

Bebauungsplanentwurf

XV-19

für das Gelände zwischen Semmelweisstraße, Ostgrenze der Grundstücke Semmelweisstraße 51/55 und Rudower Straße 76, Rudower Straße, östlicher Begrenzung des Grundstücks Rudower Straße 38, Südgrenzen der Grundstücke Rudower Straße 25-38 und Am Kiesberg 7, Am Kiesberg, Rudower Straße, Wededornstraße sowie einen Abschnitt der Straße Am Alten Friedhof im Bezirk Treptow - Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
vom
Oktober 2004

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsgegenstand	4
1.	Anlass und Erforderlichkeit	4
2.	Plangebiet.....	5
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs	5
2.2	Bestandsbeschreibung	5
2.3	Planungsvorgaben / Planerische Ausgangssituation.....	6
II.	Planinhalt	7
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	7
2.	Intention des Bebauungsplans (generelle Zielvorstellungen).....	7
3.	Wesentlicher Planinhalt	8
4.	Abwägung.....	13
4.1	Entwicklungsfähigkeit aus den Planungsgrundlagen	13
4.1.1	Verhältnis zum Flächennutzungsplan Berlin	13
4.1.2	Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung.....	13
4.1.3	Landschafts- einschl. Artenschutzprogramm von Berlin	13
4.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	14
4.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	16
4.4	Öffentliche Auslegung	24
4.5	Erneute öffentliche Auslegung.....	28
4.6	Zweite erneute öffentliche Auslegung.....	28
4.7	Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung.....	29
4.7.1	Erneute eingeschränkte Betroffenenbeteiligung.....	31
4.8	Dritte erneute öffentliche Auslegung	31
4.9	Belange von Natur und Landschaft	31
5.	Begründung einzelner Festsetzungen.....	33
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	33
5.2	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	35
5.3	Verkehr und Erschließung.....	36
5.4.	Festsetzungen zum Naturschutz, zur Landschaftspflege und zum Wasserschutz	38
5.5	Sonstige Festsetzungen.....	40
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	40
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	40
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	40

IV.	Verfahren	41
V.	Rechtsgrundlagen	46
VI.	Anhang	

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan XV-19 steht inhaltlich und räumlich eng im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen XV-16 bis XV-25 für den Ortskern Altglienicke im Bezirk Treptow-Köpenick. Anlass für die Aufstellung der Bebauungspläne XV-16 bis XV-25 ist die Reaktivierung des Ortskerns als Wohn- und Handelsschwerpunkt, um dem Ortsteil Altglienicke eine Identität und den unterschiedlichen Siedlungsbereichen Altglienickes einen zentralen Bezugspunkt zu geben.

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

- Durch die Planaufstellung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) erreicht werden. Der Ortskernbereich Altglienicke ist entsprechend seiner Struktur ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des 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 hierdurch möglichen städtebaulichen Neuordnungsmaßnahmen nicht sichergestellt.
- Der Bebauungsplan XV-19 übernimmt im Rahmen der Ortskernentwicklung insbesondere die Aufgabe der Schaffung allgemeiner Wohngebiete, der Schaffung von Mischgebieten und der Bestandssicherung von nicht störenden und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie die Aktivierung und Neuordnung brachgefallener bzw. untergenutzter Flächen für den Wohnungsbau.
- Um städtebaulichen Fehlentwicklungen, insbesondere durch unverträgliche Gewerbeansiedlungen entgegenzuwirken, ist die Verfügbarkeit besonderer planungsrechtlicher Eingriffsmöglichkeiten, wie die Anwendung von § 14 ff BauGB (Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen) erforderlich.
- Mit den Bebauungsplänen werden im Sinne des § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Eingriffe in Natur und Landschaft, die zu einer Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder einer Veränderung des mit dem belebten Boden in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels führen und dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, vorgenommen. In den Bebauungsplänen muss daher eine vorsorgende Bewältigung der aufgeworfenen Konflikte erfolgen.

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

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) kann keine Erforderlichkeit zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung für das Plangebiet hergeleitet werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet. Der Bebauungsplan XV-19 sichert ausschließlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Außerdem werden die unter Pkt. 18.7 der Anlage 1 des UVPG angegebenen vorhabenbezogenen Schwellenwerte nicht erreicht. Nach § 3b Abs. 3 Satz 4 UVPG besteht ebenfalls keine UVP-Pflicht für Städtebauprojekte. Es gelten die §§ 1 und 1a BauGB entsprechend.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-19 umfasst:

das Gelände zwischen Semmelweisstraße, Ostgrenze der Grundstücke Semmelweisstraße 51/55 und Rudower Straße 76, Rudower Straße, östlicher Begrenzung des Grundstücks Rudower Straße 38, Südgrenzen der Grundstücke Rudower Straße 25-38 und Am Kiesberg 7, Am Kiesberg, Rudower Straße, Wededornstraße sowie einen Abschnitt der Straße Am Alten Friedhof im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

2.2 Bestandsbeschreibung

Realnutzung:

Das Gebiet des Bebauungsplans XV-19 umfasst eine Fläche von 9 ha.

Die Rudower Straße ist überwiegend mit straßenbegleitenden Wohngebäuden bebaut. Die Grundstücke werden teilweise kleingewerblich genutzt. An der Straßeneinmündung Am Kiesberg - Rudower Straße werden mehrere angrenzende Grundstücke durch einen Autohandel genutzt. Südlich der Rudower Straße, beidseitig der Straße Am Alten Friedhof, überwiegt die private Gartennutzung hinter den Wohngebäuden.

Im Gebiet östlich der Pfarrwöhrde zwischen Semmelweisstraße und Rudower Straße waren die Grundstücke durch extensive Speditions- und Lagernutzungen geprägt. Die Grundstücke sind nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung brachgefallen. Ein großer Teil der Flächen ist versiegelt. An der Semmelweisstraße befinden sich vereinzelt Wohngebäude, der größte Teil der übrigen Grundstücke ist unbebaut.

Der Bereich zwischen Pfarrwöhrde und Wededornstraße weist unterschiedliche Nutzungen auf: Kleingartenparzellen mit teilweisem Dauerwohnen, private Hof- und Gartenbereiche, Brachen. Zwischen Rudower Straße und Semmelweisstraße verlaufen eine Abwasserdruckleitung und ein Regenwasserkanal. An der Semmelweisstraße befindet sich ein neues Geräte- und Fahrzeuggebäude der Feuerwehr.

Eigentumsverhältnisse:

Im Plangebiet überwiegt privates Einzeleigentum. Für einige Grundstücke, besonders zwischen Pfarrwöhrde und Wededornstraße, sind die Eigentumsverhältnisse noch nicht abschließend geklärt. Sie stehen z. Zt. unter der Verwaltung unterschiedlicher Institutionen. Im Bereich der Abwasserdruckleitung und des Regenwasserkanals sind die Grundstücke aufgrund eines Flächentausches für andernorts aufgegebenen bäuerliche Weiden kleinteilig in "schmale Streifen" gegliedert. Eine Parzellierung für eine Bebauung wurde bislang nicht durchgeführt.

Erschließung:

Die Erschließung der Grundstücke ist durch die vorhandenen Straßen und Wege (Wededornstraße, Semmelweisstraße, Pfarrwöhrde, Rudower Straße, Am Kiesberg und die Straße "Am Alten Friedhof") vom Grundsatz gegeben.

Entwicklungshintergrund:

Die an der Verbindungsachse nach Rudow liegende Kolonistensiedlung "Neuglienicke" erfuhr bereits zu Beginn des Jahrhunderts durch Parzellierung kleiner Grundstücke und eine vorstädtische Bebauung eine sukzessive Urbanisierung. Insbesondere südlich der Rudower Straße wurden fast sämtliche Grundstücke, teils mit einseitigen Grenzabständen, teils ohne, bebaut.

Im Siedlungsbereich an der Semmelweisstraße (ehemalige Siedlung Glienicke) wurde bis zum 2. Weltkrieg vereinzelt eine Umnutzung der Äcker vorgenommen. Die sukzessive aufgegebenen großflächigen Bauernhöfe wurden in der Folge durch verschiedenste Gewerbe umgenutzt. Die unterschiedliche Entwicklung der ehemaligen Ackerflächen prägt bis heute die Heterogenität und das desolatte Erscheinungsbild der Semmelweisstraße. Der Bereich an der Rudower Straße wird durch Wohnen und Gewerbe teilweise intensiv genutzt. Separat stehende wilhelminische Mietshäuser sind Ergebnis dieser Bauentwicklung.

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.

Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (Abl. S. 95), zuletzt geändert am 16. März 2004 (Abl. S.1411)

Im Flächennutzungsplan Berlin wird das Plangebiet als Wohnbaufläche W3 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,8 und als Gemischte Baufläche M2 dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf XV-19 setzt allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete 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 einschließlich Artenschutzprogramm von Berlin - LaPro Berlin (Abl. vom 29. Juli 1994, S. 2331):

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

Leitplanung Altglienicke:

- Mischgebiet entsprechend § 6 der BauNVO mit II bzw. III Geschossen und einer GRZ von 0,4
- Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 der BauNVO mit II bzw. III Geschossen und einer GRZ von 0,3
- privates Grün auf den nicht überbaubaren Flächen

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die städtebauliche Entwicklung in Altglienicke ging vor 1990 weitgehend am Ortskern vorbei. Vor allem durch den Bau der Großsiedlung an der Schönefelder Chaussee im Umfeld der ansonsten 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 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 eingereichter 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 der Rahmenplanung Rudow-Altglienicke-Schönefeld (RAS-Gutachten, Gruppe Planwerk / Becker Giseke Mohren Richard / Werk-Stadt) von 1991 und den Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung von 1991 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz) basieren die Inhalte des Bebauungsplans XV-19 auf dem Vorentwurf des Entwicklungskonzeptes Ortskern Altglienicke (Gruppe Planwerk / Becker Giseke Mohren Richard) vom Frühjahr 1992 und dem Entwurf des Entwicklungskonzeptes vom März 1993.

2. Intention des Bebauungsplans (generelle Zielvorstellungen)

Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes stellt sich vorrangig durch das Ordnungsprinzip, die Schaffung städtebaulicher Kanten an den öffentlichen Straßen und ausreichender und hochwertiger Gartenbereiche innerhalb der Blöcke, dar.

Ziel des städtebaulich-landschaftsplanerischen Konzeptes für den Ortskern Altglienicke ist eine neue zentralörtliche Qualität im Ortsteil. Erreicht werden soll dies durch eine der örtlichen Struktur angepasste Verdichtung mit Wohnungsbau und Versorgungsnutzungen unter Beachtung des baulich qualitätvollen Bestandes. Dieser Ansatz soll unterstützt werden durch die städtebauliche Neustrukturierung der Ortskernränder, insbesondere im Westen des Ortskerns (Wohnen und Gewerbe) und im Norden (Wohnen). Ausreichende und hochwertige Grünflächen und Plätze sollen die Qualität des gesamten Ortskerns stärken. Der ökologische Ausgleich für die bauliche Verdichtung soll möglichst innerhalb des Ortskerns selbst und seiner unmittelbaren Peripherie erfolgen.

Dem Bebauungsplan XV-19 kommt vor diesem Hintergrund schwerpunktmäßig die Sicherung von Wohnbauflächen an der Semmelweisstraße, der Rudower Straße und an der Pfarrwöhrde sowie vereinzelt die Sicherung von bestehenden Gewerbebetrieben zu. Flächen, die

von Betrieben mit hohem Störungsgrad genutzt wurden (z.B. Lager- und Speditionsbetriebe), und jetzt brach liegen, sollen dem Wohnungsbau zugeführt werden.

Die neu angelegte Wegedornstraße soll eine städtebauliche Fassung mit einer Mischnutzung erhalten, die der Lage an dieser Hauptverbindungsstraße entspricht. Entsprechend der vorgesehenen zentralörtlichen Funktion sollen, besonders an der Rudower- und Semmelweisstraße, Ladennutzungen ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen Voraussetzungen geschaffen werden die es ermöglichen, den Siedlungsbereich des Ortskerns zu komplettieren und abzurunden sowie die Ortskernränder klar zu definieren.

3. Wesentlicher Planinhalt

Die Inhalte des Bebauungsplans ergeben sich aus der planungsrechtlichen Umsetzung des Vorentwurfes zum Entwicklungskonzept Ortskern Altglienicke vom Frühjahr 1992, den Ergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (02.11. bis einschließlich 02.12.1992), der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (07.11. bis einschließlich 19.12.1994), der öffentlichen Auslegung (12.02. bis einschließlich 11.03.1996), der erneuten öffentlichen Auslegung (18.11. bis einschließlich 17.12.1996), der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung vom 27.08. bis einschließlich 28.09.2001, aus den Planänderungen im Ergebnis der Rechtskontrolle vom 7.1.2003 sowie der dritten erneuten öffentlichen Auslegung vom 24. November bis einschließlich 8. Dezember 2003

Städtebauliche Struktur

Ordnungsgrundsatz für den Ortskern ist die Erhaltung der ortstypischen Baustruktur bei gleichzeitiger Weiterentwicklung des Siedlungskörpers. Die Rudower Straße (Kolonistsiedlung „Neuglienicke“) und die Semmelweisstraße (ehemaliges Dorf „Altglienicke“) bilden ein Doppelryckgrat mit neuer Eingangssituation an der Wegedornstraße. Bei der Weiterentwicklung des Ortskerns Altglienicke bleiben die siedlungstypologischen Unterschiede erkennbar. Die Ensemblewirkung gleichartiger Siedlungstypen (Hof-, Vorstadt-, Mietshaustypen) wird dadurch gestützt, dass bauliche Ergänzungen den jeweiligen Typus in der Baukörperstellung und Raumgliederung aufgreifen. Die Siedlungsentwicklung soll sich in den jeweiligen Bebauungsplangebieten unterschiedlich, mit Schwerpunkten nach den jeweiligen spezifischen Erfordernissen, vollziehen.

Die Wegedornstraße hat eine wichtige Funktion als Sammelstraße für den Ortsteil Altglienicke, als Umgehungsstraße für den Ortskern und als wichtige Verbindung zwischen den Ortsteilen Johannisthal/Adlershof (Standort für Wissenschaft und Forschung) und der Gemeinde Schönefeld. Die Rudower Straße übernimmt als Sammelstraße die Verbindungsfunktion zu dem Ortsteil Rudow. Entsprechend dieser stadträumlichen Lage sind die straßenseitigen Grundstücke für eine Mischnutzung, an der Wegedornstraße insbesondere für gewerbliche Nutzungen, prädestiniert. Die künftige Bebauung entlang der Wegedornstraße soll mit einer mindestens zweigeschossigen Bebauung im Bereich Wegedornstraße/Semmelweisstraße den Straßenraum neu fassen und damit der besonderen Bedeutung als Eingangsbereich zum Ortskern Rechnung tragen sowie einen Übergang zum angrenzenden Wohngebiet schaffen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen Werkstätten und Hallen mit bis zu zwei Geschossen ermöglicht werden.

Im Bereich des Bebauungsplans XV-19 zwischen Semmelweisstraße und der Rudower Straße, der vor allem durch große Freiflächen charakterisiert ist, soll eine Weiterentwicklung der vorstädtischen Ortskerntypik auf der Basis kleinteiliger Parzellierung erfolgen. Östlich der

Wegedornstraße soll eine mischgebietstypische Bebauung entstehen. Die künftige Bebauung im Bebauungsplangebiet lehnt sich an die straßenweise unterschiedlichen Siedlungstypen und Bauformen an. Dabei bildet das bestehende Verkehrserschließungssystem das Gerüst für eine weiterführende und ergänzende Straßenrandbebauung. Eine Bebauung der Grundstücke in zweiter Baureihe ist dort, wo die Grundstücksgröße ausreichend ist und die bestehende Siedlungsstruktur dies zulässt, vorgesehen.

Der unterschiedliche Charakter der beiden Straßenseiten der Rudower Straße (durch die Straßenrandbebauung "städtisch" auf der nördlichen Straßenseite und der aufgelockerten Bebauung, teilweise in Hofstruktur, "dörflich" auf der südlichen Straßenseite) soll sich in der künftigen Siedlungsstruktur wiederfinden. Die tiefen Grundstücke südlich der Rudower Straße können deshalb in Anlehnung an die Bautiefen der teilweise noch existierenden Hofstruktur rückwärtig maximal zweigeschossig bebaut werden. Offenheit und Transparenz bzw. der Wechsel von Offenheit und Geschlossenheit soll durch die Möglichkeit der einseitigen Grenzbebauung gewahrt bleiben ("Doppelhäuser"). Die an der südlichen Straßenseite gelegene Bebauung erhält eine Ergänzung durch Komplettierung der weitgehend geschlossenen Bebauung an der Straßenbegrenzungslinie.

Die Neubebauung östlich der Pfarrwöhrde an der nördlichen Straßenseite der Rudower Straße trägt dem Bestand und den geringeren Grundstücksgrößen Rechnung. Die bestehende Miethausbebauung wird durch mindestens zwei- maximal dreigeschossige Neubauten ergänzt. Neubebauungen an der Südseite der Semmelweisstraße sollen sich an die dortigen noch bestehenden oder ehemaligen Hofstrukturen anlehnen. Die Gebäude sind an der Straße mindestens zwei- maximal dreigeschossig, in den Hofbereichen maximal zweigeschossig möglich (Bebauungstiefe insgesamt 45 m). So können "Wohnhöfe" gebildet werden, die gemeinsame Freiflächen in den südlichen Grundstücksbereichen haben. Zwischen Semmelweisstraße und Rudower Straße soll die Freihaltung der Innenbereiche von Bebauung als städtebauliches und freiraumplanerisches Prinzip Anwendung finden. Hier steht die Herausbildung eines zusammenhängenden Innengrünbereichs im Vordergrund.

An der Pfarrwöhrde ist beidseitig eine städtebauliche Fassung durch eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen, welche die durch Bauwiche freigehaltenen Blockinnenbereiche von der Straße aus erlebbar macht. Westlich der Pfarrwöhrde ist an der Semmelweisstraße eine räumliche Fassung vorgesehen, die entsprechend der gegenüberliegenden Bebauung zunächst den wilhelminischen Bestand ergänzt und davon angrenzend durch die Aufnahme der gegenüberliegenden 3 m breiten Vorgartenzone den vorstädtischen Charakter unterstreicht.

Das um 1830 erbaute Doppelhaus für Landarbeiter in der Rudower Straße 81-82 ist als Denkmal ausgewiesen und wird als solches im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Die Ausweisung der Baufelder nimmt auf den schützenswerten Bestand Rücksicht, ermöglicht aber gleichzeitig eine behutsame Bestandsverdichtung.

Grün- und Freiraumstruktur

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

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

Dabei sind die Blockinnenräume anknüpfend an die vorhandene Bestandsstruktur als unbebaute, zusammenhängende Gartenbereiche zu sichern und zu entwickeln. Sie stellen ein wesentliches Element des städtebaulichen Raumgerüsts dar. Die grünbestimmten Blockinnenbereiche werden in der Regel private Gärten sein, die den Wohnnutzungen unmittelbar zugeordnet sind. Hierin werden die privaten Spielplätze, insbesondere für kleinere Kinder integriert. Somit wird auch dem Kleinkinder-Spiel im direkten Wohnumfeld ein weiterer Raum geboten.

Wohnungsbau

Im gesamten Ortskern ist eine städtebauliche Tragfähigkeit für etwa 1.400 zusätzliche Wohneinheiten gegeben. Die Neubauten sollen i.d.R. drei Geschosse (mit zusätzlich ausgebautem Dach) nicht überschreiten. Durch Bauhöhenbeschränkungen wird die städtebauliche Struktur der vorhandenen historischen Bebauung aufgenommen und entwickelt. Anknüpfend an den Bestand sollen im inneren Ortskern Bautypen der Hof- bzw. Blockstruktur vorherrschen. Des Weiteren soll der Ortskern Altglienicke vorwiegend mit blockrandbetonenden Gebäuden bebaut werden. Festgesetzt ist eine überwiegend aufgelockerte Bauweise, die der noch rudimentär vorhandenen, für den Ortskern typischen Baustruktur ("Altglienicker Bauwich" eine Seite Grenzbebauung, die andere Seite offen mit 3-5 Metern Grenzabstand, ohne Fenster) folgt.

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 Ortskernbereichs erhalten.

Im Bebauungsplan XV-19 soll die bestehende gewerbliche Nutzung südlich der Rudower Straße weitgehend integriert und deren Fortbestand im Rahmen einer wohnverträglichen Nutzungsart ermöglicht werden. Im Bereich Wedegorn-/Sammelweisstraße sind weitere Flächen als Mischgebiet ausgewiesen, um Betrieben im inneren Ortskernbereich, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in Altglienicke eine Entwicklungsperspektive zu ermöglichen. Die aktuelle Überprüfung (Juni/ Juli 2001) des Gewerbebestandes ergab, dass auch weiterhin kein Betrieb durch die Planungsziele eingeschränkt wird.

Gemeinbedarf

Aufgrund der räumlichen Verflechtungen des Ortskerns mit angrenzenden Verdichtungsgebieten ist bei der prognostizierten Einwohnerentwicklung im gesamten Ortskern die Sicherung des Standortes der Grundschule sowie Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur erforderlich.

Diese Standorte werden in angrenzenden Bebauungsplanbereichen ausgewiesen.

Eine Flächenvorsorge für eine Kindertagesstätte ist nach Aussage der Fachabteilung nicht mehr notwendig, da kein Bedarf mehr besteht. Im angrenzenden B-Plan wurde eine vorhandene Einrichtung zur Aufnahme und Abdeckung der notwendigen Kapazitäten rekonstruiert und erweitert.

Verkehr und Erschließung

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

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

Im B-Plan XV-19 ist die Erschließung durch das bestehende Straßennetz gegeben. Für die Semmelweisstraße, die Pfarrwöhrde und Wedegornstraße wurde eine neue Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Aufgrund des notwendigen Ausbaus der Semmelweisstraße im westlichen Bereich (gegenwärtige Situation: ungestalteter Straßenraum, keine Bäume, keine Parkplätze) ist eine Neutrassierung bzw. Begradigung des Straßenraumes erforderlich. Dadurch wird durchgehend eine Mindestbreite von 16 m gewährleistet. Die dadurch betroffenen Grundstücke beiderseits der Straße (s. XV-18) werden in unterschiedlichem Maß in Anspruch genommen. Eine Beeinträchtigung der zukünftigen Entwicklung besteht nicht, da gerade der Bebauungsplan in diesem Bereich gemäß städtebaulichem Konzept eine Neuordnung vorsieht und die Neugestaltung des Straßenraumes unmittelbar auch einen positiven Einfluss auf die angrenzenden Baugrundstücke bzw. Wohnqualität hat (verbesserte Führung des Verkehrs durch den gestalteten Straßenraum, Schaffung zusätzlicher Parkplätze, Aufwertung des Straßenraumes durch die Baumallee).

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind fünf Altlastenverdachtsstandorte im Altlastenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung enthalten:

1. AL-Nr. 6076, Semmelweisstraße 51
2. AL-Nr. 7696, Semmelweisstraße 53-55
3. AL-Nr. 7578, Semmelweisstraße 59-69
4. AL-Nr. 6091, Rudower Straße 24-29
5. AL-Nr. 7581, Rudower Straße 87

Durch den Fachbereich Umweltschutz aktuell (Juli 2003) veranlasste und durchgeführte Bodenuntersuchungen zur Schadstoffbelastung dieser Flächen lassen nunmehr eine abschließende Bewertung der realen Altlastensituation zu.

In den Verdachtsfällen 1 und 2 lassen die ermittelten Schadstoffbelastungen der untersuchten Bodenschichten (bis 3 m unter GOK) **keine schädlichen Bodenveränderungen** erkennen, welche eine Kennzeichnung im Sinne von §9 Abs.5 Nr. 3 BauGB begründen würden.

Semmelweisstr. 51 und Semmelweisstr. 53-55

Die beiden unmittelbar benachbarten Flächen können bzgl. der Beschaffenheit des

Oberbodens praktisch identisch charakterisiert werden. Unter einer überwiegend ca. 0,6 – 1 m mächtigen Auffüllungsschicht (vereinzelt bis > 1,5 m) lagert ein praktisch schadstofffreier Sandboden.

Auch die im Auffüllungshorizont ermittelten Schadstoffkonzentrationen sind nur gering und lassen keine Gefährdung der einschlägigen Schutzgüter (menschliche Gesundheit, Grundwasser, Boden etc.) erkennen.

Für das Grundstück **Semmelweisstraße 59-69** liegen zwischenzeitlich hinreichende Untersuchungsbefunde vor. Die Verteilung der Schadstoffe ist jedoch nach Art und Konzentration sehr ungleichmäßig und unterliegt keinem erkennbaren Trend.

Eine Grundwassergefährdung ist auszuschließen. Bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch lassen die ermittelten Schadstoffkonzentrationen eine Wohnnutzung zu. Sofern innerhalb des Areals jedoch Teilflächen für sensible Nutzungen (z. B. private Kinderspielplätze) ausgewiesen werden, gelten Einschränkungen. Wegen der punktuellen Überschreitung der Vorsorgewerte (vereinzelt sogar der einschlägigen Prüfwerte) der Bundes-Bodenschutzverordnung sind hier im Rahmen der detaillierten Bauantragsverfahren durch Nebenbestimmungen in Absprache mit dem Umweltamt konkrete Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen festzulegen.

Ein in 1997 erstelltes orientierendes Gutachten für die **Rudower Straße 87** ergab keine Anhaltspunkte für eine flächenübergreifende unzulässige Schadstoffbelastung des Oberbodens (bis 2 m unter GOK). Eine Weiterführung der aktuellen Gewerbenutzung (Ausweisung MI), aber auch eine zukünftige Wohnnutzung werden somit nicht in Frage gestellt. Der reale Altlastenverdacht ist nur noch als gering zu bewerten (eventuelle lokale Kontaminationen sind nicht hinreichend auszuschließen).

Bei weiterer gewerblicher Nutzung kann aus den ermittelten Schadstoffparametern kein Sanierungsbedarf abgeleitet werden.

Eine Kennzeichnung ist **nicht** erforderlich.

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

Untersuchungsergebnisse für das Altlastenverdachtsgrundstück **Rudower Straße 24-29** erfordern **keine Kennzeichnung** auf Altlasten im Bebauungsplan. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der planungsrechtlichen Ausweisung (künftig zulässige Nutzung – Mischgebiet) durch Altlasten zu rechnen.

Allgemeine Bemerkung:

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

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

4. Abwägung

4.1 Entwicklungsfähigkeit aus den Planungsgrundlagen

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

4.1.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan Berlin

Der FNP Berlin stellt den Bereich als Wohnbaufläche W 3 mit einer Dichte (Geschossflächenzahl- GFZ) bis zu 0,8 und als Gemischte Baufläche, M 2 dar. Eine Differenzierung innerhalb der Bauflächen wird nicht vorgegeben.

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-19 setzt allgemeine Wohn- und Mischgebiete fest.

Als Maß der baulichen Nutzung ergibt sich in den allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und für die Mischgebiete eine GRZ von 0,4 bei einer Geschossigkeit von mindestens II maximal III.

Die Ziele des Bebauungsplans sind aus dem FNP entwickelbar.

4.1.2 Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung - BEP

Der Ortsteil Altglienicke ist als selbständige 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. Darüber hinaus wird mit der Festsetzung zusammenhängender Freiflächen in den Blockinnenbereichen ein wesentlicher Beitrag zur Freiraumversorgung und zum Klimaschutz geleistet.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch die 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

Während einer Erörterungsveranstaltung berührten drei mündliche Anfragen die Planungsinhalte des Bebauungsplanvorentwurfes XV-19:

1. *Frage nach dem zeitlichen Ablauf für die Errichtung der neuen Wegeverbindungen zwischen der Semmelweisstraße und der Rudower Straße.*
 - zu 1. Im Rahmen der inhaltlichen Planänderungen sind die konzipierten Wegeverbindungen im Plangebiet entfallen. Diese Wegeverbindungen sind sowohl aus veränderten städtebaulichen Überlegungen heraus, aus verkehrskonzeptionellen Erwägungen als auch aus Kostengründen nicht mehr Planinhalt. Eine Durchwegung des Plangebietes ist weiterhin durch das vorhandene Straßennetz (z. B. Wegedornstraße, Pfarrwöhrde) gegeben.
2. *Das Bebauungsplankonzept orientiert sich zu stark zum Wohnungsbau hin. Die Semmelweisstraße sollte aus dem Bestand heraus am Gewerbe orientiert werden.*
 - zu 2. Der Bebauungsplan XV-19 weist drei Mischgebietsflächen aus, um ansässige Gewerbebetriebe in ihrem Bestand zu sichern. Die Semmelweisstraße einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, würde dem Schutzbedürfnis des vorhandenen Wohnens widersprechen und den bereits gegebenen städtebaulichen Missstand durch Lärm- und Verkehrsbelastung erhöhen.
3. *Frage nach der geplanten Straßenverbindung über die Wegedornstraße nach Rudow.*
 - zu 3. Die Straßenverbindung nach Rudow besteht heute über die Verlängerung der Rudower Straße zum Neudecker Weg.

Weiterhin wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vier schriftliche Stellungnahmen zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans XV-19 abgegeben. Diese beziehen sich im Einzelnen auf

- a. die Art der geplanten baulichen Nutzung eines Grundstücks als allgemeines Wohngebiet und eines Grundstücks für gewerbliche Nutzung (Mischgebiet),
 - b. die ausgewiesenen bebaubaren Grundstücksflächen,
 - c. die Wegeverbindung von der Straße Am Kiesberg zur Wegedornstraße
 - d. den öffentlichen Nahverkehr/die Stadtbahntrasse und die BAB-Planung
- zu a. Die Anregungen richten sich zum einen gegen die Ausweisung einer Mischgebietsfläche auf einem derzeit kleingärtnerisch genutzten Grundstück und zum anderen gegen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf einem derzeit gewerblich genutzten Grundstück.

Die Wegedornstraße hat eine wichtige Funktion als Sammelstraße für den Ortsteil Altglienicke, als Umgehungsstraße für den Ortskern und als wichtige Verbindung zwischen den Ortsteilen Johannisthal/Adlershof (Standort für Wissenschaft und Forschung) und der Gemeinde Schönefeld. Entsprechend dieser stadträumlichen Lage sind die straßenseitigen Grundstücke für eine Mischnutzung an der Wegedornstraße insbesondere auch für gewerbliche Nutzungen mit übergeordnetem Einzugsbereich prädestiniert. Die künftige Bebauung entlang der Wegedornstraße soll den Straßenraum räumlich fassen und den Eingangsbereich zum Ortskern definieren. Für Kleingärten entlang der Wegedornstraße könnten bei Kündigung der

Pachtverhältnisse Flächen im angrenzenden Gebiet des Bebauungsplans XV-16 durch den Kleingartenverband angeboten werden.

Bei der beabsichtigten Nutzung des Einwenders gegen die Art der baulichen Nutzung (Spedition) handelt es sich um ein Gewerbe, das bauplanungsrechtlich regelmäßig mindestens einem störenden Gewerbe zugeordnet wird (vgl. Hess VGH, Urteil vom 26.07.67 - IV OG 65/67). Die planungsrechtliche Sicherung dieses Betriebes würde die Schutzwürdigkeit der vorhandenen und ausgewiesenen Wohnnutzung erheblich beeinträchtigen.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in Ergänzung des vorhandenen Wohnens entspricht der Sicherung der städtebaulichen Ordnung für den Ortskern, indem auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe erhalten werden sollen. Zur Sicherung der Nutzung des Grundstücks als Spedition und Lager wäre die Ausweisung eines Gewerbegebietes notwendig. Dies würde die Festschreibung eines städtebaulichen Missstandes beinhalten. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Sicherung des Fuhrunternehmens und damit seiner Entwicklungsmöglichkeiten würde zu einer Verschlechterung der städtebaulichen Situation führen, insbesondere aufgrund des zunehmenden Störungsgrades durch den erhöhten LKW-Verkehr, der schon jetzt das Wohnen in der Semmelweisstraße beeinträchtigt. Die Anregungen gegen die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet konnten keine Berücksichtigung finden.

Seit ca. 4 Jahren nutzt der Mieter das o.g. Grundstück nicht mehr für eigene gewerbliche Zwecke; auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt das Grundstück brach.

- zu b. Der Bürger spricht sich gegen eine Einschränkung der Bebaubarkeit des rückwärtigen Grundstücksteils aus. Dem Bedenken kann nicht entsprochen werden, da eine Bebauung der städtebaulichen Intention des Bebauungsplans (straßenseitige Bebauung, Freihaltung der Blockinnenbereiche) entgegenstehen würde. Außerdem würden zusammenhängende Freiräume zerstört und wertvolle Vegetationsstrukturen (Obstbäume) vernichtet werden.
Die straßenseitig ausgewiesenen bebaubaren Grundstücksflächen lassen eine zweireihige Bebauung unter Ausnutzung einer GRZ von 0,3 zu.
- zu c. Die ehemals geplante Verbindung von der Straße Am Kiesberg zur Wegedornstraße ist nicht mehr Bestandteil dieses B-Plan- Geltungsbereichs.
- zu d. Die im Ortskern Altglienickes vorhandene enge Baustruktur, deren Erhalt städtebauliches Ziel ist, lässt die Einordnung einer Straßenbahntrasse nicht zu. Die ÖPNV-Erschließung von Altglienicke erfolgt über verschiedene Buslinien, die zu den umliegenden S- und U-Bahnhöfen Zubringerfunktion haben. Das verzweigte Busnetz wird der flächenhaften Ausdehnung von Altglienicke besser gerecht als eine nur linear geführte Straßenbahntrasse.
Die planungsrechtliche Sicherung der BAB (A 113 neu) ist nicht Bestandteil dieses B-Plan-Verfahrens, sondern erfolgte im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens. Der Planfeststellungsbeschluss liegt seit dem 09.09.1999 vor.

4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Stellungnahmen der TÖB / Auswertung und Ergebnis

Senatsverwaltung für Soziales

Im Ortskern von Altglienicke sollte eine Seniorenfreizeitstätte errichtet werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

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

10% der Neubauwohnungen im 1. Förderweg und bis zu 3% der Neubauwohnungen im 2. Förderweg sollten für Senioren errichtet werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung von Wohnungen für Senioren und Behinderte erfolgt im Rahmen der öffentlichen Förderung durch die IBB.

Senatsverwaltung für Jugend und Familie

Der im B-Plan ausgewiesene Spielplatz von 1.680 m² entspricht nicht den Angaben im Text (2.000 m²) und der für allgemeine Spielplätze nach Kinderspielplatzgesetz erforderlichen Bruttogröße von 3.000 m².

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Der ursprünglich im B-Plan XV-19 ausgewiesene Kinderspielplatz entfällt. Nach Einschätzung der Fachabteilung besteht im Planbereich wegen reduzierter Wohnungsbaumaßnahmen kein Bedarf mehr. Zusätzlich erschwert die Bestandsstruktur des Ortskerns Altglienicke die Ausweisung von Kinderspielplätzen, die in ihrer Größe den Richtwerten entsprechen. Daher sieht das Spielplatzkonzept für den Versorgungsbereich eine Vielzahl von Standorten mit geringerer Größe vor.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Das Maß der Nutzung im Mischgebiet sollte sich am Maß der Nutzung des allgemeinen Wohngebietes orientieren. Auch aus Gründen des Wasserschutzes, der Freiflächen- und Straßenraumgestaltung wird die Festsetzung einer GRZ von 0,3 für angemessen gehalten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzungen im Mischgebiet entsprechen den Darstellungen des FNP Berlin. Um die betriebsbedingten Anforderungen der Gewerbebetriebe planungsrechtlich nicht übermäßig einzuschränken, wird die Ausweisung der GRZ von 0,4 auch weiterhin für notwendig erachtet. Die Freiraum- und Straßengestaltung wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Trinkwasserschutzzone IIIA wurde mit der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke vom 31. August 1999 aufgehoben.

Als Voraussetzung für die Festsetzung der Straßenraumbreiten ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche erforderlich. Die vorgesehene Aufweitung der Semmelweisstraße am Knoten zur Wededornstraße ist nicht erforderlich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der B-Planfestsetzungen (Festsetzung Nr. 7). Im Hinblick auf die Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche wurden die Anforderungen der betroffenen Fachverwaltungen beachtet. Die Aufweitung der Semmelweisstraße entspricht dem Bestand.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sollten Mietergärten gesichert werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Das städtebauliche Ziel ist die Freihaltung der Innenbereiche, die Schaffung geschlossener Grünbereiche mit Sicherung des wertvollen Gehölz- und Obstbaumbestandes. Eine Abgrenzung und Parzellierung der Gärten entspricht nicht der durch den B-Plan zu sichernden Nutzungs- und Gestaltstruktur in den Blockinnenbereichen.

Bei der Errichtung von Wohnungen im 2. Förderweg sind bis zu 3% als Seniorenwohnungen herzurichten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung von Seniorenwohnungen im 2. Förderweg erfolgt durch die IBB und ist nicht B-plan-relevant.

Die verlängerte Straße Am Kiesberg (jetzt Planstraße 19/1) und die Pfarrwöhrde sollten als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Für eine Verbreiterung wären keine Grundstücke in Anspruch zu nehmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Planstraße 19/1 entfällt mit der inhaltlichen Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Die Pfarrwöhrde ist Bestandteil des öffentlichen Straßennetzes, welche sowohl der Erschließung der anliegenden Grundstücke als auch der Verbindung zwischen der Rudower und der Semmelweisstraße dient. Diese Funktion steht der Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich entgegen.

Die Regelungen zum ruhenden Verkehr sind zu überprüfen, um den erforderlichen Stellplatznachweis auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 48 der Bauordnung (BauO Berlin) und entsprechender Ausführungsvorschrift (AV) sind Stellplätze nur noch für einen bestimmten Personenkreis und öffentlich zugängliche Gebäude nachzuweisen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird jedoch für den privaten Stellplatzbedarf die Möglichkeit geschaffen, Stellplätze und Garagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. über diese hinaus in einer begrenzten Zone (textliche Festsetzungen Nr. 5 und 6), ohne unzumutbare Einschränkungen der zu schützenden und freizuhaltenden Blockinnenbereiche, einzuordnen.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Straßenraumbreiten werden nur vermaßt, wenn diese vom Bestand abweichen.

Gemäß § 8a BNatSchG (aktuell § 21 BNatSchG) sind die Anforderungen zur Eingriffsvermeidung und -minderung zeichnerisch oder textlich festzusetzen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Entsprechende textliche Festsetzungen (textliche Festsetzungen Nr. 8 bis 10) sind Bestandteil des Planverfahrens.

Für die mit dem Planzeichen "D" gekennzeichneten Gebäude Rudower Straße 81/82 wird ein Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der aktuellen Denkmalliste Berlin sind die Gebäude Rudower Straße 81/82 (Doppelwohnhaus für Landarbeiter, um 1830) eingetragene Baudenkmäler, welche in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Mit der Änderung der Wasserschutzgebietsverordnung befinden sich die Flächen westlich der Köpenicker Straße außerhalb der Trinkwasserschutzzonen (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke vom 31. August 1999 – GVBl. S. 522). Eine Vollversiegelung aller Verkehrsflächen ist auf diesen Grundstücken somit nicht mehr erforderlich. Die textliche Festsetzung Nr. 10 regelt die Befestigung von Wegen und Zufahren. Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, können für die Straßenverkehrsflächen keine Festsetzungen aufgenommen werden.

Nicht durch Kraftfahrzeuge genutzte Flächen sind mit nicht auswasch- und auslaufbaren flüssigkeitsdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird aufgenommen (siehe textliche Festsetzung Nr. 10). Es ist davon auszugehen, dass wasser- und luftdurchlässige Befestigungen diesen Anforderungen gerecht werden.

Die Flächenversiegelung sollte so gering wie möglich gehalten werden, um eine ausreichende Grundwasserneubildung zu gewährleisten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Zur Gewährleistung der Grundwasserneubildungsrate wurde die Flächenversiegelung auf das Minimum reduziert (textliche Festsetzung Nr. 12).

Alle Gebäude sollten eine weiße Wanne erhalten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Regelung erfolgt je nach Erforderlichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die benannten Altlastenverdachtsstandorte im Geltungsbereich des B-Plans XV-19 sind zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Der Altlastenverdacht wird aufgrund orientierender Bodenuntersuchungen und Nutzungsrecherchen ausgeräumt oder bestätigt. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans wurden vom Umweltamt bzw. durch die Grundstückseigentümer orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt bzw. in Auftrag gegeben. Für die Grundstücke Semmelweisstraße 51 und 53-55 konnte der Verdacht ausgeräumt werden, für Nr. 59-69 jedoch nicht, so dass eine nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung erfolgt.

Bezüglich des passiven Schallschutzes ist für das Mischgebiet an der Wedegornstraße und der Rudower Straße ein Wert von 45 dB bzw. 40 dB festzusetzen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist nach Einführung der DIN 4109 als technische Bestimmung (Änderung der Bauordnung) und der Berliner Lärmkarte entbehrlich und wurde demzufolge gestrichen.

Es wird empfohlen, auf der Grundlage einer verbindlichen Verkehrsprognose den maßgeblichen Außenlärmpegel festzustellen und die vorgesehenen Luftschalldämm-Maße zu überprüfen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Berliner Lärmkarte. Die erforderlichen Luftschalldämm-Maße sind unter Anwendung der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln. Zusätzlicher Lärmschutz kann nur festgesetzt werden, wenn in besonderen städtebaulichen Situationen die Anwendung der DIN 4109 in Verbindung mit der Berliner Lärmkarte nicht ausreicht.

Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe

Mit einer Breite von 15 m kann bei einem Um- oder Neubau der Rudower Straße der Erhalt der Parkplätze nicht mehr garantiert werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung des Straßenraumes orientiert sich am Bestand. Für die Rudower Straße kann nicht durchgängig eine Straßenraumbreite von 18 m vorgesehen werden. Zum Schutz des historischen Bestandes erfolgt je nach Gebäudestellung eine Reduzierung des Straßenraumes. Der Erhalt der städtebaulichen Struktur ist in diesem Bereich höher einzustufen als die Einordnung von Stellflächen im Straßenraum.

Die vorgesehene Bebauung lässt keine sinnvolle Fläche, außer in Tiefgaragen, für die Stellplätze auf den Baugrundstücken zu.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Durch die textlichen Festsetzungen werden Möglichkeiten der Einordnung von Stellplatzflächen angeboten. Eine Nachweispflicht von WEP ist seitens der Bauherren nicht mehr zu erbringen (s. Festsetzung Nr. 5 und 6).

Die Straßenbegrenzungslinie der Wegedornstraße sollte Anpassungen an die Planungen der Teltowkanalbrücke und der Kreuzung Wegedornstraße / Teltowkanalbegleitstraße ermöglichen. Die notwendige Straßenverkehrsfläche ergibt sich aus 12,50 m Fahrbahnbreite und den Breiten für Radwege, Gehwege und Baumstreifen in den Seitenbereichen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die östliche Straßenbegrenzungslinie der Wegedornstraße zwischen der Rudower Straße und der Semmelweisstraße wird zugunsten der Verbreiterung der Wegedornstraße verändert. Sie ist an die Planungen für den Ausbau der Wegedornstraße nördlich der Semmelweisstraße angepasst.

Die Wegedorn- und die Rudower Straße verbleiben als Hauptverkehrsstraßen III. Ordnung im geplanten Straßenhauptnetz.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Semmelweisstraße ist für die Befahrung mit Linienbussen offen zu halten. Für den Kunden- und Lieferverkehr sind Parkbuchten, -streifen bzw. Lieferzonen vorzuhalten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die Straßenraumeinteilung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (textliche Festsetzung Nr. 7). Die vorgesehene Straßenraumbreite von 16 m (Semmelweisstraße 51-69) und 18 m (Semmelweisstraße 73-101) ermöglicht eine Fahrbahnbreite von 6,50 m bzw. 7 m sowie die Errichtung von Parkbuchten. An der Kreuzung Semmelweis-/ Wegedornstraße wird der vorhandene Straßenquerschnitt für die Haltestellenbereiche gesichert.

Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie

In dem Mischgebiet beidseitig der Planstraße 19/1 und nördlich der Rudower Straße ist die Zulässigkeit von Geschäfts- und Bürogebäuden sowie von Geschäfts- und Büronutzungen in Gebäudeteilen, die nicht im Zusammenhang und betrieblicher Abhängigkeit von den sonstigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO stehen, durch eine textliche Festsetzung auszuschließen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Der Ortskern soll als zentraler Versorgungsschwerpunkt für den Ortsteil Altglienicke entwickelt werden. Ein Ausschluss würde diesem Ziel entgegenstehen. Die geplante Versorgungsfunktion des Ortskerns für Altglienicke beinhaltet keine überörtliche Funktion und steht dem zentralörtlichen System nicht entgegen. Im übrigen wurde die Planstraße 19/1 gestrichen.

Der Polizeipräsident in Berlin

Für die Rudower Straße wird davon ausgegangen, dass der gesamte Straßenzug in einer Breite von 18 m festgesetzt wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die Ausweisung des Straßenraumes orientiert sich am Bestand. Für die Rudower Straße kann nicht durchgängig eine Straßenraumbreite von 18 m vorgesehen werden. Zum Schutz des historischen Bestandes erfolgt je nach Gebäudestellung eine Reduzierung.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen „B“ und „C“ als Wegeverbindungen wurden mit inhaltlicher Planüberarbeitung gestrichen. Der KITA-Standort entfällt. Die eingetragene Baulast zugunsten der Allgemeinheit ist somit entbehrlich.

Die Straße Pfarrwöhrde sollte zur Vermeidung der versetzten Knotenpunkte in die Flucht der Straße 130 und Korkedamm verlegt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die beiden genannten Straßen besitzen nur untergeordnete Verkehrsfunktionen. Eine Verlegung ist städtebaulich nicht gewollt und würde darüber hinaus einen nicht zumutbaren Eingriff in private Eigentumsverhältnisse bedeuten.

Die fehlende Vermaßung der meisten Straßen erschwert die verkehrliche Beurteilung.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Straßenraumbreiten werden nur vermaßt, wenn diese vom Bestand abweichen.

Berliner Feuerwehr

Der Feuerwehrstandort Semmelweisstraße 85-87 wird kurzfristig ausgebaut. Die Errichtung einer Kindertagesstätte auf diesem Grundstück ist daher nicht möglich. Der Ausweichstandort müsste kurzfristig angeboten werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die Planung einer Kindertagesstätte auf diesem Grundstück ist auf Grund veränderter Infrastrukturen nicht mehr erforderlich und entfällt somit. Der Bebauungsplan weist stattdessen ein allgemeines Wohngebiet aus.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die Anforderungen hinsichtlich der Mindestfahrbahnbreite von 5,50 m sind erfüllt.

Berliner Wasserbetriebe

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die Flächen A und C kennzeichnen notwendige Leitungsrechte der Berliner Wasserbetriebe. Alle anderen Anlagen der Berliner Wasserbetriebe liegen im öffentlichen Straßenland. Eine Überbauung dieser Anlagen ist nicht vorgesehen.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten greift erheblich in den Gewerbebestand ein und erschwert die Tätigkeit der ansässigen Betriebe.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten folgt der vorzufindenden Gebietstypik, in der überwiegend die Wohnnutzung dominiert. Von der Ausweisung allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet sind keine Betriebe betroffen, die als störend einzustufen wären.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. In einer Betriebsbefragung im Dezember 1994 (Gewerbekonzept Ortskern Altglienicke, Gruppe Planwerk) wurde ermittelt, dass kein Betrieb durch Ausweisungen des Bebauungsplans XV-19 eingeschränkt wird. Die aktuelle Überprüfung (Juni/ Juli 2001) des Gewerbebestandes ergab, dass auch weiterhin kein Betrieb durch die Planungsziele eingeschränkt wird. Hilfsmaßnahmen im Sinne der §§ 180, 181 BauGB sind daher nicht erforderlich.

Im Mischgebiet sollten Stellplätze und Nebenanlagen im Bereich hinter der rückwärtigen Baugrenze ausnahmsweise zulässig bleiben. Durch Einzelfallprüfung wäre eine Verhinderung unzulässiger Störungen weiterhin möglich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Für die im Plangebiet festgesetzten Mischgebiete sind die Baufelder ausreichend dimensioniert, um Stellplätze und Nebenanlagen zu integrieren.

Handwerkskammer Berlin

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten folgt der vorzufindenden Gebietstypik, in der überwiegend die Wohnnutzung dominiert. Innerhalb des Bebauungsplans XV-19 sind sämtliche vorhandenen gewerblichen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten bzw. in den Mischgebieten zulässig.

Ein Standort für Gemeinbedarf sowie öffentliche Parkanlagen werden im B-Planentwurf nicht ausgewiesen.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. In einer Betriebsbefragung im Dezember 1994 (Gewerbekonzept Ortskern Altglienicke, Gruppe Planwerk) und der aktuellen Überprüfung des Gewerbestandes wurde ermittelt, dass kein Betrieb durch Ausweisungen des Bebauungsplans XV-19 eingeschränkt wird. Hilfsmaßnahmen im Sinne der §§ 180, 181 BauGB sind daher nicht erforderlich. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen keine negativen Auswirkungen für die vorhandenen Gewerbebetriebe.

Evangelische Kirche Berlin Brandenburg

Gegen die Abtretung von Straßenland vom Grundstück Rudower Straße 85 / Semmelweisstraße 73-77 wird Einspruch erhoben, da die derzeitige Breite der Pfarrwöhrde für eine Wohnstraße ausreicht.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die derzeitige Straßenraumbreite der Pfarrwöhrde ist nicht ausreichend, da ein Gehweg auf der westlichen Straßenseite nicht vorhanden ist. Eine Verbreiterung zu Lasten des Grundstücks ist aufgrund der auf dieser Seite erforderlichen Ergänzung der Straßenfunktion notwendig.

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Abt. III

Bei der Ausweisung von "Baufenstern" berechtigt die Festsetzung einer Baugrenze im Bezug auf die nachbarliche Grundstücksgrenze nicht, auf dieser zu bauen, wenn dadurch Abstandsflächen unterschritten werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung wurde gestrichen, da durch das ausgewiesene Baufeld bzw. die erweiterte Baukörperausweisung eine entsprechende Regelung erfolgt.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die Kennzeichnung "DG" wird durch eine textliche Festsetzung ersetzt (Festsetzung Nr. 4).

Auf einen Ausschluss emitierender gewerblicher Einrichtungen in den Mischgebieten sollte verzichtet werden, da bereits die Ausweisung MI die Typik der darin zulässigen Arten von baulichen Nutzungen bestimmt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

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

Berliner Gaswerke

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Straßen ihre öffentliche Widmung behalten und somit die öffentlichen Leitungsrechte gewahrt bleiben.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Straßen behalten ihre öffentliche Widmung.

BEWAG

Auf den Grundstücken Semmelweisstraße 69 (Ecke Pfarrwöhrde) sowie Rudower Straße 35 befinden sich Netzstationen, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind (Bestandsschutz).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Netzstationen genießen Bestandsschutz; Neubau oder Erweiterungen können innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

Die Einordnung einer Netzstation als Einbau auf der Fläche zwischen Wegedornstraße und der Planstraße 19/1 ist in Abhängigkeit von der Einordnung im Bereich XV-18 zu prüfen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Planstraße 19/1 wurde im weiteren Planverfahren gestrichen. Die Einordnung einer Netzstation kann bei Bedarf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Semmelweisstraße erfolgen.

4.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger (K.): 05.03.1996

Die ausgewiesene Baulinie an der Semmelweisstraße liegt im bestehenden Gebäude Semmelweisstraße 57. Damit würden die neuen Gebäude zwangsläufig ca. 40 cm neben dem Bestandsgebäude rechtsseitig einspringen. Es sollte geprüft werden, ob die Baulinie des Neubaus nicht im Sinne einer besseren Anbindung an die bestehenden Gebäude auf die Fassadenlinie des Altbaus bezogen werden kann.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. An der Semmelweisstraße ist keine Baulinie, sondern eine Baugrenze ausgewiesen. Diese liegt auf der zukünftigen Straßenbegrenzungslinie und soll eine einheitliche Breite der Semmelweisstraße von 16 m Breite gewährleisten. Ein Vor- und Rückspringen der Straßenbegrenzung entsprechend dem Bestand wird nicht befürwortet,

auch wenn dadurch in einzelnen Fällen der historische Gebäudebestand geringe Abweichungen zur zukünftigen Bauflucht aufweist. Aufgrund des hohen Anteils an unbebauten Flächen in diesem Bereich der Semmelweisstraße wird die Straßenflucht zukünftig durch die Neubauten bestimmt werden.

Bürger (R.): 10.03.1996

Der ausgewiesene Standort der Kindertagesstätte wird nicht für zweckmäßig erachtet, da sich in der Rudower Straße 45 eine Kita befindet. Die dort vorhandenen großen Freiflächen sind für eine Kita geeigneter als die geplante Jugendeinrichtung, die keine so großen Freiflächen benötigt. Weshalb will die Feuerwehr ihren Standort in der Semmelweisstraße aufgeben?

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Der ausgewiesene Standort für eine KITA entfällt lt. BA-Beschluss Nr. 4/98. Eine anderwertige bauliche Entwicklung im Blockinnenbereich ist nicht vorgesehen.

Die vorhandene KITA in der Rudower Straße 45 bleibt erhalten und wird gesichert (B-Plan XV-21a).

Die Feuerwehr baute ihren Standort Semmelweisstraße 85-87 1997 für eine kleine Feuerwehrwache der Freiwilligen Feuerwehr Alt-Glienicke für zwei Fahrzeuge kurzfristig aus. Ein weiterer Ausbau des Standortes ist nicht beabsichtigt. Eine Aufgabe ist nicht vorgesehen.

Bürger (S.): 24.03.1996

Autohandel und Speditionen sollten aus dem Gebiet (Ortskern-XV-19) herausgehalten werden. Mit Realisierung der künftigen Kanalstraße sollte der Autoverkehr in Altglienicke den Anliegern vorbehalten sein. Wie wird der an der Wegedornstraße beginnende Radweg in den Ortskern hineingeführt? Wird es im Ortskern überhaupt durchgehende Radwege geben?

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Autohandelseinrichtungen (Autohäuser) fügen sich in das ausgewiesene Mischgebiet (MI 3) ein, da sie hier als gebietsverträglich einzustufen sind.

Die im Ortskern ehemals ansässige Spedition hat ihren Standort zwischenzeitlich aufgegeben, da u.a. diese gewerbliche Nutzung weder in allgemeinen Wohngebieten noch in Mischgebieten zulässig ist.

Die Teltowkanalbegleitstraße, jetzt Ernst-Ruska-Ufer, liegt außerhalb der Ortskern - Bebauungspläne. Grundsätzlich ist jedoch anzumerken, dass diese Straße eine wesentliche Entlastungsfunktion für den Ortskern übernehmen soll.

Die Anlage von Radfahrwegen ist bei Straßenraumbreiten von 16 m und 18 m im Ortskern grundsätzlich möglich, gegebenenfalls unter Verzicht auf Parken oder die Anlage von Straßenbegleitgrün. Die Planung über die Führung und Anlage von Radfahrwegen obliegt der zuständigen Fachverwaltung und wird deshalb nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt. Die Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens.

Bürger (K.) als Eigentümerin des Grundstücks Rudower Straße 86: 08.03.1996

Durch den Bebauungsplan wird das Grundstück erheblich in seinem Wert gemindert, da der hintere Grundstücksteil nicht mehr bebaut werden kann.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Der B-Plan - Entwurf sieht für das Grundstück eine straßenseitige Bebauung mit einer Tiefe von 20 m und einer maximalen III-Geschossigkeit sowie ein angrenzendes zweites Baufeld mit einer Tiefe von 15 m vor, welches eine zusätzliche II-geschossige Wohnbebauung gestattet. Damit ermöglichen die Festsetzungen des B-Plans eine höhere Auslastung des Grundstücks nach dem Maß der baulichen Nutzung, als in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zulässig wäre, da allein der Bestand der beurteilungsrelevanten Umgebung auf die Genehmigungsfähigkeit abstellt. Die Planung kann daher nicht als wertmindernd betrachtet werden.

Bürger (M): 08.03.1996

Anregung, zwischen den von Baugrenzen umschlossenen Flächen an der Rudower Straße das Pflanzen und den Erhalt von Bäumen festzusetzen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Laut städtebaulichem Konzept wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die eindeutige Lokalisierung von Bäumen innerhalb der ausgewiesenen Bauweise verzichtet. Gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 8 und 9 besteht für die vorhandenen Freiflächen ein Pflanzgebot, welches mit der Pflicht zur Neupflanzung bzw. dem Erhalt der vorhandenen Obst- und Laubbäume verbunden ist. Durch das Pflanzgebot wäre auch eine Anpflanzung von Bäumen in dem angesprochenen Bereich möglich. Hinsichtlich der Erhaltung von bereits vorhandenen Bäumen bedarf es keiner weiteren gesonderten Festsetzung. Der Erhalt vorhandener Bäume wird zum einen über die textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 gesichert, außerdem gilt für geschützte Bäume die Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO Berlin).

Handwerkskammer Berlin:

Die Betriebszahl und -struktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-19 hat sich nicht geändert, es handelt sich um je einen Betrieb des Rolladen- und Jalousiebauerhandwerks, einen Kfz-Betrieb, einen Bäcker sowie eine Tischlerei mit Standort in der Semmelweisstraße.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-19 ansässigen Gewerbe sind durch die Ausweisung von Mischgebieten nicht gefährdet. Die Tischlerei in der Semmelweisstraße hat ihren Betrieb an diesem Standort bereits aufgegeben. Die Bäckerei dient der Versorgung des täglichen Bedarfs und ist von den Ausweisungen des Bebauungsplans nicht betroffen oder gefährdet.

Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe:

Die Bebauungspläne enthalten keine gesonderten Sicherungsmaßnahmen für Gewerbebetriebe. Die Ausweisung von Mischgebieten bewirkt noch keine Sicherung von Unternehmen, die auf niedrige Bodenpreise angewiesen sind. Da das Spektrum der zulässigen Nutzungen im Mischgebiet viel zu breit ist, müssen zur Vermeidung eines Verdrängungsprozesses durch Bürodienstleister die Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO ausgeschöpft werden. Im Hinblick auf die Schaffung neuer Funktionsmischungen sollte innerhalb geplanter Vorhaben eine Mischkalkulation von Flächenanteilen für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks und des produzierenden Gewerbes, die zu Konditionen von 12,- bis 15,- DM/m² angeboten

werden, vorgesehen werden. Es wird für notwendig erachtet, vorhandene integrationsfähige gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich langfristig zu sichern.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan, als Angebotsplanung und Instrument der Bodenordnung, wirkt nur bedingt auf die Bodenpreise ein, indem durch die Ausweisung von Art und Maß der Nutzung Grundstücken eine bestimmte Bebaubarkeit und damit eine daraus ableitbare Rentabilität ermöglicht wird. Eine Steuerung der Gewerbemieten über städtebauliche Instrumente ist nur mit dem Einsatz des besonderen Städtebaurechts (z. B. Sanierungsmaßnahme) möglich. Die Festsetzung von bestimmten Gewerbemieten im Bebauungsplan ist nicht opportun. Eine Regelung der Gewerbemieten zur Sicherung bestimmter Nutzer kann bzw. muss außerhalb des Bebauungsplanverfahrens getroffen werden.

Die Ausweisung der Mischgebiete orientiert sich am Bestand, um die vorhandenen integrationsfähigen Nutzungen planungsrechtlich langfristig zu sichern. Ein Ausschluss von Bürodienstleistern wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-19 nicht befürwortet, da damit auch die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen und gewünschten Dienstleister ausgeschlossen würden.

Industrie- und Handelskammer:

Die IHK hat keine Bedenken bezüglich des vorgelegten Abwägungsergebnisses. Die Bebauungspläne berücksichtigen weitestgehend die Belange der Gewerbetreibenden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei notwendigen Verlagerungen nicht nur für Betriebe, die Eigentümer der Flächen sind, sondern auch für Pächter Regelungen nach §§ 180, 181 BauGB greifen müssen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind keine gewerblichen Nutzungen vorhanden, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes unzumutbar beeinträchtigt werden. Ein Großteil der damals verlagerungswilligen Gewerbebetriebe hat inzwischen den Standort verlassen, Baugenehmigungen entsprechend den B-Planausweisungen sind erteilt bzw. beantragt.

Evangelische Kirche

Die ausgewiesene Bebaubarkeit nach Art und Maß der Nutzung des Grundstücks im Bebauungsplan wird begrüßt. Die evangelische Kirche spricht sich aber dagegen aus, dass die geplante Straßenverbreiterung der Pfarrwöhrde zu Lasten des Grundstückseigentümers, der ev. Kirche, geht.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die derzeitige Straßenraumbreite der Pfarrwöhrde ist nicht ausreichend, da ein Gehweg auf der westlichen Straßenseite nicht vorhanden ist. Eine Verbreiterung zu Lasten des Grundstücks ist aufgrund der auf dieser Seite erforderlichen Erschließung durch Ergänzung der Straßenfunktion notwendig.

4.5 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe, 18.11.1996

Die Notwendigkeit der Sicherung der ansässigen Gewerbebetriebe und deren Weiterentwicklung sollte durch die Festsetzung von gegliederten Mischgebieten in Teilbereichen entsprechend gewürdigt werden. Ein Zusammenhang zwischen der Festsetzung von Baugebietstypen und der Bodenpreisentwicklung muss hergestellt werden, da eine fehlende Gliederung in gewerblich geprägten Bereichen zu einem Preisanstieg und sogar zur Teilentmischung im gewerblichen Sektor führt, wobei das in erster Linie zu Lasten von produzierenden und handwerklichen Nutzungen verläuft. Das städtebauliche Ziel ist die Gewährleistung einer breiten Gewerbestruktur.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die Ausweisung der Mischgebiete orientiert sich am Bestand, um die vorhandenen integrationsfähigen wohnverträglichen Nutzungen planungsrechtlich langfristig zu sichern. Die Festsetzung von allgemeinen Wohn- und Mischgebieten beschränkt oder verdrängt Neuansiedlungen weder von Einzelhandels- noch den dort zulässigen Gewerbebetrieben.

Der Bebauungsplan als Angebotsplanung und Instrument der Bodenordnung wirkt nur bedingt auf die Bodenpreise ein, indem durch die Ausweisung von Art und Maß der baulichen Nutzung Grundstücken eine bestimmte Bebaubarkeit und damit eine daraus ableitbare Rentabilität ermöglicht wird. Der Gesetzgeber sieht jedoch im Planungsrecht prinzipiell keine Instrumentarien zur Regelung der Bodenpreise oder die Beeinflussung der jeweiligen Marktsituation vor.

4.6 Zweite erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

BTB GmbH, 29.08.01

Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich in der Wegedornstraße eine Fernwärmeleitung der BTB GmbH. Die BTB hat Interesse, in der Semmelweisstraße ebenfalls eine Fernwärmeleitung zu verlegen. Wir bitten um Information vor einer event. neuen Gestaltung dieser Straße.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Vor einem Ausbau der Semmelweisstraße werden Informationen durch die entsprechende Fachabteilung erteilt.

BVG, 03.09.01

Von uns wahrzunehmende öffentliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Bewag, 01.08.2001, 15.10.2001

Gegen den o. g. Entwurf haben wir grundsätzlich keine Bedenken.

Wir bitten um Sicherung eines Leitungsrechtes für die Netzstationen N 4130 und N 2851 und die Freihaltung der Leitungstrassen. Auf nicht öffentlichem Land befindliche Energieverteilungsanlagen werden von uns bei Bedarf auf privatrechtlicher Basis gesichert.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Netzstationen genießen Bestandsschutz; sie sind in der Planunterlage zum Bebauungsplan als bauliche Anlage enthalten. Neubau oder Erweiterungen können innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

Berliner Wasserbetriebe, 21.09.2001

Die Notwendigkeit von Leitungsrechten bleibt weiterhin bestehen.

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bau von Stellplätzen auf den Schutzstreifen der BWB (hier: Fläche A). Die Ausführungsplanung der Stellplätze ist mit den Wasserbetrieben abzustimmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die Leitungsrechte sind weiterhin mit den Flächen A und C gekennzeichnet. Auf der Fläche A werden sowohl an der Semmelweisstraße als auch an der Rudower Straße in der Tiefe der angrenzenden Baufelder Flächen für Stellplätze festgesetzt. Damit wird für die sonst nicht überbaubaren Grundstücksflächen stadtplanerisch eine Nutzung in Zusammenhang mit den bebaubaren Flächen vorgesehen.

Die Ausführungsplanung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

4.7 Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB aufgrund der Festsetzung von Stellplatzflächen auf dem Grundstück Semmelweisstraße 101 / Rudower Straße 91 im Ergebnis der Auswertung der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung

Pächter, Herr H., 16.10.2001

Mit o.g. Betreff erklären wir uns einverstanden, mit der Einschränkung, dass an unserem Objekt...keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden müssen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Das genannte Objekt auf der Grundstücksgrenze zu Flurstück 8/3 genießt Bestandsschutz. Durch die Festsetzung der Stellplatzfläche an der Rudower Straße müssen städtebaulich und planungsrechtlich keine Veränderungen am Gebäude vorgenommen werden.

Pächter, Fam. G., 19.10.2001

Wir sprechen uns gegen die Stellplätze wegen der Umweltbelastung durch Schadstoffe, Geruchsbelästigung sowie Belästigung durch Lärm aus.

Die Parzelle 97 ist durch geparkte Fahrzeuge entlang der Semmelweisstraße kaum mehr mit unserem eigenen Auto zu verlassen. Es wurden in den Baugenehmigungen für die Mehrfamilienhäuser keine Bedingungen zum Parken auf den eigenen Grundstücken formuliert.

Eigentümerin, Frau. S., 30.10.2001

Bin mit einer Bebauung der gezeichneten Flächen nicht einverstanden, da sich auf meinem Grundstück Pächter (Bewohner) befinden, die berechnigte Einwände haben (u.a. Lärmbelästigung).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Beide werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung der Stellplatzflächen ist das Ergebnis der Anregung eines TÖB (BWB) zur Nutzung der ansonsten nicht überbaubaren Leitungsrechte auf dem Grundstück.

Die Parzelle der Pächter liegt in einem Bereich, den der B-Plan als Mischgebiet ausweist. Nach der in § 6 Abs. 1 BauNVO enthaltenen Zweckbestimmung dient dieses dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtung dieser beiden Nutzungsarten sowie deren wechselseitige Verträglichkeit ist kennzeichnend für den Baugebietstyp. Es ist davon auszugehen, dass die Festsetzung des Mischgebietes im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung nachbarschützend ist und damit jede nach dem Nutzungskatalog zulässige bzw. zulassungsfähige Nutzung in Betracht gezogen werden kann. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gehören dazu auch Flächen für Nebenanlagen wie Stellplätze mit ihren Einfahrten, die für diese geplante Nutzungsart des angrenzenden privaten Grundstücks erforderlich sind. Die Bewohner eines MI-Gebietes müssen daher die für eine solche Gebietsprägung zumutbare Störung in Kauf nehmen und damit die eigenen Anforderungen an den Grad der Wohnruhe mindern. Die Pflicht zur wechselseitigen Rücksichtnahme aufgrund der Gleichberechtigung der beiden Hauptnutzungen (Wohnen und Gewerbe) gewährleistet die Sicherstellung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Für private Stellplatzflächen braucht deshalb im B-Plan keine besondere

Festsetzung für Maßnahmen des aktiven oder passiven Lärmschutzes erfolgen. Probleme der Abgasbeeinträchtigung und auch des Lärmes sind analog § 48 Abs. 3 BauO Berlin im Baugenehmigungsverfahren zu regeln, denn Stellplätze müssen so angeordnet werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Luftschadstoffe nicht über das zumutbare Maß hinaus stört.

Als städtebauliche und planungsrechtliche Maßnahmen sind die Festsetzungen eines Bauwches von 8 m zwischen der Stellplatzfläche und dem bewohnten Grundstück sowie die Ausweisung der Stellplatzflächen in keiner von der Straße abgelegenen Zone (Freihaltung des begrünten Innenbereichs als Ruhe- und Erholungszone, Tiefe der Flächen nur entsprechend den Tiefen der angrenzenden Baufelder) aufgenommen. Durch die Festsetzung der Stellplatzflächen wird ein städtebaulicher Beitrag für eine geordnete Entwicklung von Stellplätzen außerhalb öffentlicher Verkehrsräume geleistet.

Für die u.a. im Bereich der Semmelweisstraße errichteten Mehrfamilienhäuser wurden grundsätzlich Flächen für Nebenanlagen wie Garagen, Carports oder Stellplätze bzw. Tiefgaragen berücksichtigt und auf den jeweiligen Grundstücken eingeordnet.

Da die Semmelweisstraße eine öffentlich gewidmete Straße ist und durch die Straßenverkehrsbehörde kein Parkverbot angeordnet wurde, sind auch parkende Autos entlang der Grundstücke zu dulden. Für die Sicherheit und Ordnung im Straßenverkehr ist die Straßenverkehrsordnung einschlägig.

4.7.1 Erneute eingeschränkte Betroffenenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB aufgrund der Festsetzung von Stellplatzflächen auf dem Leitungsrecht A an der Semmelweisstraße

Die Überarbeitung und Endfassung des Bebauungsplanentwurfes vor dessen Festsetzung ergab, dass sowohl eine geringfügige Korrektur als auch eine städtebauliche und bodenordnende Maßnahme vorgenommen werden musste.

Hierzu wurde auf dem Grundstück Semmelweisstraße 101 (Fst 52/2) das bisherige Baufeld um 5 m erweitert und die angrenzende Stellplatzanlage von der Grundstücksgrenze um 2 m versetzt auf den **Flurstücken 53/3** und **54/3** zum Baufeld im MI 1 hin eingeordnet.

Dazu wurden seitens der Betroffenen keine Anregungen gegeben.

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

BVG, Zentr. Leitungsverwaltung, 25.11.03

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:
Wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Post Bauen GmbH, 4.12.03

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:
Wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung, 8.12.03

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:
Wird zur Kenntnis genommen.

4.9 Belange von Natur und Landschaft

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

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

Planungsrechtlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-19 im Innenbereich. Eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete, ausgeschlossen ist hierbei die Fläche der vorhandenen Kleingartenanlage „Rudower Straße“, erfolgt nach § 34 Abs. 1 BauGB. Für die Mischgebietsfläche innerhalb der vorhandenen Kleingartenanlage ist kein Baurecht nach § 34 BauGB vorhanden. Für die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ebenfalls kein Baurecht nach § 34 BauGB vorhanden.

Aus den im Bebauungsplan XV - 19 ausgewiesenen Nutzungsarten und –maßen resultiert folgende Eingriffsbewertung, welche in die Abwägung des Bebauungsplans eingestellt wird:

Durch die im Bebauungsplan XV-19 im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 4 und Mischgebiete MI 1 – MI 3 ausgewiesene Bebauung werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, da das im Bebauungsplan ausgewiesene Nutzungsmaß in diesen Baugebieten höher ist als eine mögliche ortsübliche Bebauung auf der Grundlage von § 34 BauGB bzw. auf der Grundlage des Bundeskleingartengesetzes. Aufgrund der festgelegten Bebauungsdichte ist der Eingriff in Natur und Landschaft in den Mischgebieten in seiner Erheblichkeit höher als in den allgemeinen Wohngebieten zu bewerten. Da das im Bebauungsplan ausgewiesene Nutzungsmaß in diesen Baugebieten höher ist, als der mögliche Versiegelungsgrad bei einer Bewertung nach § 34 BauGB bzw. bei einer Bewertung nach dem Bundeskleingartengesetz, ist der Eingriff in Natur und Landschaft vom Eingriffsverursacher auszugleichen.

Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, kann aus der planungsrechtlichen Sicherung vorhandener öffentlicher Straßenverkehrsflächen ein Eingriff in Natur und Landschaft resultieren. Derzeit muss der Eingriff im Bereich der vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen Wededorn-, Semmelweisstraße, Rudower Straße, Pfarrwöhrde, Am Kiesberg und Am Alten Friedhof nicht weiter ausgeglichen werden, da von keiner Änderung der Bestandssituation auszugehen ist.

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

Aus der geplanten Bebauung resultiert eine Erhöhung des Versiegelungsgrades sowie eine Reduzierung von Versickerungs- und Vegetationsflächen. Bei den Vegetationsflächen handelt es sich vorrangig um wertvolle Obstbaumbestände, geschützten und ungeschützten Baumbestand, krautige Nutzpflanzen, ruderale Hochstauden und Rasenflächen. Die klimatische Situation wird sich aufgrund der baulichen Verdichtung auf den einzelnen o.g. Grundstücken im geringen Umfang verschlechtern. Die Luft- und Lärmbelastungen werden

auch weiterhin im Gegensatz zu den hochbelasteten Innenstadtbereichen trotz der Zunahme der Verkehrsbelastung gering bleiben.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist von dessen weiterer Veränderung auszugehen, wobei sich ein Wandel vom dörflichen zum städtischen Charakter vollzieht.

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

- Freihaltung der Blockinnenbereiche von der Bebauung durch Festsetzung von Baugrenzen,
- Festsetzung zur Befestigung vom Wegen und Zufahrten im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau,
- Festsetzung von Pflanzgeboten,
- Aufnahme einer Pflanzliste mit der vorrangigen Berücksichtigung heimischer, standortgerechter Gehölze zur Sicherung eines ortstypischen Landschaftsbildes.

Bezüglich des Eingriffs in das Schutzgut Wasser ist davon auszugehen, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete ausreichend Freiflächen vorhanden sind, um eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu realisieren. Aufgrund von § 40 Abs. 2 BauOBln und § 36a Berliner Wassergesetz sind verbindliche gesetzliche Grundlagen vorhanden, die eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auch ohne eine Festsetzung im Bebauungsplan sichern. Das Schutzgut Wasser wird damit in seiner Bilanz positiv 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. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden somit nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Begründung einzelner Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf den unterschiedlich parzellierten Grundstücken im Sinne einer maßvollen Verdichtung der bestehenden Wohnnutzung zu ermöglichen, werden an der Semmelweisstraße, der Pfarrwöhrde und Rudower Straße allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die Festsetzung von Mischgebieten (MI) an der Wedgendorferstraße sowie nördlich und südlich der Rudower Straße verfolgt das städtebauliche Ziel, im Ortskern Altglienicke, ausgehend vom Bestand, gewerblichen, nicht wesentlich störenden Nutzungen in verträglicher Nachbarschaft mit Wohnnutzung eine Ansiedlungsmöglichkeit zu geben, beziehungsweise deren Fortbestand zu ermöglichen. Die derzeitige extensive Nutzung (Brache und vereinzelte Kleingartennutzung) widerspricht dem Entwicklungsziel.

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

Tankstellen sind im Ortskern aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, ihrer verkehrserzeugenden Wirkung, 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 Mischgebiet an der Wegedornstraße ist die Formulierung der westlichen Eingangssituation des Ortskerns durch eine Eckbetonung in Form einer mindestens zweigeschossigen Bebauung vorgesehen. Dies ist durch die für Tankstellen in der Regel übliche Baustruktur durchgängig nicht möglich.

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

Ausschluss von Tankstellen (Nr. 1):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind Tankstellen nicht zulässig.

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

Ausschluss von Tankstellen (Nr. 12):

In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sind Tankstellen nicht zulässig.

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

Maß der baulichen Nutzung:

Auf den Grundstücken südlich der Rudower Straße ist als zulässiges Maß der Nutzung eine GRZ von 0,4 bei mindestens zwei und maximal drei zulässigen Vollgeschossen in den straßenseitigen Bereichen sowie zwei zulässigen Vollgeschossen in den rückwärtigen Bereichen ausgewiesen. Dadurch ist eine bestandsorientierte verdichtete Neubebauung möglich. Auf den Grundstücken nördlich der Rudower Straße ist östlich der Pfarrwöhrde die Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung mit mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als Vollgeschoss bei einer GRZ von 0,3 ausgewiesen. Zwischen Pfarrwöhrde und der Wegedornstraße ist für Teilbereiche auch eine rückwärtige Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig. Die Ausweisung der bebaubaren Flächen in diesem Bereich basiert auf den bestehenden Grundstücksverhältnissen.

Das Maß der Nutzung in den Mischgebieten orientiert sich an dem der umliegenden allgemeinen Wohngebiete. Für die Mischgebiete ist eine GRZ von 0,4 vorgesehen, um gewerblichen Nutzungen Entwicklungsmöglichkeiten in den Erdgeschossbereichen zu ermöglichen.

Um eine Einheitlichkeit in der Höhenabwicklung der neuen Gebäude zu erreichen, ist eine Mindestgeschossigkeit von zwei Geschossen vorgesehen. Zusätzlich wird eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen vorgenommen. Darüber hinaus sollen sich die Neubauten durch angepasste Volumina besser in den Bestand einpassen. Die Maßzahlen für die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind so gewählt, dass die erlaubte Geschossigkeit unter Ermöglichung weitgehender architektonischer Freiheiten erreicht werden kann. In den Mischgebieten sollen durch diese Festsetzung darüber hinaus ungewünschte Gebäudehöhen durch hohe Geschosse ausgeschlossen werden.

Bauhöhenbeschränkung (Nr. 2):

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

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

Bauhöhenbeschränkung (Nr. 3):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 und im Mischgebiet MI 3 dürfen bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II bis III und III zulässigen Geschossen eine Traufhöhe von 47 m und eine Firsthöhe von 51 m über NHN nicht überschreiten. Bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II zulässigen Geschossen dürfen eine Traufhöhe von 44 m und eine Firsthöhe von 48 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)

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

Für Teilbereiche des inneren Ortskerns in der Rudower Straße ist die Ausbildung des Daches als Vollgeschoss zulässig. Dies ermöglicht eine am Bestand orientierte adäquate Gestaltung des Dachraumes und vermeidet das indirekte Vorschreiben des Satteldaches. Eine Ausbildung des Dachraumes z. B. als Mansarddach entspricht der Ortstypik, insbesondere in der Ergänzung der bestehenden Bebauung in diesen Straßen, was allerdings die Ausweisung als Vollgeschoss notwendig macht.

Zulässigkeit von Dachgeschossen als Vollgeschosse (Nr. 4):

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf den Grundstücken Rudower Straße 76-81 ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist, und die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

5.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von Baufenstern mit einer differenziert festgesetzten Bauweise, wird innerhalb der bebaubaren Flächen die offene oder geschlossene Bauweise ermöglicht. Der Bebauungsplan schreibt durch die Ausweisung der unterschiedlichen Baufenster eine Mindesttransparenz zwischen den Grundstücksflächen vor. Dieses Prinzip ermöglicht eine

differenzierte und den jeweiligen Verhältnissen angepasste Bebauung, die der Typik des Ortskerns Altglienicke mit einer städtebaulich gewünschten Vielfalt entspricht. Die vorderen und rückwärtigen Baugrenzen sichern in ausreichender Weise die angestrebte städtebauliche Gliederung.

Die Baulinien an der Rudower Straße orientieren sich am historischen Bestand und setzen die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich fest. Damit wird das Planungsziel einer einheitlichen Straßenfront realisierbar, denn es muss zuerst auf dieser Linie gebaut werden. Die bestehenden Baufluchten werden dadurch aufgenommen und weitergeführt. Die Baulinien sind in diesem (und dem östlich fortgeführten Bereich der Rudower Straße im B-Plan XV-20) gerechtfertigt, da die Stellung der Gebäude entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie den Straßenraum prägen sowie eine erstrangige Bebauung in den Innenbereichen der Baufelder verhindern.

Der Bereich südlich der Rudower Straße ist durch vorwiegend große Grundstücke (Teile ehemaliger Bauernhöfe) mit Bebauung in Hofstruktur (Vorderhaus, Seiten- und Quergebäude als Scheunen oder Nebenanlagen) gekennzeichnet. Die Bebauungstiefe (45 m ab Straßenbegrenzungslinie) orientiert sich an den vorhandenen Siedlungsstrukturen.

Die künftige Bebauung soll sich in den straßenseitigen Bereichen der Grundstücke konzentrieren, so dass möglichst große zusammenhängende Freibereiche als private Grünflächen genutzt werden können. Die ausgewiesene Bebauungstiefe von 45 m (30 m für dreigeschossige Bebauung, 15 m für zweigeschossige Bebauung südlich der Rudower Straße) erlaubt die Errichtung der Gebäude unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen in der angestrebten Hofstruktur. Dabei sind sowohl zwei Gebäudereihen als auch Winkelgebäude o.ä. denkbar.

Die hintere Baugrenze von 45 m unterteilt die Freibereiche in einen "Nuthof" im vorderen Grundstücksteil (zwischen den Gebäuden) mit Stellplätzen, Erschließungs- und Nebenanlagen etc. und in den größeren, südausgerichteten Gartenbereich. Dadurch verbleiben im Blockinnenbereich zusammenhängende Freiflächen.

An der Pfarrwöhrde und der Semmelweisstraße westlich der Pfarrwöhrde sind durch die Zurücksetzung der Baugrenzen Vorgartenbereiche vorgesehen, um den vorstädtisch-dörflichen Charakter des Ortskerns zu unterstreichen.

Die Bebauungstiefe von 45 m südlich der Semmelweisstraße, (30 m für eine max. dreigeschossige Bebauung, 15 m für max. zwei Geschosse), erlaubt die Errichtung der Gebäude unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen in der angestrebten Hofstruktur. Dabei sind sowohl Einzelhäuser, zwei Gebäudereihen als auch Winkelgebäude o. ä. denkbar. Die Freihaltung der Blockinnenbereiche von Bebauung zur Schaffung zusammenhängender privater Freiflächen entspricht den freiraumplanerischen Zielen.

5.3 Verkehr und Erschließung

Die **Rudower Straße** hat nicht nur eine Erschließungsfunktion in Altglienicke, sondern dient darüber hinaus als örtliche Straßenverbindung in West-Ost-Richtung. Sie soll auf fast ihrer gesamten Länge eine Breite von mindestens 16 m aufweisen. Die Bauflucht orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand. Eine weitergehende Verbreiterung widerspräche der Würdigung der vorhandenen Siedlungsstruktur und dem Ziel, den Ortskern vom Durchgangsverkehr zu entlasten.

Die **Wegedornstraße** ist als örtliche Straßenverbindung Bestandteil des Straßenhauptnetzes und dient als Umfahrung für den Ortskern Altglienicke in Nord-Süd-Richtung. Die geplante Straßenbegrenzungslinie ergibt sich aus der Straßenplanung für den Abschnitt der Wegedornstraße nördlich der Semmelweisstraße. Der künftige Straßenraum der Wegedornstraße ermöglicht neben der Einordnung von Fahrbahn-, Rad- und Gehwegen sowie Grün auch die Einordnung einer fahrbahnbündigen Straßenbahntrasse. Hierdurch wird dem Straßenbahnkonzept des Senates entsprochen, welches die Option für eine Straßenbahntrasse über die Wegedornstraße nach Altglienicke beinhaltet.

Die **Pfarrwöhrde** wird auf 13 m verbreitert, um die Anlage von Gehwegen und weitere Straßenraumgestaltungen zu ermöglichen. Die gegenwärtige Breite und der Ausbaustandard (nur einseitiger Gehweg) entsprechen nicht den Anforderungen, die im Zusammenhang mit der baulichen Verdichtung der angrenzenden Grundstücke an den Straßenraum gestellt werden müssen.

Die **Semmelweisstraße** soll östlich der Pfarrwöhrde einen Straßenraum von 16 m und westlich von 18 m erhalten. Lage und Breite ergeben sich aus der vorhandenen städtebaulichen Grundstruktur, wobei verschiedene ortsbildprägende Gebäude wie z. B. Nr. 51 und 57 (sowie die Kirche, Häuser Nr. 7 und 49 im B-Planbereich XV-20 und Nr. 70-74, 80, 82 im B-Plan XV-18) erhalten werden sollen. Die Straßenraumbreiten von 16 bzw. 18 m ermöglichen die Einordnung einer busfähigen Fahrbahn, beidseitiger Gehwege sowie nach Bedarf Parkmöglichkeiten, Grün und/oder Radwege. Mit dieser Festsetzung ist im westlichen Bereich der Semmelweisstraße bis zum Kreuzungsbereich Semmelweisstraße / Wegedornstraße eine Begradigung der Straßenbegrenzungslinie verbunden.

Im Rahmen des laufenden Planverfahrens hat sich ergeben, dass die Planstraße 19/1 als eine städtebaulich notwendige Ergänzung der Nord-Süd-Verbindung nicht erforderlich ist. Entsprechend dem Konzept zur Verkehrsberuhigung bzw. Bündelung der Hauptverkehrsströme im Ortskern soll der Verkehr auf bestimmte Trassen geleitet werden. Dem widerspricht die zusätzliche Ausweisung einer Planstraße in dem Plangebiet, da durch die Ausweisung parallel zur unmittelbaren Nachbarschaft der Hauptverkehrsstraße (Wegedornstraße) eine unnötige verkehrliche Belastung des Gebietes erfolgen kann. Die Entwicklung des städtebaulichen Grundkonzeptes des Mischgebietes (MI 2) kann ungeachtet dessen umgesetzt werden, da die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke über die Semmelweisstraße bzw. Rudower Straße gesichert ist.

Für den ruhenden Verkehr und Nebenanlagen sind folgende Regelungen vorgesehen:

Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen sowie Nebenanlagen (Nr. 5):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 auf den Grundstücken Rudower Straße 85 und Semmelweisstraße 73/77 und WA 2 auf den Grundstücken Rudower Straße 76-84 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in einer Tiefe von 35 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind über diese Tiefe hinaus die notwendigen privaten Kinderspielplätze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB)

Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen sowie Nebenanlagen (Nr. 6):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 auf den Grundstücken Rudower Straße 86 und Semmelweisstraße 79/87 und WA 2 auf den Grundstücken Semmelweisstraße 51/69, in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 und in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung auf den

nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind die notwendigen privaten Kinderspielplätze.

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

Durch diese Regelungen bleiben die zusammenhängenden privaten Frei- und Gartenflächen erhalten und der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken kann weitestgehend minimiert werden. Es wird ein grundstücksübergreifender Freiraum gesichert, der hinsichtlich seiner ökologischen Wirkung durch den Zusammenhang erheblich gestärkt wird und der Verbesserung der Wohnqualität im Sinne einer Vermeidung von nachhaltigen Störungen der Garten- und Erholungsnutzung durch Stellplätze dient. Die Bautiefen lassen die Einrichtung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO in den straßenorientierten Grundstücksteilen zu. Über die freiflächenstrukturelle Typik im Ortskern hinaus werden in diesem Bereich auch ortstypische Obstgärten in ihrem Bestand gesichert. Die rückwärtigen privaten Grün- und Freiflächen mit einem minimalen Versiegelungsgrad sind wesentlicher Bestandteil des stadt- und landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes für den Ortskern Altglienicke. Sie tragen erheblich zum ökologischen Ausgleich der baulichen Verdichtung bei.

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. 7)

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Da in der Planzeichnung die Festsetzung der geplanten Begrenzungslinie der Dorothea-Viehmann-Straße durch die Überschneidung mit der Geltungsbereichsgrenze des B-Plans XV - 19 nicht dargestellt werden kann, ist die Aufnahme der nachfolgenden textlichen Festsetzung notwendig:

Straßenbegrenzungslinie (Nr. 13)

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten D und E ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

5.4 Festsetzungen zum Naturschutz, zur Landschaftspflege und zum Wasserschutz

Festsetzung zum Wasserschutz

Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Nr. 10):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 und in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

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

Unter Beachtung der Lage des Plangebietes außerhalb der Trinkwasserschutzzone wird eine Gestaltung von Wegen und Zufahrten im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau festgesetzt, um die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten. Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades ist eine hohe Versickerungsrate von

Niederschlagswasser sichergestellt. Nach § 1 Abs. 5 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Außerdem hat diese Festsetzung eine positive Wirkung hinsichtlich der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

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

Festsetzung zu Pflanzgeboten

Pflanzgebote sind zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Qualifizierung des Landschaftsbildes erforderlich. Sie sind unmittelbarer Bestandteil der städtebaulich, landschaftsplanerischen Neuordnung des Ortskerns Altglienicke im Sinne eines Ausgleiches zur baulichen Verdichtung der Grundstücke.

Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet (Nr. 8):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.

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

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

Die Anzahl der Baumpflanzungen wurde so gewählt, dass pro 150 m² vorhandener Freifläche mindestens eine Obst- oder Laubbaum gepflanzt wird, um das vorhandene Orts- und

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

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

Pflanzgebot im Mischgebiet (Nr. 9):

In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 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)

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

Laubbäume sind für den Ortskern Altglienickes typische Elemente, die das Landschafts- und Ortsbild prägen bzw. noch prägen. Um den dörflichen vorstädtischen Charakter mit einem hohen Grünanteil auch in den Mischgebieten weiterhin zu sichern, ist die Festsetzung von Pflanzgeboten erforderlich. Die Anzahl der Baumpflanzungen wurde so gewählt, dass pro

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

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

Die im Geltungsbereich ausgewiesenen Einzelbäume (Bestand bzw. Neupflanzung) wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aus der Planzeichnung entnommen, da die Bestandsbäume vorgeschädigt waren und nicht die für die Festsetzung eines Einzelbaumes erforderlichen Kriterien aufwiesen. Außerdem ist die Sicherung eines Einzelbaumes über die BaumSchVO gegeben.

5.5 Sonstige Festsetzungen

Leitungsrecht (Nr. 11):

Die Flächen A und C sind 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 Regenwasserkanäle und Abwasserdruckleitungen. Nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe sind die Leitungen aufgrund der geringen Tiefe nicht überbaubar, eine Verlegung ist nur mit einem unangemessen hohen Aufwand möglich.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die geplante Bebauung werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, deren Auswirkungen unter Punkt 4.8 des Begründungstextes erläutert werden.

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

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bedingen finanzielle Auswirkungen, die in der Investitionsplanung sowie Haushaltsplanung des Bezirkes zu berücksichtigen sind. Hierzu gehören die Grunderwerbs- und Herstellungskosten für die Erweiterung der Semmelweisstraße, der Pfarrwöhrde, der Rudower Straße und Wedegornstraße. Notwendig ist der Ankauf von Grundstücksflächen, die sich nicht im Eigentum des Landes Berlin befinden (ca. 4.000 m² zu einem Gesamtverkehrswert von ca. 185.000,00 Euro –Stand April 2003 -).

Gegenwärtig sind Straßenbaumaßnahmen für den o. g. Ortskernbereich nicht geplant. Äußern jedoch die Eigentümer ein Übernahmeverlangen für künftige Verkehrsflächen, wird zur Sicherung der Finanzierung für den Grunderwerb ein Titel im Bezirkshaushalt eingestellt. Die Herstellungskosten für den Straßenbau sind in die Investitionsplanung einzuordnen. Diese nicht etatisierten Maßnahmen stehen unter Finanzierungsvorbehalt und sind zu gegebenem Zeitpunkt in den Haushalt einzustellen.

Für die personellen Auswirkungen bei der Herstellung, Unterhaltung und Betreibung der öffentlichen Anlagen ist der entsprechende Personalbedarf durch die Fachbereiche eingeplant.

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, 42. Jahrgang, Nr. 46 am 28.8.1992) eingeleitet. Die Information der BVV zu den Bebauungsplänen XV-16 bis XV-25 erfolgte zum Aufstellungsbeschluss am 23. 09. 1992 (Drs. Nr. II/78).

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Ausstellung vom 02.11. bis 02.12.1992 und einer Erörterungsveranstaltung am 10.11.1992 statt. 3 mündlich vorgetragene Anfragen bezüglich des Bebauungsplans XV-19 berührten Planungsinhalte bzw. Fragen zum Umfeld des Geltungsbereichs.

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

Die Auswertung der Bürgerbeteiligung und die Planänderung in Teilbereichen im B-Plan XV-19 wurde durch Bezirksamtsbeschluss 54/94 am 03.05.1994 bestätigt.

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

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-19 aufgrund der noch nicht endgültig vollzogenen Einmessung der neuen Wedegornstraße im Bereich südlich der Rudower Straße geändert. Aufgrund der Einbindung des Blockes Wedegornstraße - Am Kiesberg - Rudower Straße in den städtebaulichen Kontext der Neudefinition der westlich der Wedegornstraße gelegenen Gebiete in Abhängigkeit von der Planung der Bundesautobahn wurde dieser Block aus dem Geltungsbereich des B-Plans XV-19 herausgenommen und in den B-Plan XV-17 überführt.

Ferner wird der Geltungsbereich um den nunmehr dem Bebauungsplan XV-21 zugeordneten Teilbereich zwischen "Verbindungsstraße", Rudower Straße und dem Weg zwischen Rudower Straße Nr. 43 und 44 verkleinert. Anlass für diese Änderung war ein Genehmigungsverfahren nach § 125 BauGB für die "Verbindungsstraße" und die daraufhin erforderliche Herausnahme der betroffenen Grundstücke aus dem Bebauungsplan XV-19, um die bauleitplanerische Abwägung nicht zu präjudizieren.

Aufgrund der strukturellen Ähnlichkeit der städtebaulichen Gliederung mit dem östlich angrenzenden Bereich wurde dieser Teilbereich dem Bebauungsplan XV-21 zugeordnet.

Die Beteiligung der **Träger öffentlicher Belange** nach § 4 BauGB fand vom 7.11.1994 bis zum 19.12.1994 statt. Alle bis zum 18.04.1995 eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Es wurden 34 Träger öffentlicher Belange beteiligt, von 30 Stellen liegen Stellungnahmen schriftlich vor. Von 4 Trägern liegt keine Stellungnahme vor. Die Ergebnisse der Abwägung der Trägerbeteiligung sind im einzelnen in den Materialien zur Trägerbeteiligung erläutert. 11 Stellen haben Anregungen geäußert, die in der Abwägung zu berücksichtigen waren.

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

Entsprechend der BA-Vorlage 10/95 zur Geltungsbereichsänderung erfolgte die Information der BVV am 25.01.1995 (Drs. Nr. II/1459).

Am 23.01.1996 fasste das Bezirksamt mit der Bezirksamtsvorlage-Nr. 12/96 den Beschluss über die **Auslegung** des Bebauungsplanentwurfes.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XV- 19 im Ortsteil Altglienicke fand in der Zeit vom 12. Februar bis 11. März 1996 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt - Stadtplanungsamt - statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der Auslegung benachrichtigt. Ausgelegt wurde der Entwurf zum Bebauungsplan XV-19 vom 07.02.1996 einschließlich Begründung und Flurstücksverzeichnis. Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist hatten die Bürger und die Träger öffentlicher Belange, die Möglichkeit, Anregungen schriftlich zu äußern oder zur Niederschrift zu bringen. Diese sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 6 BauGB einbezogen worden. Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XV-19 wurde in der offiziellen Auslegungsfrist von 34 Bürgern und 5 Trägern öffentlicher Belange besucht. Während der Auslegungsfrist haben 5 Bürger schriftlich Anregungen vorgebracht. Außerdem haben sich 5 Träger öffentlicher Belange schriftlich zum Bebauungsplanentwurf geäußert. 2 TÖB haben an einem Erörterungstermin zu dem Bebauungsplanentwurf teilgenommen, dessen Ergebnis protokolliert wurde. Von den insgesamt 8 TÖB hatten 3 keine, und 5 TÖB äußerten Anregungen.

Die Information der BVV über den BA-Beschluss 126/96 zur Auswertung der öffentlichen Auslegung, zu inhaltlichen Planänderungen und zum Beschluss über die erneute Auslegung erfolgte am 27.11.1996 (Drs. III/648).

Die **erneute öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und 3 AGBauGB fand in der Zeit vom 18. November bis 17. Dezember 1996 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt – Stadtplanungsamt – statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der Auslegung benachrichtigt. Ausgelegt wurde der Entwurf zum Bebauungsplan vom 7. Februar 1996 mit einem Deckblatt vom 31. Oktober 1996 einschließlich Begründung und Flurstücksverzeichnis. Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde von 9 Bürgern und 2 Trägern öffentlicher Belange besucht, 2 schriftliche Anregungen wurden eingereicht. Keiner der Bürger hatte schriftlich Anregungen zum B-Plan-Entwurf vorgebracht. Von den 4 TÖB hat sich 1 Träger schriftlich geäußert.

Die BVV wurde am 26.03.1997 über den BA-Beschluss 23/97 zur Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung informiert (Drs. Nr. III/809).

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat in seiner Sitzung am **03. Juli 2001** inhaltliche Planänderungen beschlossen, welche die Grundzüge der Planung berührten, sodass eine erneute öffentliche Auslegung gerechtfertigt war (**BA-Beschluss 97/01**).

Die **zweite erneute öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27. August bis einschließlich 28. September 2001 im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der Auslegung benachrichtigt. Ausgelegt wurde der Entwurf zum Bebauungsplan vom 7. Februar 1996 mit einem Deckblatt vom 31. Oktober 1996 und einem zweiten Deckblatt vom 13. Juli 2001 einschließlich Begründung und Flurstücksverzeichnis. Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

Die BVV wurde am 03.07.01 über den BA-Beschluss zu den inhaltlichen Änderungen informiert (Drs. Nr. 332/IV).

Die zweite erneute öffentliche Auslegung wurde von 17 Bürgern besucht. 4 Träger öffentlicher Belange äußerten sich schriftlich. Keiner der Bürger hatte schriftlich Anregungen zum B-Plan-Entwurf vorgebracht.

Von den 4 TÖB hat sich 1 Träger mit Anregungen geäußert, welche in der Abwägung mit berücksichtigt wurden. Danach können nunmehr zwischen der Semmelweisstraße und der Rudower Straße auf der Fläche A (nicht überbaubares Leitungsrecht) entsprechend der Tiefe der angrenzenden Baufelder Flächen für Stellplätze mit Abstandflächen zu den angrenzenden Baufeldern festgesetzt werden.

Bei dieser Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes handelt es sich um eine Ergänzung, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die städtebaulichen Inhalte bestehen bleiben. Die Ergänzung ermöglicht eine geordnete städtebauliche Einordnung von Stellplätzen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen.

Die Eigentümer, Pächter bzw. Nutzer der angrenzenden Grundstücke jedoch sind von der Ergänzung im B-Planentwurf betroffen. Deshalb wurde ihnen im Anschluss an die öffentliche Auslegung im Rahmen des vereinfachten Verfahrens in Form einer **eingeschränkten Betroffenenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2

BauGB in der Zeit vom 15.10. bis einschließlich 31.10.2001 (bzw. auf Antrag verlängert bis zum 12.11.2001) die Gelegenheit zum persönlichen Gespräch sowie zum Einblick in den ergänzten Teil des B-Planentwurfes im Fachbereich Stadtplanung bzw. zur schriftlichen Stellungnahme gegeben. Dazu erhielten die Betroffenen eine Woche vorher ein persönliches Anschreiben mit einem Planausschnitt und der Kennzeichnung ihres Grundstücks sowie der beabsichtigten Ergänzung mit den Stellplatzflächen. 3 betroffene Bürger äußerten sich in der Frist schriftlich. Deren Anregungen wurden in die Abwägung eingearbeitet.

Die Überarbeitung und Endfassung des Bebauungsplanentwurfes vor dessen Festsetzung ergab, dass sowohl eine geringfügige Korrektur als auch eine städtebauliche und bodenordnende Maßnahme vorgenommen werden musste.

Deshalb war eine **erneute eingeschränkte Betroffenenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB aufgrund der Festsetzung von Stellplatzflächen auf der Fläche A an der Semmelweisstraße notwendig.

Bei dieser Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes handelte es sich um eine Ergänzung, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden und die städtebaulichen Inhalte bestehen bleiben.

Die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke jedoch sind von der Ergänzung bzw. Änderung im B-Planentwurf betroffen.

Deshalb wurde ihnen wiederholt im Rahmen des vereinfachten Verfahrens in Form einer eingeschränkten Betroffenenbeteiligung in der Zeit vom 28.01. bis einschließlich 15.02.2002 die Gelegenheit zum persönlichen Gespräch sowie zum Einblick in den geänderten Teil des B-Planentwurfes im Fachbereich Stadtplanung bzw. zur schriftlichen Stellungnahme gegeben. Dazu erhielten die Betroffenen vorher ein persönliches Anschreiben mit einem Planausschnitt und der Kennzeichnung ihres Grundstücks sowie der beabsichtigten Ergänzung.

Innerhalb der angegebenen Frist äußerte sich keiner der Betroffenen schriftlich oder mündlich zu der geplanten Änderung und Ergänzung.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 03.09.02 die Auswertung der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung, die Auswertung der eingeschränkten Betroffenenbeteiligung, die Auswertung der erneuten eingeschränkten Betroffenenbeteiligung, den Entwurf zum Bebauungsplan vom 7. Februar 1996 mit den Deckblättern vom 31. Oktober 1996 und 13. Juli 2001 sowie Ergänzung vom 1.10.2001 und Änderungen vom 28.2.2002 mit der Begründung vom August 2002 und dem Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-19 im Bezirk Treptow-Köpenick beschlossen (BA-Beschluss Nr. 86/02).

Der entsprechende Beschluss Nr. 157/11/02 wurde durch die BVV am 31. Oktober 2002 gefasst (Drs. Nr. V/259).

Erste Rechtskontrolle und Ergebnis

Gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin nach Beschlussfassung durch die BVV der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung den Bebauungsplan XV-19 angezeigt.

Durch die zuständige Abteilung der Senatsverwaltung, Abt. I D wurde innerhalb einer Frist von zwei Monaten eine Rechtskontrolle des Bebauungsplanentwurfes vorgenommen. Das Ergebnis der Prüfung vom 7.01.2003 erforderte die redaktionelle Überarbeitung des Entwurfes einschließlich seiner textlichen Festsetzungen und der Begründung. Die inhaltlichen Änderungen berühren die Grundzüge der Planung und erfordern eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick beschloss am 21.10.03 (BA-Vorlage Nr. 231/2003) den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf XV-19 einschließlich Begründung erneut öffentlich auszulegen. Die BVV wurde darüber am 25.11.03 informiert.

Dritte erneute öffentliche Auslegung / 2. Rechtskontrolle

Die **dritte erneute öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 24. November bis einschließlich 8. Dezember 2003 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung, statt. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden ebenfalls von der erneuten Auslegung benachrichtigt.

Ausgelegt wurde der Entwurf zum Bebauungsplan vom 07. Februar 1996 mit den Deckblättern vom 31. Oktober 1996, 13. Juli 2001 sowie 14. August 2003 einschließlich Begründung und Grundstücksverzeichnis. Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

Das städtebauliche Ziel des erneut ausgelegten Entwurfes wurde von den vorgenommenen Änderungen bzw. Ergänzungen nicht berührt. Die Änderungen und Ergänzungen betrafen die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung (siehe Deckblätter zum Bebauungsplan XV-19).

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

Die erneute öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XV-19 wurde während des Auslegungszeitraumes von 5 Bürgern besucht.

Seitens der Bürger wurden weder schriftlich noch mündlich Anregungen vorgebracht.

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

Die Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung und die Weiterleitung des Entwurfes zum Bebauungsplan XV-19 an die BVV zur Beschlussfassung wurde vom Bezirksamt Treptow-Köpenick am 02.03.04 (BA-Vorlage Nr. 272/04) beschlossen. Das Bezirksamt Treptow-Köpenick stimmte dem Entwurf des Bebauungsplans vom 07. Februar 1996 mit den Deckblättern vom 31. Oktober 1996, 13. Juli 2001 sowie 14. August 2003 zu und legte diesen der BVV zur Beschlussfassung vor.

Die BVV Treptow-Köpenick von Berlin hat auf ihrer Sitzung am 29.04.2004 unter der Beschluss - Nr.: 478/27/04 das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen, sowie über den Bebauungsplan XV-19, die Begründung sowie die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans entschieden.

Nach rechtlicher Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß Schreiben vom 21. September 2004 mitgeteilt, dass keine Beanstandungen erhoben werden und der Bebauungsplan XV-19 nunmehr als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Das Bezirksamt beschloss daraufhin am 09.11.2004 (BA-Beschluss Nr. 362/2004), den B-Plan als Rechtsverordnung festzusetzen und diese im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin zu veröffentlichen.

Die Veröffentlichung erfolgte im GVBl am 14. Dezember 2004, 60. Jahrgang Nr. 48, Seite 499.

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (**AGBauGB**) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) i. d. F. vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24. Juni 04 (BGBl. I S. 1359, 1381)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) i. d. F. vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.06.04 (BGBl. I S. 1359, 1380)

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

Dr. Schmitz
Bezirksstadtrat für Bauen
und Stadtentwicklung

Hoogen
kommissarischer
Amtsleiter

Anlagen:

- VI. Anhang
- Verzeichnis der textlichen Festsetzungen
 - Pflanzliste vom 11.07.2001