverbindung von der Rudower Straße zum Teltowkanal ist westlich durch den angrenzenden Landschaftspark ohne private Belastung sowie über die ausgebaute Wededornstraße möglich und gegeben.

4. Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Sicherung von Leitungsrechten (Nr. 9).

5. Alle textlichen Festsetzungen beziehen sich nur noch auf das festzusetzende (eingeschränkte) GE.

4.4 Die öffentliche Auslegung fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 1998 vom 02. Januar bis einschließlich 03. Februar 2006 ohne mündliche oder schriftliche Anregungen seitens der Bürger oder der Träger öffentlicher Belange statt.

4.5 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.

Zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde vom Büro Becker, Giseke, Mohren, Richard (BGMR) im Oktober 1994 für den Bereich des Ortskerns Altglienicke ein Eingriffsgutachten erarbeitet. Da bei dieser Bewertung bestehendes Baurecht nicht berücksichtigt wurde, sowie bedingt durch die erfolgten Planänderungen, war eine Überarbeitung dieses Gutachtens notwendig. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt nun gemäß § 1 a Abs.3 BauGB unter Beachtung des bestehenden Baurechts.

Nach der planungsrechtlichen Beurteilung befindet sich das (eingeschränkte) Gewerbegebiet GE im Innenbereich und weist somit Baurecht nach § 34 Abs. 1 BauGB auf. Nach § 34 BauGB ist jedoch für dieses Baugebiet nur ein geringeres, als im Bebauungsplan XV – 16 ausgewiesenes, Nutzungsmaß möglich. Für die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen besteht kein Baurecht nach § 34 BauGB.

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

Aus der Ausweisung des (eingeschränkten) Gewerbegebiets GE und der planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen resultiert ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Der im Bereich des Plangebietes vorhandene Eingriff in Natur und Landschaft wirkt sich auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt aus:

Aus der Umsetzung der Bebauungsplanvorgaben resultiert eine Erhöhung des Versiegelungsgrades sowie eine Reduzierung von Versickerungs- und Vegetationsflächen. Bei den Vegetationsflächen handelt es sich vorrangig um Obstbaumbestände, geschützten und ungeschützten Baumbestand, krautige Nutzpflanzen, rudernale Hochstauden und Rasenflächen.

Die klimatische Situation wird sich aufgrund der baulichen Verdichtung geringwertig verschlechtern. Die Luft- und Lärmbelastungen werden auch weiterhin im Gegensatz zu den hochbelasteten Innenstadtbereichen trotz der Zunahme der Verkehrsbelastung durch das ausgewiesene (eingeschränkte) Gewerbegebiet gering bleiben. Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird sich ein Wandel vom dörflichen zum städtischen Charakter vollziehen.

Durch folgende Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft vermieden, gemindert oder ausgeglichen:

- Befestigung der Wege und Zufahrten im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Baum- und Gehölzpflanzungen
- Aufnahme einer Pflanzliste mit der vorrangigen Berücksichtigung heimischer, standortgerechter Gehölze zur Sicherung eines ortstypischen Landschaftsbildes.

Bezüglich des Ausgleiches des Eingriffes in das Schutzgut Wasser ist davon auszugehen, dass durch § 40 Abs. 2 BauOBl und § 36a Berliner Wassergesetz verbindliche gesetzliche Regelungen vorhanden sind, die eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auch ohne eine Festsetzung im Bebauungsplan sichern. Das Schutzgut Wasser wird damit in seiner Bilanz nicht negativ beeinflusst.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft so weit ausgeglichen wird, dass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben und das Landschaftsbild neu gestaltet wird.

5. Begründung einzelner Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Westlich der Wegedornstraße und nördlich der Rudower Straße wird entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (eingeschränktes) Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen, um am Ortskernrand die Ansiedlung nicht störender Gewerbenutzungen in verträglicher Nachbarschaft mit Wohnnutzung zu ermöglichen.

Sie dienen zusätzlich dem Ausgleich des Verlustes an Gewerbeflächen im Ortskern.

Eingeschränktes Gewerbegebiet Nr. 1:

Im Gewerbegebiet GE sind nur solche Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO, Abs. 4 Satz 1 Nr. 2)

Das Planungsgebiet wird als (eingeschränktes) Gewerbegebiet ausgewiesen. In diesem Gebiet sind insbesondere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dieses Gebiet grenzt unmittelbar östlich an eine Kleingartenanlage und an ein schutzwürdiges allgemeines Wohngebiet (an der Rudower Straße), hält jedoch mit den Einschränkungen der Nutzungen den in Mischgebieten höchstzulässigen Störgrad ein.

Damit verstößt es nicht gegen den Trennungsgrundsatz. Trotz der vorgenommenen Beschränkung auf „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ entspricht das geplante Gebiet seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach dem Typus eines Gewerbegebiets. Von einem Mischgebiet unterscheidet es sich dadurch, dass eine (allgemeine) Wohnnutzung nicht vorgesehen ist. Was den Störungsgrad der in einem in dieser Weise eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Gewerbebetriebe betrifft, besteht dagegen zu einem Mischgebiet kein Unterschied.

Eine Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung im (eingeschränkten) Gewerbegebiet mit der Wohnnutzung wird außerdem durch den Ausschluss von Tankstellen gesichert:

Ausschluss von Tankstellen Nr. 2:

Im Gewerbegebiet GE sind Tankstellen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Tankstellen sind im Ortskernbereich aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, ihrer verkehrserzeugenden Funktion, ihres hohen Versiegelungsgrades, ihrer Umweltproblematik (ober- und unterirdisch) und ihres nachbarschaftlichen Störungspotentials nicht zulässig, da sie damit den wesentlichen städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwicklungszielen widersprechen. Insbesondere im Kreuzungsbereich Wegedorn-/Rudower Straße ist die städtebauliche Formulierung des westlichen Ortskerneingangs durch eine strassenbegleitende, zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Dies ist durch die für Tankstellen in der Regel übliche Baustruktur nicht möglich.

Das ausgewiesene (eingeschränkte) Gewerbegebiet soll der Sicherung von nichtstörenden Gewerbenutzungen dienen.

Ein weiträumiger Ausschluss von Tankstellen im Umfeld des Geltungsbereiches des B-Plans findet nicht statt. Die Versorgung mit Kraftstoff wird gewährleistet über die vorhandenen und weiterhin dort planungsrechtlich zulässigen Tankstellen am Adlergestell (B 96a), entlang der Rudower Straße/Neuköllner Straße (B 179) sowie entlang der Wegedornstraße, wo Tankstellen zulässig sind.

Zulässigkeit von Geschäfts- und Bürogebäuden Nr. 3:

Im Gewerbegebiet GE sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Um ausreichend Ersatzflächen für Betriebe zu sichern, die aus dem inneren Ortskernbereich verlagert werden sollen, soll einer möglichen Verdrängung durch Büronutzungen und Geschäftsgebäude entgegengewirkt werden. Geschäftsnutzungen z. B. in den Erdgeschosszonen sollen durch die ausnahmsweise Zulässigkeit ermöglicht werden, um die Versorgung der Bevölkerung zu sichern und gleichzeitig zur Belebung des Straßenraumes beizutragen.

Maß der baulichen Nutzung:

Im vorgesehenen (eingeschränkten) Gewerbegebiet GE ist eine GRZ von 0,4 bei max. zwei sowie straßenbegleitend an der Wededornstraße von max. drei Vollgeschossen zulässig. Im GE wird entlang der Wededornstraße in einem 15 m breiten Streifen im südlichen Bereich eine Mindestgeschossigkeit von zwei Geschossen vorgesehen. Dadurch ist eine verdichtete Neubebauung bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden möglich.

Um eine Einheitlichkeit in der Höhenabwicklung der neuen Gebäude zu erreichen, wird eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen vorgenommen. Durch diese Festsetzung sollen ungewünschte Gebäudehöhen durch hohe Geschosse verhindert werden.

Bauhöhenbeschränkung Nr. 4:

Im Gewerbegebiet GE dürfen bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II-III zulässigen Geschossen eine Traufhöhe von 45 m über NHN und eine Firsthöhe von 49 m über NHN nicht überschreiten.

Bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II zulässigen Geschossen dürfen eine Traufhöhe von 42 m über NHN und eine Firsthöhe von 46 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

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

5.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Im B-Plan-Gebiet XV-16 wird durch die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein konkreter Rahmen für die angestrebte Bebauung geschaffen. Damit wird auf die bestehenden Grundstücksverhältnisse mit ihrem Gebäudebestand eingegangen und eine Ausweisung einzelner Baukörper entbehrlich.

Die ausgewiesenen Baugrenzen sichern in ausreichender Weise die angestrebte städtebauliche Gliederung, indem sie Teilflächen der Grundstücke von Bebauung freihalten. Dadurch wird sowohl dem Ziel entsprochen, Vorgartenbereiche und Freiflächen als Ausgleich der baulichen Verdichtung, als auch Straßenbaufluchten zu schaffen.

Die Festsetzung einer Baulinie im GE an der Wededornstraße soll eine städtebauliche Neuordnung und Gestaltung des Eingangsbereiches zum Ortskern durch eine raumbildende Straßenrandbebauung schaffen, ohne dass durch ein "Rückspringen" der Gebäude die angestrebte Raumkante unterbrochen wird.

5.3 Verkehr und Erschließung

Die **Rudower Straße** wird in ihrer vorhandenen Breite festgesetzt.

Die **Wededornstraße** weist für die verkehrlichen Anforderungen mit 26 m Breite eine ausreichende Verkehrsfläche auf. Ein Gestaltungsvorschlag für die Straßenraumeinteilung der Wededornstraße kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausformuliert werden, da zunächst die übergeordnete Verkehrsplanung für die Wededornstraße konkretisiert sein muss. Hierzu zählt insbesondere der Anschluss an die im Zuge der Verbreiterung des Teltowkanals neu zu bauende Wededornbrücke.

Die **Semmelweisstraße** weist im Bestand eine Breite von ca. 13 m auf und wird in dieser Breite festgeschrieben. Sie hat auch in Zukunft nur eine geringe verkehrliche Bedeutung für die Erschließung des Wohngebiets und der Kleingartenanlage (nicht mehr im Geltungsbereich des B-Plans).

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

Aufteilung der Straßenverkehrsfläche Nr. 5:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.4 Festsetzungen zum Naturschutz, zur Landschaftspflege und zum Wasserschutz

Gestaltung von Wegen und Zufahrten

Um Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser infolge der baulichen Entwicklung möglichst gering zu halten, sind Wege und Zufahrten im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Somit kann Niederschlagswasser zumindest anteilig versickern. Mit dieser Festsetzung sollen gleichzeitig Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert werden.

Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau Nr. 7:

Im Gewerbegebiet GE ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBln)

Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades wird eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt und die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich gehalten. Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Diese Festsetzung hat eine positive Wirkung hinsichtlich der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Der Ausschluss von Betonierungen, Asphaltierungen, Betonunterbau und Fugenverguss ist für die Grundstückseigentümer vertretbar, da sich weder Kosten erhöhen, noch die Nutzungsfähigkeit der Grundstücke eingeschränkt wird. Damit wird durch die Sicherung der Lebensgrundlagen ohne eine direkte Einschränkung der Nutzbarkeit der befestigten Flächen ein deutlich höherer Beitrag geleistet.

Pflanzgebote

Die Pflanzgebote sind zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Qualifizierung des Landschaftsbildes erforderlich. Sie sind unmittelbarer Bestandteil der städtebaulichen Neuordnung des Ortskerns im Sinne eines Ausgleichs einer baulichen Verdichtung auf den Grundstücken. Sie beinhalten die Neupflanzung sowie berücksichtigen den Erhalt von ökologisch wertvollen und stadträumlich markanten Einzelbäumen.

Pflanzgebote im Gewerbegebiet Nr. 6:

Im Gewerbegebiet GE ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

Laubbäume sind für den Ortskern Altglienicke typische Elemente, die das Orts- und Landschaftsbild prägen. Sie sichern den dörflich-vorstädtischen Charakter des Ortskerns, der sich

durch einen hohen Freiflächenanteil auszeichnet. Zum Erhalt des gebietstypischen Orts- und Landschaftsbildes ist die Aufnahme eines Pflanzgebotes erforderlich.

Die Anzahl der Baumpflanzungen wird so gewählt, dass pro ca. 150 m² real vorhandener Freiflächen mindestens ein Laubbaum gepflanzt wird. Die Anzahl der Baumpflanzungen, die sich unter Beachtung der möglichen GRZ aus der Grundstücksfläche ergibt, stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar. Die Laubbäume haben eine hohe ökologische Wertigkeit und sind gleichzeitig eine Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Es wird empfohlen, die Arten der beigegeführten Pflanzliste vom 04.04.2005 zu verwenden.

Pflanzgebot Nr. 8:

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

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

Im (eingeschränkte) Gewerbegebiet ist ein dichter, standortgerechter Gehölzbestand zu entwickeln, der als städtebauliche Gliederung und als optische Abgrenzung zwischen dem GE sowie der angrenzenden Umgebungsbebauung mit kleingärtnerischen und wohngebietstypischen Nutzungen dient. Die Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen entsprechend der empfohlenen Pflanzliste schafft eine ökologisch wertvolle Gehölzstruktur. Gleichzeitig mindert die Pflanzung den Eingriff in Natur und Landschaft.

5.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die zu erwartenden Lärmbelastungen durch den Bau der Autobahn im Bereich des ehemaligen Grenzstreifens sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans XV-16. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens wurden Lärmschutzmaßnahmen festgelegt, die eine Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen ausschließen.

5.6 Sonstige Festsetzungen

Leitungsrecht Nr. 9:

Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die textliche Festsetzung schafft die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Sicherung der Leitungsrechte für die auf den betroffenen Grundstücken liegenden Wasserrohre, Abwasserdruckleitungen und Leitungen der GASAG.

Die Baugrenzen und die Baulinie im (eingeschränkten) GE werden so festgesetzt, dass die Leitungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

5.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet befindet sich nach der Änderung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 31. August 1999 außerhalb der Trinkwasserschutzzonen.

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB besteht eine Aufgabe der Bauleitplanung darin, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In diesem Sinne kommt auch dem Schutz des Grundwassers eine besondere Bedeutung zu.

Die Durchlässigkeit der Böden innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der geologischen Situation im Bereich des Urstromtals, in dem überwiegend Talsande und Flusssande

vorkommen, hoch und ermöglicht grundsätzlich eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücksfreiflächen. Zur Versickerung des Wassers von Dächern sowie von Wege- und Erschließungsflächen sollten Einrichtungen zur Versickerung in Form von Mulden und Rigolen auf den Baugrundstücken angelegt werden. Außerdem sollte das Wasser über vegetationsbedeckte Mulden versickert werden, damit die Selbstreinigungskapazität des belebten Bodens ausgenutzt werden kann. Überschüssiges Wasser, das nicht zur Versickerung gelangt, kann verzögert an die Kanalisation abgegeben werden.

Die Möglichkeit zur dezentralen Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-16 grundsätzlich geprüft. Es erfolgt jedoch keine Aufnahme einer textlichen Festsetzung zu diesem Sachverhalt, da über geltendes Recht in Form von § 36 a Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Berliner Bauordnung die Umsetzung dieser Forderungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bereits gesichert ist.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt / städtebauliche Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, deren Auswirkungen unter Punkt II. 4.4 des Begründungstextes erläutert werden.

Durch die Aufnahme von textlichen Festsetzungen zu Pflanzgebieten, zur Beschränkung des Versiegelungsgrades sowie einer Pflanzliste werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert und ausgeglichen.

Es sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Der B-Plan dient der Sicherung der Ortskernstruktur sowie der Bestandssicherung der ansässigen Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Da die Verkehrseinrichtungen / Straßen bereits ausgebaut sind, ergeben sich keine Einschränkungen der städtebaulichen Struktur.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die Planung hat zum jetzigen Erkenntnistand keine finanziellen Auswirkungen für den Bezirk. Die verkehrliche Erschließung ist durch das bestehende und bereits ausgebaute Straßennetz gegeben.

IV. Verfahren

Das Planverfahren wurde durch den **Aufstellungsbeschluss** für die Bebauungspläne XV-16 bis XV-25 vom 11.8.1992 - Bezirksamtsvorlage-Nr. 97/92 (Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin, Nr. 46 am 28.8.1992) eingeleitet. Die Information der BVV zu den Bebauungsplänen XV-16 bis XV-25 erfolgte zum Aufstellungsbeschluss am 23. 09. 1992 (Drs. Nr. II/78).

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch fand im Rahmen einer Ausstellung vom 02.11. bis 02.12.1992 und einer Erörterungsveranstaltung am 10.11.1992 statt. Zu den Planungsinhalten der Bebauungspläne XV-16 bis XV-25 wurden 46 Bedenken und Anregungen abgegeben, wovon sich 22 auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-16 bezogen haben.

Die Äußerungen und Stellungnahmen wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Auswertung der Bürgerbeteiligung und die Planänderung in Teilbereichen im B-Plan XV-16 wurde durch Bezirksamtsbeschluss 54/94 am 03.05.1994 bestätigt.

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

Das weitere Bebauungsplanverfahren musste zunächst aufgrund der eingeleiteten Planung der Bundesautobahn A 113 in der Bearbeitung bis zur Konkretisierung der Autobahnplanung zurückgestellt werden. Mit dem Linienbestimmungsverfahren ist die Planung soweit konkretisiert, dass die von der geplanten Autobahn voraussichtlich beanspruchten Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-16 herausgenommen werden konnten. Um das Verfahren nicht weiter zu verzögern, teilte das Bezirksamt Treptow der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (SenBauWohn) mit Datum vom 03.08.1995 die Planungsabsicht mit, den Geltungsbereich um die planbefangenen Flächen zu reduzieren und in Teilbebauungspläne zu untergliedern. Gegen diese Geltungsbereichsänderung wurden von SenBauWohn am 28.08.1995 erhebliche Bedenken erhoben.

Im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Ausbaus des Teltowkanals und den durch die Wasser- und Schifffahrtsdirektion Ost geäußerten Bedenken zu den Geltungsbereichen der B-Pläne XV-18 und XV-19 stimmte SenBauWohn der Reduzierung der Geltungsbereiche um die planungsbefangenen Flächen zu.

Zur zügigen Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XV-16 wurde auch dieser Geltungsbereich um die Flächen der geplanten Autobahn und des Teltowkanalausbaus reduziert (vgl. Amtsblatt Nr. 22 vom 28.04.1995, S. 1371ff sowie Bezirksamtsbeschluss Nr. 10/96 vom 23.01.1996).

Zu den geänderten Bebauungsplaninhalten wurden am 23.01. und 25.01.1996 im Vorfeld der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Abstimmungen innerhalb der Abteilung Bau-, Wohnungswesen und Umwelt des Bezirksamtes Treptow durchgeführt.

Die Bekanntmachung über die Geltungsbereichsänderung erfolgte im Amtsblatt von Berlin am 02.02.1996 (ABl. Nr. 6, Seite 351).

Für das Grundstück Rudower Straße 94-98 musste 1996 zur Sicherung der Planung eine **Veränderungssperre** (XV-16/10) erlassen werden (BVV-Beschluss Nr. III/149) vom 28.02.96 (GVBl. für Berlin, Nr. 12, S. 98 vom 2. März 1996, Verlängerung der Veränderungssperre - GVBl. für Berlin, Nr. 6, S. 26 vom 4. Februar 1997).

Die Beteiligung der **Träger öffentlicher Belange** nach § 4 BauGB fand mit Anschreiben vom 25. März 1996 statt. Alle bis zum 27.02.1997 eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Es wurden 26 Träger öffentlicher Belange beteiligt, von 23 Stellen liegen Stellungnahmen schriftlich vor (12 Anregungen, 11 Träger ohne berührte Belange). Von 3 TÖB liegen keine Stellungnahmen vor.

Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit den erforderlichen inhaltlichen Planänderungen und Ergänzungen wurde vom Bezirksamt Treptow in der Sitzung am 21.12.99 (BA-Vorlage - Nr. 100/99) beschlossen.

Über die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die BVV am 23.02.2000 informiert (Drs. Nr.: IV-T/148).

Am 26.01.2000 und 27.09.2000 wurden im MI 2 drei **Planreifen** beschlossen (BVV-Beschlüsse Nr. IV-T/50, Nrn. IV-T/419 und IV-T/420), auf deren Grundlage Baugenehmigungen für gewerbliche Vorhaben erteilt werden konnten. Die Bauvorhaben wurden bereits realisiert.

Die weitere Reduzierung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Stellungnahme zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) von Vattenfall Europe vom 02.03.2005.

Sie betrifft die Flächen der Wohngebietsausweisung WA 1, die Mischgebietsausweisung MI 1, die Flächen der privaten Kleingartenanlage „Rudower Straße“ sowie alle dazugehörenden Straßenverkehrsflächen.

Im Plangebiet verläuft die 220-KV-Leitung Marzahn-Thyrow-Wuhlheide 291/302 im Bereich der Maste 87 bis 89. Der Mast Nr. 89 befindet sich direkt im Gebiet der Entwurfsplanung.

Für alle Grundstücke im Schutzstreifen der Leitung ist eine Dienstbarkeit nach § 9 Abs. 1 des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG) begründet worden. Der Inhalt der Dienstbarkeit (Verbote und Gebote) ergeben sich u. a. aus § 4 der Sachenrechtsdurchführungsverordnung (SachenR-DV), so z. B. das Verbot der Errichtung baulicher Anlagen.

Planungen außerhalb des Bestandsschutzes sind privatrechtlich vom Antragsteller durch Vattenfall Europe als Einzelfallentscheidung beurteilen zu lassen.

Insofern ist eine gemeindliche Entwicklung der Flächen über den Bestand hinaus im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich nicht vertretbar, da Planungsschäden im Falle der Versagung durch den Leitungsträger nicht ausgeschlossen sind.

Die nördlich der Semmelweisstraße anschließenden Wohngebiete WA 2 und WA 3 liegen außerhalb des Freileitungsbereiches, sind überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser mit geringer Baudichte geprägt und ohne Bebauungsplanausweisungen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bebaubar.

Im Ergebnis der Auswertung des Schreibens des TÖB Vattenfall Europe vom 02.03.2005 sowie der Einbeziehung der GL 8 und SenStadt zu den Zielen der gemeinsamen Landesplanung Berlin - Brandenburg wurden vom Bezirksamt die Reduzierung des Geltungsbereiches und inhaltliche Änderungen des verbleibenden Bebauungsplans XV-16 beschlossen (BA-Vorlage - Nr. 501/05 vom 13.12.2005).

Die Information der BVV zur Geltungsbereichsänderung und deren Kenntnisnahme erfolgte am 26.01.2006 (Drs.Nr.: V/1486).

Die **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplanentwurf XV-16 im Ortsteil Altglienicke fand in der Zeit vom 02. Januar bis einschließlich 03. Februar 2006 im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Bauen und Stadtentwicklung - Stadtplanungsamt - statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden ebenfalls vorher von der Auslegung benachrichtigt. Ausgelegt wurden der Entwurf zum Bebauungsplan XV-16 vom 15. Dezember 2005 einschließlich Begründung und Flurstücksverzeichnis. Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

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

Seitens der Bürger wurden weder schriftlich noch mündlich Anregungen vorgebracht.

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XV-16 wurde während des Auslegungszeitraumes von 1 Bürger und 1 Träger öffentlicher Belange besucht. 2 TÖB haben sich schriftlich zum Bebauungsplanentwurf geäußert. Sie sahen ihre Belange jedoch nicht berührt.

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung und die Weiterleitung des Entwurfes zum Bebauungsplan XV-16 an die BVV zur Beschlussfassung wurde vom Bezirksamt Treptow-Köpenick am 28.02.2006 als BA-Vorlage - Nr. 535/2006 beschlossen. Das Bezirksamt Treptow-Köpenick stimmte dem Entwurf des Bebauungsplans vom 15. Dezember 2005 zu und legte diesen der BVV zur Beschlussfassung vor.

Die BVV Treptow-Köpenick von Berlin hat auf ihrer Sitzung am 23.03.2006 unter der Beschluss – Nr. 873/48/06 das Ergebnis der öffentlichen Auslegung beschlossen sowie über den Bebauungsplan XV-16, 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 02.06.2006 mitgeteilt, dass **keine Beanstandungen** erhoben werden und der Bebauungsplan XV-16 als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Die Verordnung über die **Festsetzung** des Bebauungsplans XV-16 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke vom 15. Dezember 2005 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Nr. 25, Seite 666 am 7. Juli 2006 öffentlich bekannt gemacht.

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (**AGBauGB**) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) i. d. F. des BNatSchGNeuregG vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818,1827)

Aufgestellt: Berlin, Juli 2006
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt

Schmitz
Bezirksstadtrat

Löbel
Amtsleiterin
Stadtplanungsamt

Anlagen:

- VI. Anhang** - Verzeichnis der textlichen Festsetzungen
- Pflanzliste vom 04.04.2005

VI. Anhang

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

1. *Eingeschränktes Gewerbegebiet*
Im Gewerbegebiet GE sind nur solche Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO, Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
2. *Ausschluss von Tankstellen*
Im Gewerbegebiet GE sind Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
3. *Zulässigkeit von Geschäfts- und Bürogebäuden*
Im Gewerbegebiet GE sind Geschäfts-, Büro - und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
4. *Bauhöhenbeschränkung*
Im Gewerbegebiet GE dürfen bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II-III zulässigen Geschossen eine Traufhöhe von 45 m über NHN und eine Firsthöhe von 49 m über NHN nicht überschreiten.
Bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II zulässigen Geschossen dürfen eine Traufhöhe von 42 m über NHN und eine Firsthöhe von 46 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO)
5. *Aufteilung der Straßenverkehrsfläche*
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6. *Pflanzgebot im Gewerbegebiet*
Im Gewerbegebiet GE ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.
7. *Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau*
Im Gewerbegebiet GE ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBln)

8. *Pflanzgebot*

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

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

9. *Leitungsrechte*

Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 8 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 04.04.2005 empfohlen.

Pflanzliste vom 04.04.2005**Bäume**

Aesculus hippocastanum
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Prunus avium
Prunus padus
Sorbus aucuparia
Salix alba
Tilia cordata

Ross-Kastanie
Feld-Ahorn
Berg-Ahorn
Schwarz-Erle
Sand-Birke
Gemeine Esche
Stiel-Eiche
Vogel-Kirsche
Trauben-Kirsche
Eberesche
Silber-Weide
Winter-Linde

Obstbäume

Äpfel:

Baumanns Renette
Cox Orange
Kaiser Wilhelm
Rheinischer Bohnapfel

Birne:

Gute Luise von Avranches
Köstliche von Charneu

Juglans regia

Walnuss

Sträucher

Corylus avellana
Corylus monogyna
Euonymus europaeus
Hedera helix
Laburnum anagyroides
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Parthenocissus quinquefolia
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rubus fruticosus
Salix caprea
Sambucus nigra
Syringa vulgaris
Viburnum opulus

Haselnuss
Weiß-Dorn
Pfaffenhütchen
Efeu
Gemeiner Goldregen
Gemeiner Liguster
Rote-Heckenkirsche
Wilder Wein
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Stachelbeere
Hundsrose
Brombeere
Salweide
Schwarzer Holunder
Flieder
Gem. Schneeball

FÜR Später!!!!

Reduzierung des Geltungsbereiches im Bereich des Flurstückes 63

Unter Beachtung des Planfeststellungsbeschlusses von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr – XII B 2/99 vom 9. September 1999 (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin vom 17. September 1999) ist der Geltungsbereich um eine Teilfläche des Flurstückes 63 (Ausweisung als Dauerkleingärten) zu reduzieren. Der neue Geltungsbereich umfasste nunmehr folgende Fläche:

„Straße 190, östliche Grenze der Grundstücke Straße 190 Nr.1 und Straße 188 Nr. 1/3, Semmelweisstraße, Wedegornstraße, Rudower Straße, Flurstück 3/3 Gemarkung Glienicke Flur 2 (teilweise) sowie Flurstück 63 Gemarkung Glienicke Flur 1 (teilweise) und westliche Grenze der Grundstücke Straße 215 Nr.2/4 im Bezirk Treptow, Ortsteil Altglienicke“

Korrektur des Baufeldes (MI 2 alt) auf Grund der künftigen Ausweisung des Leitungsrechtes zu Gunsten der Versorgungsträger

Im Rahmen der TÖB-Beteiligung wurde mitgeteilt, dass die Grundstücke Rudower Straße 94-98 sowie das Flurstück 1045 Gemarkung Glienicke Flur 1 von einer Versorgungsleitung berührt sind. Im weiteren Verfahren und in Abstimmung mit den Versorgungsträgern wird ein Leitungsrecht im Mischgebiet MI 2 eingetragen. Unter Beachtung dieses Rechtes erfolgt eine Korrektur des Baufeldes, da die ausgewiesene Baulinie entlang der Wedegornstraße zurück gesetzt werden musste (8m von der Straßenbegrenzungslinie).

Des weiteren wurden folgende Änderungen des Bebauungsplans veranlasst:

Korrektur der Straßenbegrenzungslinie in den Bereichen Wedegornstraße/ Rudower Straße und Wedegornstraße/Semmelweisstraße

Im Rahmen der Einmessung der Wedegornstraße erfolgte unter Beachtung des bereits ausgebauten Gehweges bzw. der Bushaltestelle im Kreuzungsbereich Wedegornstraße/ Rudower Straße bzw. Wedegornstraße/Semmelweisstraße eine geringfügige Anpassung der Straßenbegrenzungslinie an den Bestand.

Korrektur der Geschossigkeit im Mischgebiet MI 2

Unter Berücksichtigung der Entwicklung des ausgewiesenen Mischgebietes entlang der Wedegornstraße ist eine Korrektur der Zahl der Vollgeschosse (von zwingend III Vollgeschossen auf mindestens II, maximal III Vollgeschosse) im straßenbegleitenden 15m tiefen Baufeld erforderlich, um dem anzusiedelnden Gewerbe aus dem Ortskern Altglienicke eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben.

Anpassung und Erweiterung des Geh- und Radfahrrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit auf dem Grundstück Rudower Straße 94-98

Das an der westlichen Grenze des Grundstücks Rudower Straße 94-98 gelegene Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit wird an die vorhandene Erschließung der hinteren Parzellenreihe angepasst sowie erweitert um ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Parzellen Rudower Straße 15, 18, 27 und 31. Dies ist erforderlich, um die vorhandene Erschließung der genannten Parzellen zu sichern. Die neu aufzunehmende textliche Festsetzung lautet wie folgt:

„Die Fläche C ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Parzellen Rudower Straße 15, 18, 27 und 31 sowie ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.“

Streichung des Passus der Bauhöhenbeschränkung bei zwingend III Vollgeschossen

Unter Beachtung der Korrektur der Geschossigkeit ist eine Regelung der Bauhöhe für zwingend III Vollgeschosse nicht mehr erforderlich. Die überarbeitete textliche Festsetzung lautet wie folgt:

„Im Mischgebiet MI 1 dürfen bauliche Anlagen mit II zulässigen Geschossen eine Traufhöhe von 43 m über NN und eine Firsthöhe von 47 m über NN nicht überschreiten. Im Mischgebiet MI 2 dürfen bauliche Anlagen mit III zulässigen Geschossen eine Traufhöhe von 45 m über NN und eine Firsthöhe von 49 m über NN und bauliche Anlagen mit II zulässigen Geschossen eine Traufhöhe von 42 m über NN und eine Firsthöhe von 46 m über NN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.“

Streichung der textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung Nr. 11

Unter Beachtung des verfolgten städtebaulichen Konzeptes zur Wahrung, Sicherung und Weiterentwicklung der Ortstypik des Ortskernes wurde festgestellt, dass die Dachbegrünung kein ortstypisches Element darstellt. Es erfolgt daher keine Regelung im Bebauungsplanverfahren.

Streichung der textlichen Festsetzung zum passiven Schallschutz Nr. 5

Die textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz ist nach der Einführung der DIN 4109 als technische Bestimmung (Änderung der Bauordnung ab 1. November 1997) und der Berliner Lärmkarte entbehrlich.

Streichung der textlichen Festsetzung zu den Versickerungsflächen Nr. 13

Da die Versickerung von Niederschlagswasser sowie das Anlegen von Versickerungsflächen durch andere gesetzliche Bestimmungen geregelt ist, bedarf es keiner zusätzlichen Regelung im Bebauungsplanverfahren.

Hinweis: Seit dem Inkrafttreten der neuen Wasserschutzzonengebietsverordnung liegt der Geltungsbereich des B-Plans XV-16 nicht mehr in einer Schutzzone.