

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan

XV - 20

für das Gelände zwischen der Kleingartenanlage "Sammelweis", Köpenicker Straße, dem Grundstück Köpenicker Straße 53, der Kleingartenanlage "Bachespe", den Grundstücken Besenbinderstraße 5 und 7/11, Besenbinderstraße, Köpenicker Straße, Rudower Straße, den Grundstücken Rudower Straße 76 und Semmelweisstraße 51/55, Semmelweisstraße, den Grundstücken Semmelweisstraße 32/40 und 54 sowie einem Abschnitt der Köpenicker Straße im Bezirk Treptow - Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

Oktober 2004

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsgegenstand	3
1.	Anlass und Erforderlichkeit	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	3
2.2	Bestandsbeschreibung	4
2.3	Planerische Ausgangssituation.....	5
II.	Planinhalt	5
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
2.	Intention des Bebauungsplans (generelle Zielvorstellungen)	6
3.	Wesentlicher Planinhalt	6
4.	Abwägung	9
4.1	Entwicklungsfähigkeit aus den Planungsgrundlagen	9
4.1.1	Verhältnis zum Flächennutzungsplan Berlin.....	9
4.1.2	Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung	10
4.1.3	Landschafts- einschl. Artenschutzprogramm von Berlin	10
4.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	10
4.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	11
4.4	Öffentliche Auslegungen	18
4.5	Zweite erneute öffentliche Auslegung.....	26
4.6	Dritte erneute öffentliche Auslegung.....	28
4.7	Belange von Natur und Landschaft	29
5.	Begründung einzelner Festsetzungen.....	31
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	31
5.2	Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen	32
5.3	Gemeinbedarfseinrichtung und Fläche für Versorgungsanlagen	33
5.4	Verkehr und Erschließung	33
5.5	Grünflächen	35
5.6	Festsetzungen zum Naturschutz, zur Landschaftspflege und zum Wasserschutz	36
5.7	Sonstige Festsetzungen	38
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	38
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	38
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung.....	38
IV.	Verfahren	39
V.	Rechtsgrundlagen	41
Anhang		1 bis 3

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan XV-20 steht eng im inhaltlichen und räumlichen Zusammenhang mit den Bebauungsplänen XV-16 bis XV-25 für den Ortskern Altglienicke im Bezirk Treptow-Köpenick. Anlass für die Aufstellung der Bebauungspläne XV-16 bis XV-25 ist die Reaktivierung des Ortskerns als Wohn- und Handelsschwerpunkt, um dem Ortsteil Altglienicke eine Identität und den unterschiedlichen Siedlungsbereichen Altglienickes einen zentralen Bezugspunkt zu geben.

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

- Durch die Planaufstellung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) erreicht werden. Der Ortskernbereich Altglienicke ist entsprechend seiner Struktur ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil. Da eine verbindliche Bauleitplanung nicht bestand, wurden Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt. Eine wirksame Steuerung der angestrebten Ortskernstabilisierung mit umfangreichem bestandsergänzendem Wohnungsbau und die daraus resultierende städtebauliche Entwicklung und Neuordnung war dadurch nicht sichergestellt.
- Der Bebauungsplan XV-20 übernimmt insbesondere die Aufgabe der Sicherung der Wohnnutzung sowie die Aktivierung und Neuordnung von extensiv genutzten Flächen für den Wohnungsbau. Des Weiteren übernimmt die Planung die Aufgabe der Schaffung und Sicherung von Mischgebieten, durch die Aktivierung und Neuordnung brachgefallener Flächen und die Sicherung des Bestandes von nicht störenden und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.
- Um städtebaulichen Fehlentwicklungen insbesondere durch störende Gewerbeansiedlungen entgegenzuwirken, ist die Verfügbarkeit besonderer planungsrechtlicher Eingriffsmöglichkeiten, wie die Anwendung von §§ 14ff BauGB (Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen) erforderlich.
- Mit den Bebauungsplänen werden im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 14 Naturschutzgesetz Berlin (NatSchGBln) Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. In den Bebauungsplänen muss daher eine vorsorgende Bewältigung der aufgeworfenen Konflikte erfolgen.

Da das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist, finden gemäß § 245 c Abs. 2 BauGB die Vorschriften des BauGB in der vor dem 03. August 2001 geltenden Fassung weiterhin Anwendung; eine Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung bzw. einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht für das Plangebiet somit nicht.

Außerdem besteht auch nach § 3 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) keine Pflicht zur Durchführung einer solchen Prüfung. Es gelten die §§ 1 und 1a BauGB entsprechend.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-20 umfasst:

das Gelände zwischen der Kleingartenanlage "Sammelweis", Köpenicker Straße, dem Grundstück Köpenicker Straße 53, der Kleingartenanlage "Bachespe", den Grundstücken Besenbinderstraße 5 und 7/11, Besenbinderstraße, Köpenicker Straße, Rudower Straße, den Grundstücken Rudower Straße 76 und Semmelweisstraße 51/55, Semmelweisstraße, den Grundstücken Semmelweisstraße 32/40 und 54 sowie einem Abschnitt der Köpenicker Straße im Bezirk Treptow - Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss 98/92 vom 11. August 1992 wurde der Geltungsbereich um das Plangebiet des in diesem Zusammenhang aufgehobenen Bebauungsplans XV-22 erweitert. Des Weiteren wurde die Fläche der Kleingartenanlage "Erlengrund" auf Grund der Sicherung als „Private Dauerkleingärten“ in den Geltungsbereich aufgenommen (BA-Beschluss 10/95 vom 17. Januar 1995).

Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Ortseingangsbereichs erfolgte eine weitere Änderung des Geltungsbereichs durch Einbeziehung des Grundstücks Köpenicker Straße 11 (BA-Beschluss 66/99 vom 24. August 1999), welche keine Auswirkungen auf die Beschreibung des Geltungsbereichs

hatte, da weiterhin die Kleingartenanlage „Sammelweis“ (Bebauungsplan XV-F) als nördliche Geltungsbereichsgrenze fungiert. In diesem Zusammenhang erfolgte nur die o.g. Neuformulierung des Geltungsbereichs.

2.2 Bestandsbeschreibung

Realnutzung:

Das Gebiet mit einer Fläche von ca. 12,7 ha ist entlang der Straßen zum Teil mit Wohngebäuden, meist mit Läden in den Erdgeschosszonen, bebaut. Die rückwärtigen Bereiche der Wohnhäuser werden meist als Gärten genutzt.

An der Rudower und der Köpenicker Straße bestimmen dreigeschossige straßenbegleitende Wohn- und Geschäftsgebäude (Läden und Dienstleistungseinrichtungen), an der Sammelweisstraße Bebauungen zum Teil in Hofstrukturen, das Ortsbild.

Das Eckgrundstück an der Kreuzung Köpenicker/ Rudower Straße ist unbebaut und wird zur Zeit als öffentlicher Parkplatz genutzt.

Der östliche Bereich des nördlichen Ortseinganges Altglienicke (nördlicher Abschnitt der Köpenicker Straße) ist durch die Kirche und durch Wohngebäude mit einer gewerblichen Nutzung der Erdgeschosszone geprägt. Der Bereich um die Kirche ist durch ökologisch wertvolle und für das Ortsbild markante Baumbestände geprägt. Westlich des Kirchengrundstücks schließen sich zwei Grundstücke an, auf denen bereits Neubauten errichtet wurden sowie die Kleingartenanlage "Erlengrund." Die Bereiche der geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 an der Sammelweisstraße werden derzeit kleingärtnerisch genutzt.

Das Grundstück Köpenicker Straße 48-51 ist ein durch Feuchtigkeit geprägter Niederungsbereich, auf welchem sich ein nach § 26 a NatSchGBIn geschütztes Feuchtbiotop befindet. Die Fläche wurde ehemals als Reitfläche genutzt, derzeit liegt sie brach.

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 52 befindet sich ein Gebäude der Berliner Wasser Betriebe, das als Pumpwerk genutzt wird; die Feuerwache in der Besenbinderstraße hat diese Funktion nicht mehr.

Eigentumsverhältnisse:

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend in Privateigentum oder stehen unter Verwaltung der "Stadt und Land" Wohnbauten-Gesellschaft mbH. Das Grundstück Rudower Straße 61 gehört der Deutschen Post AG, das Kirchengelände der evangelischen Kirchengemeinde, das Pumpwerk in der Köpenicker Straße 52 den Berliner Wasserbetrieben und das Grundstück Besenbinderstraße 1-3 ist Landeseigentum. Die Kleingartenanlage "Erlengrund" ist privates Eigentum und unterliegt Pachtverträgen mit dem Verband der Kleingärtner. In dieser Anlage befinden sich auf den Parzellen 5, 10, 26, 28, 39 und 42 sechs Dauerbewohner, die dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) unterliegen, davon wurde bisher nur die Parzelle 42 käuflich erworben (jetzt: Erlengrund 42, Flurstück 6391).

Erschließung:

Die Erschließung der Grundstücke ist über das vorhandene öffentliche Straßennetz der Köpenicker Straße, der Rudower Straße, der Besenbinder- und Sammelweisstraße vom Grundsatz gegeben. Die ehemalige Planstraße 20/1 wurde bereits gebaut und als öffentliche Straße mit der Bezeichnung „Lehmfeldsteig“ gewidmet.

Entwicklungshintergrund:

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortskerns Altglienicke mit einem hohen Bestand an alter Bausubstanz. Fast alle Gebäude wurden vor 1918 errichtet. Gleichzeitig stellt das Gebiet historisch den nördlichen Ortseingangsbereich mit der Kirche als städtebaulichen Bezugspunkt des alten Ortskerns dar. Diese historische Bausubstanz mit ihren je nach Straßenseite typischen Grundstücks- und Bebauungsstrukturen bildet den Rahmen für eine gemäß einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlichen Lückenschließung und behutsamen Verdichtung des Innenbereichs von Altglienicke. Eine besondere Rolle dabei spielt die künftige Gestaltung des öffentlichen Raumes. Dabei sind die vorhandenen Potentiale (u.a. der Kreuzungsbereich neben der Kirche) funktional stärker zu berücksichtigen sowie unter dem Aspekt der städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung des Ortskerns gestalterisch zu entwickeln.

Im Bereich der ehemaligen Reitfläche, Köpenicker Straße 48-51 befanden sich in der Vergangenheit zwei kleinere stehende Gewässer. Der Plumpengraben durchquerte in diesem Teilbereich in Ost-West-Richtung das Plangebiet. Heute wird der Plumpengraben, ausgehend von der Kleingartenanlage "Bachespe", die östlich an den Geltungsbereich angrenzt, verrohrt in den Teltowkanal geleitet.

2.3 Planerische Ausgangssituation

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Als rahmensetzende Planungsgrundlage wird die Leitplanung Altglienicke (August 1994, Fortschreibung 1995) als Konkretisierung der Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung herangezogen.

Auf regionaler 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 (FNP Berlin)

Im FNP Berlin wird das Plangebiet als Wohnbaufläche W3 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,8 und als Grünflächen, westlich der Köpenicker Straße als Kleingärten und östlich als Parkanlagen sowie einer Einzelhandelskonzentration im östlichen Bereich der Rudower Straße dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf XV-20 setzt vorrangig allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete zur Sicherung bestehender gewerblicher Nutzungen, einen Gemeinbedarfsstandort für kirchliche Zwecke, eine Versorgungsanlage „Pumpwerk“ sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ 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. Mit Änderung der Wasserschutzgebietsverordnung Altglienicke und Johannisthal vom 31. August 1999 (GVBl. 1999 S. 522) befindet sich ein Großteil des Plangebietes außerhalb der Trinkwasserschutzzonen. Lediglich der Planbereich östlich der Köpenicker Straße befindet sich noch innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B.

Leitplanung Altglienicke

- Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit II bzw. III Geschossen und einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 an der Semmelweisstraße, Rudower Straße und Köpenicker Straße
- privates Grün auf den nicht überbaubaren Flächen
- privates Grün mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten

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 Siedlungsbereiche geriet der Ortsteil in eine Disproportion, die der Ortskern nicht ausgleichen konnte, zumal er auch als Reservoir für gewerbliche Nutzungen aller Arten und Störungsgrade diente.

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

Ausgehend von den Planungsüberlegungen der Rahmenplanung Rudow - Altglienicke - Schönefeld (RAS-Gutachten) aus dem Jahre 1991 und den Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung basieren die Inhalte des Bebauungsplans XV-20 auf dem Vorentwurf des Entwicklungskonzeptes Ortskern Altglienicke vom Frühjahr 1992 und dem Entwurf des Entwicklungskonzeptes Ortskern Altglienicke (Gruppe Planwerk / Becker Giseke Mohren Richard) von März 1993.

2. Intention des Bebauungsplans (generelle Zielvorstellungen)

Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes stellt sich vorrangig durch das Ordnungsprinzip, der Schaffung städtebaulicher Kanten an den öffentlichen Straßen und ausreichender und hochwertiger Gartenbereiche in den Blöcken, 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 erfolgen.

Dem Bebauungsplan XV-20 kommt vor diesem Hintergrund schwerpunktmäßig die Sicherung und Entwicklung von Wohnbauflächen an der Semmelweisstraße und an der Rudower Straße zu. In diesem Bereich bestehende Gewerbebetriebe sind wohnverträglich und sind in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Ehemals gewerblich genutzte, jetzt zum Teil brachliegende Flächen sollen gemäß einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für den Wohnungsbau genutzt werden. Besonders an der Köpenicker Straße soll die Ladennutzung entsprechend der vorgesehenen zentralen Versorgungsfunktion für den Ortsteil mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang soll der Ortseingangsbereich an der Köpenicker Straße mit in die städtebauliche Entwicklung eingebunden werden.

Des Weiteren soll der übrige Siedlungsbereich des Ortskerns städtebaulich gefasst und ergänzt werden. Die Ortskernränder mit der überwiegenden grünen Struktur (Kleingartenanlagen) sind unter dem Aspekt der Bewahrung des Landschafts- und Ortsbildes sowie der Bereitstellung unmittelbar angrenzender Erholungsflächen zu sichern.

Das als Kirche genutzte Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde wird als Gemeinbedarfsfläche und das Pumpwerk als Versorgungsanlage gesichert.

3. Wesentlicher Planinhalt

Die Inhalte des Bebauungsplans ergeben sich aus der planungsrechtlichen Umsetzung des Entwicklungskonzeptes Ortskern Altglienicke vom Frühjahr 1992, den Ergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (1992), der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (1994) und den öffentlichen Auslegungen (1996/ 2000).

Städtebauliche Struktur:

Ordnungsgrundsatz ist die Erhaltung der ortstypischen Baustruktur bei gleichzeitiger Entwicklung des Siedlungskörpers. Die Rudower Straße (Kolonistensiedlung "Neuglienicke") und die Semmelweisstraße (ehemaliges Dorf „Altglienicke“) bilden ein Doppelrückgrat mit neuen Eingangssituationen an der Wegedornstraße.

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

Im Bebauungsplan XV-20, dem engeren Ortskernbereich (Köpenicker Straße, Rudower Straße), liegt der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung in der Berücksichtigung des Bestandes sowie des behutsamen Umgangs mit der bestehenden, teilweise historisch bedeutsamen und zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz. Moderate Verdichtungsmaßnahmen erfolgen lediglich durch die Schließung einzelner Lücken, in Ausnahmen auch durch Ersatzbau.

Dabei kommt dem bereits sehr städtisch geprägten Bereich der Köpenicker Straße sowie den angrenzenden Kreuzungsbereichen (Köpenicker Straße / Semmelweisstraße bzw. Rudower Straße) als zu integrierende öffentliche Plätze eine besondere Rolle zu. Besonders der Kreuzungsbereich Köpenicker Straße / Rudower und Grünauer Straße soll durch eine Blockrandbebauung einen städtischen Charakter erhalten. Da die Einteilung des Straßenraumes nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, gibt die Ausweisung der Straßenbegrenzungslinie den Rahmen für die künftige Platzgestaltung vor. Mit der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche des Eckgrundstücks Köpenicker/ Rudower Straße wird dem Platz eine dreieckige Form gegeben.

Der Kreuzungsbereich Köpenicker Straße/ Semmelweis-, Besenbinderstraße gegenüber der evangelischen Kirche ist der älteste Platzraum im Ortskern und soll in seinem historischen Charakter bewahrt bleiben.

Im Bereich zwischen Semmelweisstraße und Rudower Straße erfolgt eine Weiterentwicklung der städtischen Ortskerntypik. Die künftige Bebauung lehnt sich an die straßenweise unterschiedlichen Siedlungstypen und Bauformen an. Dabei bildet das bestehende Erschließungssystem das Gerüst für eine ergänzende Straßenrandbebauung. Eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke ist dort vorgesehen, wo die Grundstücksgröße ausreichend ist und die bereits bestehende Siedlungsstruktur dies zulässt. Das der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zugrunde gelegte Prinzip der Freihaltung der Innenbereiche von Bebauung findet hier trotzdem seine Anwendung. Die Ausbildung eines zusammenhängenden grünen Innenbereichs steht im Vordergrund.

Die ehemalige Planstraße 20/1, jetzt Lehmfeldsteig, zwischen Rudower Straße und der Semmelweisstraße gliedert zusammen mit der Pfarrwöhrde den langgestreckten und damit zum Teil untergenutzten Bereich zwischen Wededornstraße und Köpenicker Straße im Geltungsbereich der Bebauungspläne XV-19/ XV-20 in kleinere, der weiteren baulichen Entwicklung dienenden Quartiere mit einer mindestens zwei-, maximal drei-geschossigen Bebauung.

Die künftige Bebauung entlang der südlichen Begrenzung der Semmelweisstraße soll sich an die bestehenden Hofstrukturen anlehnen. Die Baukörper können an der Straße mindestens zwei-, maximal drei-geschossig, in den rückwärtigen Bereichen (maximal Bebauungstiefe 45 Meter) maximal zwei-geschossig ausgebildet werden. Bezug nehmend auf die bestehenden Gebäude, die alleearartige Bepflanzung und den historischen Querschnitt der Semmelweisstraße wird die Bauflucht der südlichen Straßenseite angepasst.

Die nördliche Straßenseite soll straßenbegleitend mit maximal zwei-geschossigen Gebäuden bebaut und die Bebauung den Hofstrukturen der gegenüberliegenden Straßenseite angenähert werden. Zur Ergänzung der bestehenden Bebauung sollen die straßenseitig liegenden Parzellen der Kleingartenanlage "Erlengrund" einreihig bebaut werden, um ein einheitliches Straßenbild durch die Schließung des städtebaulichen Zusammenhangs zu gewinnen.

Die Neubebauung der nördlichen Straßenseite der Rudower Straße orientiert sich am Bestand und an den geringen Grundstücksgrößen. Die bestehende Mietshausbebauung wird durch eine mindestens zwei-, maximal drei-geschossige Bebauung ergänzt. Der unterschiedliche Charakter der beiden Straßenseiten, "städtisch" an der nördlichen und "dörflich" an der südlichen Seite (B-Plan XV-21a) soll sich in der künftigen Siedlungsstruktur wiederfinden.

Die Bebauung im Bereich der evangelischen Kirche stellt auf Grund der noch erkennbaren historischen Strukturen einen denkmalgeschützten Ensemblebereich dar. Dieser umfasst die Grundstücke Semmelweisstraße 1/3, 4/6, 7/11, 8 und 10. Der Ensemblebereich sowie die Kirche und der Vierseithof Semmelweisstraße 7 bis 11, als Einzeldenkmale, werden im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

Grün- und Freiraumstruktur:

Um das künftige Freiraumgerüst zu definieren, stellen die im Ortskern vorherrschenden, privat geprägten Grünflächen der Blockinnenbereiche, die vorhandenen linearen und inselhaften Grünstrukturen sowie die natur- und landschaftsräumlichen Gegebenheiten wesentliche Ansatzpunkte dar.

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. Die Blockinnenräume stellen ein wesentliches Element des städtebaulichen Raumgerüsts dar. Sie nehmen in der Weiterentwicklung besonders zwischen Rudower Straße und Semmelweisstraße als gliederndes Ordnungsprinzip eine wesentliche Funktion wahr. Die grünbestimmten Blockinnenbereiche ergänzen als private Gartenbereiche die straßenseitigen Wohnnutzungen. Dadurch wird auch dem Kleinkinderspiel im direkten Wohnumfeld Raum geboten. Gleichgewichtig neben den grünbestimmten Blockinnenbereichen sind die rückwärtigen Kleingärten am nördlichen Ortskernrand zu sichern und zu entwickeln. Die Kleingartenanlage "Erlengrund", die bis in die Ortskernmitte hineinreicht und gleichzeitig den Ortskernrand markiert, stellt ein wichtiges Verbindungselement zwischen dem historischen Ortskern und der überwiegend kleingärtnerisch genutzten Spreetalniederung dar.

Wohnungsbau:

Im Ortskern ist eine städtebauliche Tragfähigkeit für etwa 1.400 zusätzliche Wohneinheiten gegeben. Die Neubauten sollen in der Regel drei Geschosse (zusätzlich ausgebautes Dach) nicht überschreiten. 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.

Es wird eine überwiegend "halboffene" Bauweise angestrebt, die der noch rudimentär vorhandenen, für den Ortskern Altglienicke typischen Baustruktur ("Altglienicker Bauwich" eine Seite Grenzbebauung, die andere Seite offen mit 3-5 Metern Grenzabstand, ohne Fenster) folgt.

Im B-Plan XV-20 ist im städtisch geprägten Ortskernbereich straßenseitig grundsätzlich die Nutzung der Erdgeschosszonen für Handel- und Dienstleistungseinrichtungen möglich.

In den städtischen Bereichen des inneren Ortskerns ist vorwiegend eine geschlossene Bauweise anzustreben, die eine eindeutige Gliederung in öffentliche (Straße) und private Bereiche (Haus mit Garten) nach sich zieht. Außerhalb des inneren Ortskerns wird diese deutliche Abgrenzung durch die offene Bebauung durchbrochen.

Gewerbeentwicklung:

Der Ortskern soll in seiner zentralen Funktion für den Ortsteil Altglienicke gestärkt werden. Besondere Bedeutung hat dabei das Versorgungsgewerbe (Einzelhandel, Dienstleistungen). Verarbeitendes Gewerbe ist, soweit wohngebietsverträglich und kleinteilig strukturiert, innerhalb des Ortskernbereichs zu halten.

Die Parzellenstruktur des Ortskerns und die ausgeprägten Hofstrukturen ermöglichen die Verstärkung des Angebots sowohl im Handels- und Dienstleistungsbereich, als auch im Handwerk.

Die Einrichtung von Läden in den Erdgeschosszonen sowie Dienstleistungseinrichtungen sind im Zentrum des Ortskerns bereits vorhanden (Sammelweisstraße, Köpenicker Straße und Rudower Straße) und entsprechend der BauNVO durch die festgesetzten Nutzungsgebiete weiterhin möglich. Dieser Bereich stellt einen Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt dar.

Im Planbereich müssen keine gewerblichen Betriebe, die auf Grund ihres Nutzungstyps wohnunverträglich sind, verlagert werden.

Gemeinbedarf und Versorgungsflächen:

Im Bebauungsplan XV-20 werden die bestehenden Standorte der Kirche sowie des Pumpwerkes an der Köpenicker Straße gesichert. Gemeinbedarfsstandorte für Kindertagesstätte, Schule und Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur werden in benachbarten Bebauungsplangebietten festgesetzt.

Verkehr und Erschließung:

Das innere Straßennetz ist in seiner jetzigen siedlungsprägenden Grundstruktur bindend. Der Ortskern muss eine Entlastung vom Kfz-Durchgangsverkehr erfahren, um zu einer höheren Aufenthaltsqualität und einer steigenden Attraktivität für Wohnen, Handel und Dienstleistungen zu gelangen. Die Wegedornstraße mit der Brücke über den Teltowkanal stellt einen Teil der Straßenführung zur Ortskernentlastung dar. Eine weitere Entlastung wird zukünftig mit der Straße Ernst- Ruska- Ufer nördlich des Teltowkanals als Verbindung der Wegedornstraße mit der Köpenicker Straße geschaffen.

Im Bereich des öffentlichen Verkehrs ist eine attraktive Anbindung an das Schnellbahnsystem (S-Bahn Adlershof und U-Bahn Rudow) erforderlich. Darüber hinaus soll gleichzeitig die Verbindung mit Wohngebieten (u.a. Großsiedlungen) und Arbeitsstätten gewährleistet sein. Nur dadurch kann der Ortskern eine Magnetfunktion als Versorgungsschwerpunkt ausüben.

Im Bebauungsplan XV-20 stellt der bereits realisierte Lehmfeldsteig eine Ergänzung zum vorhandenen Erschließungssystem dar und ist als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 8 m ausgebildet worden.

Für die Sammelweisstraße ist die Festsetzung einer neuen Straßenbegrenzungslinie vorgesehen. Durch eine teilweise Begradigung der jetzigen Straßenführung wird durchgehend eine Mindestbreite von 16 m gewährleistet. Die Festlegung der Straßenbegrenzungslinie der Köpenicker Straße sichert den öffentlichen Raum gegenüber der Kirche und im Bereich der Rudower Straße/ Köpenicker Straße.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch das bestehende sowie das ergänzende Straßennetz der bereits hergestellten Planstraße 20/1, jetzt Lehmfeldsteig, gegeben.

Altlasten:

Im Geltungsbereich sind gemäß des Altlastenverdachtsflächenkatasters des Landes Berlin folgende fünf Standorte zu verzeichnen:

Sammelweisstraße 10, Sammelweisstraße 13-15, Sammelweisstraße 41-47, Besenbinderstraße 1-3 und Köpenicker Straße 52.

Für die Grundstücke Sammelweisstraße 10 bis 18 wurden in Vorbereitung von Wohnbaumaßnahmen Grundwasseruntersuchungen vorgenommen. Als Ergebnis dieser Untersuchungen wurden keine Schadstoffe nachgewiesen. Im Rahmen der Neubebauung wurde zudem der Boden ausgetauscht. Es ist davon auszugehen, dass keine Bodenkontaminationen mehr vorliegen.

Für das Grundstück Semmelweisstraße 13-15 wurde sowohl durch das bezirkliche Umweltamt als auch durch den Grundstückseigentümer die Erstellung von Gutachten zur Klärung des Altlastenverdachts in Auftrag gegeben. Beide Gutachten gehen von keiner bzw. an einem Probepunkt von einer gemäß der Berliner Liste unerheblichen Kontamination des Bodens aus. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich mit einer Wohnanlage bebaut, so dass auch hier davon auszugehen ist, dass keine Kontaminationen des Bodens mehr vorliegen.

Für das Grundstück Semmelweisstraße 41-47 wurden 1995 orientierende Bodenuntersuchungen vorgenommen, deren Ergebnisse keine Maßnahmen hinsichtlich der Behebung von Kontaminationen des Bodens herleiten.

Für das Grundstück der ehemaligen Feuerwache Besenbinderstraße 1-3 konnte zwischenzeitlich der Altlastenverdacht durch ein orientierendes Bodengutachten ausgeräumt werden. Anzeichen für flächenübergreifende, unzulässige schädliche Bodenveränderungen waren nicht nachzuweisen. Ein entsprechender Vermerk im Bodenbelastungskataster ist erfolgt.

Für das Verdachtsgrundstück Köpenicker Straße 52, welches derzeit und auch durch Festsetzung des Bebauungsplans als Versorgungseinrichtung -Abwasserpumpwerk- genutzt wird, wurden orientierende Bodenuntersuchungen vorgenommen. Die hier ermittelten Schadstoffkonzentrationen der untersuchten Bodenschichten stellen keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundes- Bodenschutzgesetzes dar und begründen keinen Altlastenverdacht.

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 überwiegend als Wohnbaufläche W 3 mit einer Dichte (Geschossflächenzahl- GFZ) von bis zu 0,8 und als Grünflächen, westlich der Köpenicker Straße als Kleingärten und östlich als Parkanlage dar. Des Weiteren ist im östlichen Bereich der Rudower Straße eine Einzelhandelskonzentration ausgewiesen, die das Ortsteilzentrum des Ortskerns Altglienicke bildet.

Als Entwicklungsgrundlage aus dem FNP wurde für den Bebauungsplan vom Regelfall entsprechend der Richtlinien zum Darstellungsumfang sowie zu Änderungen des FNP Berlin ausgegangen.

Der Regelfall besagt, dass aus dargestellten Bauflächen des FNP die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO entwickelt werden können. Andere Baugebiete und andere Flächen (u.a. Grünflächen) kleiner als drei Hektar sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Die im Plangebiet festgesetzten Bereiche für Gemeinbedarf, Versorgungsanlagen und Grünflächen sowie die Flächen der Mischgebiete sind kleiner als 3 Hektar.

Der Bebauungsplan XV-20 setzt allgemeine Wohngebiete, untergeordnete Mischgebietsflächen, eine Gemeinbedarfseinrichtung als Anlage für kirchliche Zwecke mit der Zweckbestimmung „Evangelische Kirche“, eine Fläche für private Dauerkleingärten, Flächen für private Erholungsgärten und eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Pumpwerk“ fest.

Eine Einzelhandelskonzentration im östlichen Bereich der Rudower Straße ist bereits aus dem historischen Bestand entwickelt. Die vorhandenen Wohnhäuser der Jahrhundertwende bieten hinsichtlich der baulichen Substanz die Möglichkeit, Einzelhandelseinrichtungen zu integrieren bzw. sind diese im Bestand bereits vorhanden. Genehmigte Bauvorhaben für diesen Bereich beinhalten ebenfalls die Einrichtung solcher Versorgungsfunktionen. Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete bietet die Grundlage der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen. Um flexibel auf sich ändernde Bedarfe zu reagieren und eventuellen Leerstand zu vermeiden, erfolgt keine zusätzliche Regelung für diesen Bereich.

Als Maß der baulichen Nutzung ergibt sich in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 bei einer Geschossigkeit von mindestens II maximal III bzw. maximal II Vollgeschoss. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Vorgaben der BauNVO und hält die Obergrenzen ein bzw. unterschreitet sie. Der im Ortskern vorhandene prägende Gebäudebestand wird in seiner städtebaulichen Struktur aufgegriffen und weitergeführt.

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

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

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

Die Ziele des Bebauungsplans sind aus dem FNP entwickelbar.

4.1.2 Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung

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 Zweistraßendorf 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

Die Ausweisungen des LaPro werden insbesondere durch mehrere textliche Festsetzungen sowie durch weitere zeichnerische Festsetzungen umgesetzt. Darüber hinaus wird mit der Festsetzung zusammenhängender Freiflächen in den Blockinnenbereichen und Flächen für Grünflächen mit den Zweckbestimmungen private Dauerkleingärten und privater Erholungsgarten ein wesentlicher Beitrag zur Freiraumversorgung und zum Klimaschutz geleistet.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch die Befestigung von Wegen und zum Teil von Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau gewährleistet. Den Anforderungen an den Biotopschutz wird durch Pflanzbindungen und Pflanzgeboten entsprochen. Diese Festsetzungen fördern insbesondere auch das bestehende Landschaftsbild.

4.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Während einer Erörterungsveranstaltung berührten drei mündlich vorgetragene Anfragen die Planungsinhalte des Bebauungsplanentwurfes XV-20.

1. *Frage nach der Ausweisung für das Eckgrundstück Köpenicker/ Rudower Straße.*

zu 1: Auf der kartographischen Planunterlage ist dieses Grundstück als Parkplatz bezeichnet. Der Bebauungsplan lässt hier eine Eckbebauung zu.

2. *Frage nach dem zukünftigen Querschnitt der Köpenicker Straße und nach Parkmöglichkeiten für Lieferfahrzeuge im Gehwegbereich.*

zu 2: Die vorgesehene Breite der Köpenicker Straße entspricht dem Bestand, der durch eine geschlossene Straßenrandbebauung gekennzeichnet ist. Darüber hinaus ist mit dem denkmalgeschützten Gebäude Köpenicker Straße 42 eine Engstelle des Straßenraumes vorgegeben. Die Ausbildung von Parkbuchten wird in diesem Abschnitt der Straße nicht möglich sein.

3. *Frage nach der Zulässigkeit eines Betriebes aus dem Teppichgewerbe auf einem als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Grundstück.*

zu 3: Gemäß BauNVO § 4 Abs. 1 und 2 dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen und des Weiteren sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Die Zulässigkeit eines solchen Gewerbes ist zu prüfen und ist grundlegend von Größe und Umfang des Gewerbes abhängig.

Weiterhin wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vier schriftliche Stellungnahmen zu dem Entwurf des Bebauungsplans XV-20 abgegeben. Diese beziehen sich im Einzelnen auf:

- a. Art der geplanten baulichen Nutzung eines Grundstücks;
 - b. Maß der geplanten baulichen Nutzung eines Grundstücks und den ausgewiesenen bebaubaren Grundstücksflächen;
 - c. Einordnung eines öffentlichen Spielplatzes im inneren Bereich, Gewährleistung der Errichtung privater Stellplätze.
- zu a: Die Anregung zur Art der geplanten baulichen Nutzung bezog sich gegen die Errichtung einer Kita auf einem Privatgrundstück und für eine Teilnutzung des Grundstücks für gewerbliche Zwecke. Der Anregung wurde entsprochen, auf die Festsetzung einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück wurde verzichtet. Einen Gewerbebetrieb in eine Wohnbebauung zu integrieren kann entsprochen werden, solange es sich um einen nicht störenden Betrieb handelt und das Wohnen nicht beeinträchtigt wird.
- zu b: Der Forderung einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und nach einem erhöhtem Nutzungsmaß seitens der Grundstückseigentümer wird nicht entsprochen, städtebaulich ist die Fassung der Straßenräume durch eine straßenseitige Bebauung und in den Blockinnenbereichen der Fortbestand zusammenhängender Freiflächen gewollt. Die Ausnutzung der Grundstücke mit einer GRZ von 0,3 ist innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen gewährleistet.
- zu c: Dieser Anregung zur Errichtung öffentlicher Spielplätze in den inneren Bereichen wird in anderen Plangebietes des Ortsteils Rechnung getragen. Die Anlage privater Stellplätze ist auf den überbaubaren Flächen bzw. in einer bestimmten Grundstückstiefe auch außerhalb dieser Baufelder möglich.

Ergebnis der Abwägung

Nach Prüfung im Abwägungsprozess wurde der Anregung, die sich gegen die Errichtung einer Kindertagesstätte auf einem privaten Grundstück im Plangebiet wandte, entsprochen. Der Standort der Kindertagesstätte wurde in ein angrenzendes Plangebiet verlagert.

Der Bebauungsplan wird in seiner Konzeption weitergeführt.

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 Plangebietes (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 Bezirkes:

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen (textliche Festsetzung Nr. 7). Im Hinblick auf die Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche wurden die Anforderungen der betroffenen Fachämter berücksichtigt. Die Breiten der Straßenverkehrsflächen orientieren sich überwiegend am Bestand.

Gegenüber dem im Juni 94 vorgelegten Bebauungsplanentwurf wurde die Fläche mit der Pflanzbindung auf dem westlich an die Kirche angrenzenden Grundstück stark reduziert. Die Einschränkung ist zu begründen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu verschiedenen Planungsständen erfolgte Reduzierung der Pflanzbindung war auf Grund erneuter Überprüfungen des Vegetationsbestandes erforderlich. Das städtebauliche Planungsziel, die Schaffung von Gartenbereichen mit einem hohen Vegetationsanteil, ist mit den textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 11 gesichert, die auch den Erhalt vorhandener Bäume und Vegetationsbestände beinhalten.

Bei der erneuten Überarbeitung des Bebauungsplans (Februar 2000) wurde die Pflanzbindung westlich des Kirchengrundstücks gestrichen, da der Erhalt der ausschließlich vorhandenen geschützten Bäume bereits über die Baumschutzverordnung Berlin gesichert ist. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sollten Mietergärten gesichert werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Das städtebauliche Ziel ist die Freihaltung der Innenbereiche von Bebauung sowie die Schaffung geschlossener Grünbereiche mit Sicherung des wertvollen Gehölz- und Obstbaumbestandes. Eine Abgrenzung und kleinteilige Parzellierung der Gärten entspricht nicht der angestrebten Nutzungs- und Gestaltstruktur in den Blockinnenbereichen.

Die Festsetzung des Grundstücks Köpenicker Straße 48-51 als öffentliche Parkanlage erschwert möglicherweise den Fortbestand der Reitsportanlage. Da die Parkanlage als wesentlicher Bestandteil der wohnungnahen Grünflächenversorgung und als Ausgleichsmaßnahme benötigt wird, ist eine Verlagerung der Reitfläche zu prüfen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Das Grundstück Köpenicker Straße 48-51 wird nicht mehr als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Unabhängig davon wurde die Reitsportanlage auf ein anderes Grundstück im Bezirk verlagert.

In der Begründung sind die Darstellungen des FNP um "Grünflächen", "Kleingärten" und „Parkanlage“ zu ergänzen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die Begründung wurde entsprechend dem Hinweis ergänzt.

Die Planstraßen 20/1 und 20/2 sollten als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und um in der Planstraße 20/2 die Inanspruchnahme von Grundstücken zu reduzieren.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Planstraße 20/2 entfällt mit der inhaltlichen Überarbeitung des Bebauungsplans. Die Planstraße 20/1, jetzt Lehmfeldsteig, wurde zwischenzeitlich als Mischverkehrsfläche bereits hergestellt. Die Ausschilderung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde.

Bei Verkehrsberuhigung des Alten Schönefelder Weges könnte der Kreuzungsbereich Köpenicker Str./ Rudower Str./ Grünauer Str./ Alter Schönefelder Weg zurückgebaut und Flächen für eine Platzgestaltung Rudower-/Ecke Köpenicker Straße gewonnen werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird teilweise berücksichtigt. Eine Reduzierung der Ausbaubreite wird nicht befürwortet, da dieser Bereich zur Entlastung des hohen Stellplatzbedarfes des Ortskerns dient. Mit der Umgestaltung des Kreuzungsbereichs wurde 1997 entsprechend dem Entwicklungskonzept - Platzkonzept des Ortskerns - begonnen. Die Straße Alter Schönefelder Weg wurde mittels verkehrsregelnder und den Durchgangsverkehr beschränkender Maßnahmen als Einbahnstraße und Tempo 30-Zone hergestellt.

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 BauOBl und entsprechender Ausführungsvorschrift (AV) sind Stellplätze nur für einen bestimmten Personenkreis und für öffentlich zugängliche Gebäude nachzuweisen. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird jedoch für den privaten Stellplatznachweis 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.

Bis auf die Semmelweisstraße 49 handelt es sich bei den im Plan mit "D" gekennzeichneten Gebäuden nicht um eingetragene Baudenkmäler. Für folgende Gebäude soll jedoch noch 1994 das Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet werden: Semmelweisstraße 1-3, 4-6, 7-11, 8 und 10.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der Unteren Denkmalbehörde sind die Gebäude Semmelweisstraße 4/6 und 7/11 ein Baudenkmal. Die Festsetzung im Bebauungsplan wurde entsprechend der Stellungnahme der Denkmalbehörde aktualisiert und überarbeitet. Die Fläche für den Denkmalbereich (Ensemble) wurde gemäß aktueller Kartengrundlage des Landesdenkmalamtes/ Untere Denkmalbehörde korrigiert und nachrichtlich übernommen.

In der Begründung wurden die historischen Bezeichnungen verschiedener Ortsteile vertauscht.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Entsprechende textliche Festsetzungen (textliche Festsetzungen Nr. 8, 9, 10, und 11) sowie die zeichnerische Darstellung der Pflanzbindung sind Bestandteil des Planverfahrens.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird teilweise 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. Eine wasserundurchlässige Befestigung für Verkehrsflächen ist nur für die Grundstücke östlich der Köpenicker Straße notwendig (Trinkwasserschutzzone III B). Entsprechende Vorgaben wurden in der textlichen Festsetzung Nr. 9 für Zufahrten berücksichtigt. Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, können für die Straßenverkehrsflächen keine Festsetzungen aufgenommen werden.

Nicht durch Kraftfahrzeuge genutzte Flächen (z.B. Geh- und Radwege) sind mit nicht auswasch- und auslaufbaren flüssigkeitsdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde aufgenommen (siehe textliche Festsetzung Nr. 9). 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. 9).

Alle Gebäude sollten eine weiße Wanne erhalten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

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

Der Plumpengraben ist ein Gewässer II. Ordnung. Einleitungen in den Graben sind auszuschließen, bzw. erfordern eine wasserbehördliche Genehmigung.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Plumpengraben ist nicht vorgesehen.

Die fünf benannten Altlastenverdachtsstandorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-20 sind zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden durch das Umweltamt bzw. durch die Eigentümer für die fünf Verdachtsstandorte orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vorliegen, die einen Altlastenverdacht begründen.

Bezüglich des passiven Schallschutzes ist ein Wert von 45 dB festzusetzen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die bis 1997 in der Berliner Planungspraxis angewandte textliche Festsetzung zum Schutz vor (Straßen-) Verkehrslärm, nach der Außenbauteile einschließlich Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bestimmtes bewertetes Luftschalldämm-Maß aufweisen müssen, wurde mit Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte entbehrlich. Die Festlegung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt nun im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der DIN 4109 und der Berliner Lärmkarte.

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. Durch passive Schallschutzmaßnahmen an Wohngebäuden (z. Bsp. Fenster der Schallschutzklasse 4) können entlang der Rudower und Köpenicker Straße die für Wohn- und Schlafräume geforderten Innenpegel eingehalten werden.

Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen verlagert die Stellplatzproblematik in den öffentlichen Straßenraum und sollte insbesondere für den schmaleren Teil der Semmelweisstraße und der Rudower Straße kritisch geprüft werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Um den Stellplatznachweis in vollem Umfang zu gewährleisten, werden die textlichen Festsetzungen 5 und 6 zur Zulässigkeit von Stellplätzen entsprechend geändert.

Bei der vorgesehenen Breite von 15 m für die Rudower Straße verbleiben bei einer Fahrbahnbreite von 7 m und Parkstreifen lediglich 2 m für Gehwege, so dass bei einem Um- oder Neubau der Erhalt von Parkplätzen nicht garantiert werden kann.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die geplante Breite der Rudower Straße im westlichen Abschnitt beträgt 16 m, der andere Abschnitt entspricht dem Bestand. Da es sich um ein weitgehend geschlossenes Bestandsgebiet

handelt, ist der Erhalt der städtebaulichen Struktur höher einzustufen als die Einordnung von Stellflächen in den Strassenraum.

Die geplante Breite der Köpenicker Straße zwischen Nr. 42 und Nr. 3 der Semmelweisstraße ist ernsthaft zu prüfen, da sie so dem erwarteten Fußgängeraufkommen (bei maximal 2 m Breite einschließlich Leiteinrichtungen und Beleuchtung) nicht gerecht wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Eine Verbreiterung des vorhandenen Straßenraumes ist nicht möglich, da die Belange der Denkmalpflege beeinträchtigt würden und der Erhalt des Baudenkmals Köpenicker Straße 42 für den Charakter des historischen Ortskerns zwingend ist.

Die Rudower und Grünauer Straße verbleiben als Hauptverkehrsstraße III. Ordnung im geplanten Straßenhauptnetz.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie

Für die Fläche zwischen Semmelweisstraße, Köpenicker und Rudower Straße und der Planstraße 20/1 ist die Ausweisung allgemeines Wohngebiet durch Mischgebiet zu ersetzen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die als allgemeine Wohngebiete ausgewiesenen Flächen sind derzeit durch Wohnnutzung geprägt. Eine Änderung der Art der Nutzung widerspräche dem Gebietscharakter. Auf den benannten Flächen befindet sich kein Gewerbebetrieb, der durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete in seiner Entwicklungsfähigkeit beeinträchtigt wäre.

Die Zulässigkeit von Geschäfts- und Büronutzungen, die nicht in betrieblicher Abhängigkeit stehen, ist in Mischgebieten durch eine textliche Festsetzung auszuschliessen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Der Ausschluss von Geschäfts- und Büronutzungen ist nicht zu vertreten, da dieser dem Ziel der Stärkung der Zentrumsfunktion des Ortskerns entgegensteht.

Der Polizeipräsident in Berlin

Die Rudower und die Köpenicker Straße gehören zum Netz der Haupt- und Ergänzungsstraßen und sind durchgehend in einer Breite von 18 m festzusetzen. Die Breite der Planstraße 20/1 ist für das Separationsprinzip zu schmal, so dass statt 8 m 10 m festzusetzen sind.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Auf Grund der Stellung der vorhandenen Gebäude in den geschlossenen Bestandsgebieten MIT mehreren eingetragenen Baudenkmalen ist die Straßenverbreiterung städtebaulich nicht zu rechtfertigen. Die Planstraße 20/1 (jetzt Lehmfeldsteig) mit einer Anliegererschließungsfunktion wurde bereits als Mischverkehrsfläche ausgebildet.

Die fehlende Vermaßung der meisten Straßen erschwert die verkehrliche Beurteilung.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Vermaßung der Straßenbreiten erfolgt nur, wenn diese vom Bestand abweichen.

Berliner Feuerwehr

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 der Berliner Feuerwehr hinsichtlich der Mindestfahrbahnbreite von 5,50 m sind erfüllt.

Der Standort Besenbinderstraße 1-3 wird langfristig von der Feuerwehr aufgegeben.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Der Standort wurde bereits aufgegeben.

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 zur Kenntnis genommen. Die Anlagen befinden sich im Plangebiet ausschließlich im öffentlichen Straßenland. Eine Sicherung durch entsprechende Leitungsrechte ist somit nicht erforderlich. Die Anlagen der Berliner Wasserbetriebe werden damit nicht überbaut.

Im Baugebiet westlich und östlich der Köpenicker Straße ist der Neubau von Regen- und teilweise von Schmutzwasserkanälen notwendig.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Herstellung bzw. Verstärkung von Anlagen der Berliner Wasserbetriebe im öffentlichen Straßenraum ist für den B- Plan nicht relevant.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten folgt der vorzufindenden Gebietstypik, in der überwiegend die Wohnnutzung dominiert. Von der Ausweisung allgemeinen Wohngebiet ist kein Betrieb, der als störend einzustufen wäre, betroffen.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. In einer Betriebsbefragung im Dezember 1994 (Gewerbekonzept Ortskern Altglienicke, Gruppe Planwerk) wurde ermittelt, dass kein Betrieb durch Ausweisungen des Bebauungsplans XV-20 eingeschränkt wird. Die aktuelle Überprüfung (Mai 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.

Handwerkskammer Berlin

Die überwiegende Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet greift massiv in die vorhandenen Gewerbestrukturen ein; es sind erschwerte Produktionsbedingungen und Standortverdrängungen absehbar.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten folgt der vorzufindenden Gebietstypik, in der überwiegend die Wohnnutzung dominiert. Innerhalb des Bebauungsplans XV-20 sind sämtliche vorhandenen gewerblichen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten bzw. in den Mischgebieten zulässig.

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 zur Kenntnis genommen. In einer Betriebsbefragung im Dezember 1994 (Gewerbekonzept Ortskern Altglienicke, Gruppe Planwerk) wurde ermittelt, dass kein Betrieb durch Ausweisungen des Bebauungsplans XV-20 eingeschränkt wird. Die aktuelle Überprüfung des Gewerbestandes (Mai 2001) ergab, dass auch weiterhin durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen für die vorhandenen Gewerbebetriebe entstehen. Hilfsmaßnahmen im Sinne der §§ 180, 181 BauGB sind daher nicht erforderlich.

Die Grundlagen des Biotopflächenfaktors zur Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen werden methodisch für unvertretbar gehalten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Handwerkskammer Berlin werden durch die Anwendung des BFF nicht berührt. Die überarbeitete Eingriffsbewertung erfolgt verbal argumentativ.

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Abt. III

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die entsprechende textliche Festsetzung wurde gestrichen, da trotz festgesetzter Baufelder bzw. erweiterter Baukörperausweisungen die Abstandsflächen einzuhalten sind.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die Kennzeichnung "DG" wurde durch die textliche Festsetzung Nr. 4 ersetzt.

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

Die Einordnung einer Netzstation als Einbau im Bereich Semmelweisstraße/Planstraße 20/2 ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die Planstraße 20/2 wurde im weiteren Planverfahren gestrichen. Die Einordnung einer Netzstation kann bei Bedarf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Semmelweisstraße erfolgen.

In den Planstraßen 20/1 und 20/2 sind Leitungsrechte zu sichern.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die bereits hergestellte Planstraße 20/1, jetzt Lehmfeldsteig, wurde zwischenzeitlich öffentlich gewidmet. Leitungsrechte sind somit nicht erforderlich.

Oberpostdirektion

Im Geltungsbereich XV-20 liegt das posteigene Grundstück Rudower Straße 61, auf dem sich das Postamt Altglienicke befindet.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung der Post als Gemeinbedarfsstandort ist auf Grund der geänderten Strukturen, Umwandlung zu einem privaten Unternehmen und dessen wirtschaftlichen Interessen, nicht mehr erforderlich. Die Einrichtung einer Post ist des Weiteren im allgemeinen Wohngebiet generell zulässig.

Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandanstalt mbH

Das Grundstück Semmelweisstraße 10 befindet sich in der Verfügungsberechtigung der TLG.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis der Abwägung

Nach eingehender Prüfung der Anregungen im Abwägungsprozess wird der Planentwurf im Einzelnen geändert:

- Im allgemeinen Wohngebiet an der Köpenicker Straße (zwischen Semmelweis- und Rudower Straße) wird durch Aufnahme einer textlichen Festsetzung gesichert, dass Beherbergungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind.
- Die textliche Festsetzung zum ruhenden Verkehr wurde dahingehend geändert, dass der private Stellplatzbedarf auf den Grundstücken, ohne unzumutbare Einschränkung der zu schützenden und freizuhaltenden Blockinnenbereiche gestaltet werden kann.

Der Bebauungsplan wurde in seiner Konzeption weitergeführt.

4.4 Öffentliche und erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02. bis einschließlich 11.03.1996 öffentlich ausgelegen. Auf Grund inhaltlicher Änderungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans XV-20 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom 28.02. bis 27.03.2000 öffentlich ausgelegt.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde dringend erforderlich, da sich durch einen gerichtlichen Vergleich und die damit verbundene Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes im Bereich Ortseingang Planänderungen ergaben, die die Grundzüge der Planung betrafen. Des Weiteren erfolgte der Erlass einer Veränderungssperre für das Grundstück Köpenicker Straße 48-51. Zur Sicherung der Planungsziele in diesem Bereich war es dringend erforderlich die nunmehr verfolgten Ziele im Verfahren zu bestätigen.

Unter Beachtung des gerichtlichen Vergleichs wurden folgende Planänderungen (siehe 1. Deckblatt vom 09. Februar 2000) auf Grund eines korrigierten städtebaulichen Konzeptes zum Ortseingangsbereich an der Köpenicker Straße vorgenommen:

- Änderung der Ausweisung „Öffentliche Parkanlage“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) auf den Grundstücken Köpenicker Straße 46/47 und 48-51

Unter Berücksichtigung des unmittelbar angrenzenden Ortseinganges sowie des freistehenden, nicht im Siedlungsbereich integrierten viergeschossigen Wohngebäudes an der Köpenicker Straße soll dieser Bereich in die städtebauliche Fassung und Aufwertung des Ortszentrums Altglienicke integriert werden. Dazu wird das verfolgte städtebauliche Konzept unter Beachtung der grünen Ortsrandstruktur mit Hilfe einer erweiterten Baukörperausweisung sowie einer Mindest- und Maximalgeschossigkeit (mindestens II, maximal III Vollgeschosse) im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei war das noch zu vermessende Biotop nach § 30a NatSchGBln zu beachten und zu berücksichtigen.

- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Einschränkung der zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO im II. und III. Vollgeschoss auf den Grundstücken Köpenicker Straße 46/47 und 48-51

Unter Beachtung der verfolgten städtebaulichen Entwicklung des Ortseingangsbereichs und die damit verbundene Sicherung der Wohnnutzung zur Wahrung des Gebietscharakters wird gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO bestimmt, dass für die o.g. Grundstücke die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen (gebietsversorgendes Gewerbe und Anlagen für kirchliche, kulturelle etc. Zwecke) oberhalb des I. Vollgeschosses nicht zulässig sind. Dazu wurde folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

„Im allgemeinen Wohngebiet auf den Grundstücken Köpenicker Straße 46/47 und 48-51 sind im II. und III. Vollgeschoss die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.“

- Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit auf dem Grundstück Köpenicker Straße 48-51 sowie auf dem Flurstück 30, Flur 11, Gemarkung Glienicke

Die Festsetzung eines Gehrechtes war erforderlich, um den Verbund des Freiraumes (hier grüner Ortsrand) fußläufig zu sichern sowie die Anbindung der angrenzenden Kleinsiedlungsgebiete bzw. Kleingartenanlagen u.a. an den Ortskern Altglienicke bzw. Teltowkanalgrünzug zu gewährleisten. Die Lage des Grünzuges resultiert aus städtebaulichen und ordnenden Gesichtspunkten und ist auch landschaftsplanerisch sinnvoll. Auch unter Beachtung der bereits vorhandenen nutzbaren Durchwegung der angrenzenden Kleingartenanlagen gibt die geplante Durchwegung dem Siedlungscharakter und der nachhaltigen städtebaulichen Ordnung ihr Gepräge. In diesem Zusammenhang wurde folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

„Die Fläche B ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.“

- Änderung der Festsetzung „Öffentliche Parkanlage“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit Pflanzbindung auf dem Grundstück Köpenicker Straße 14 sowie auf dem Flurstück 149/9, Flur 11, Gemarkung Glienicke und in diesem Zusammenhang Aufnahme des Grundstücks Köpenicker Straße 11 in den Geltungsbereich zur Entwicklung des WA

Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich und unter Berücksichtigung des verfolgten Konzeptes der Aufwertung und der baulichen Fassung des Ortseingangsbereichs werden die o.g. Grundstücke als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die bauliche Entwicklung wird durch eine erweiterte Baukörperausweisung mit einer Mindest- und Maximalgeschossigkeit (mindestens II, maximal III Vollgeschosse) sowie einer Pflanzbindung (Bepflanzung und Erhalt) forciert.

- Änderung der Festsetzung „Öffentliche Parkanlage“ in „Private Dauerkleingärten“ auf dem Flurstück 30, Flur 11, Gemarkung Glienicke

Im Zuge der generellen Überarbeitung der Planungsziele im Bereich Ortseingang Altglienicke wurde auch für das o.g. Flurstück eine Änderung der Festsetzung erforderlich. Da die Kleingartenanlage „Bachespe“ unmittelbar angrenzt, sollte die genannte Fläche als Entwicklungspotential für die kleingärtnerische Nutzung mit dem Planungsziel „Private Dauerkleingärten“ festgesetzt werden. Die Erschließung erfolgt dabei über die vorhandene zentrale Erschließung der Kleingartenanlage „Bachespe“.

- Neuformulierung der Festsetzung „Dauerkleingärten“ auf dem Grundstück der Kleingartenanlage „Erlengrund“ in „Private Dauerkleingärten“.

Gemäß „Handbuch Verbindliche Bauleitplanung in Berlin“ war die Festsetzung als private Grünfläche – „Private Dauerkleingärten“ vorzunehmen, da sie nur einem privilegierten Nutzerkreis zur Verfügung stehen.

- Herausnahme des Gehrechtes auf der Fläche A

Die Erforderlichkeit der Sicherung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit ist auf Grund des geänderten städtebaulichen Konzeptes zur Fassung des Ortseingangsbereichs nicht mehr erforderlich. Die Kleingartenanlage „Erlengrund“ ist ausreichend von der Semmelweisstraße erschlossen. Die in diesem Zusammenhang stehende textliche Festsetzung „Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.“ kann somit entfallen.

- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Genehmigungspflicht bei Teilungen von Grundstücken

Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß den Zielen des Bebauungsplans und wegen der Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung bedarf die Wirksamkeit der Teilung eines Grundstückes der Genehmigung. Aus diesem Grund wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bedarf die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung. Dies gilt nicht für die Grundstücke Semmelweisstraße 24 und 26 sowie für das Flurstück 30, Flur 11, Gemarkung Glienicke.“

Weiterhin wurden in Vorbereitung der erneuten öffentlichen Auslegung (Februar 2000) folgende Planänderungen beschlossen:

- Korrektur der Pflanzbindung und Ausweisung einer Fläche für Stellplätze auf den Grundstücken Köpenicker Straße 11 und 14

Unter Beachtung des verfolgten Zieles der städtebaulichen Fassung des Ortseingangsbereichs mit hohem Grünanteil sowie unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet wurde auf Grund eines vorliegenden Baugesuches für die o.g. Grundstücke geprüft, ob die Einordnung einer Stellplatzanlage möglich ist. Es wurde festgestellt, dass unter Beschränkung der Pflanzbindung auf den tat-

sächlich vorhandenen ökologischen Gehölzbestand die Einordnung einer solchen Anlage mit dem Planungsziel vereinbar ist. Dies ermöglichte einerseits den Schutz und den Erhalt des vorhandenen Vegetationsbestandes sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Fassung eine städtebauliche Entwicklung der Grundstücke. Zum Ausgleich für die reduzierte Pflanzbindung wurde für den künftigen Baukörper auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11 eine Dachbegrünung aufgenommen.

- Streichung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ und Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“

Die Festsetzung war auf Grund der geänderten Strukturen des Unternehmens, der Umwandlung zu einem privaten Unternehmen und dessen wirtschaftlichen Interessen nicht mehr erforderlich.

- Streichung der Pflanzbindung auf dem Grundstück Semmelweisstraße 8/8A

Die Festsetzung entbehrte ihrer Notwendigkeit, da die vorhandenen Bäumen bereits durch die Baumschutzverordnung Berlin geschützt waren. Eine Festsetzung in der Planzeichnung war deshalb nicht erforderlich.

- Streichung der Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen in den Bauwichen

Die Überprüfung dieser Festsetzung ergab, dass unter Berücksichtigung vorgegebener Grenzabstände für Bäume nach dem Berliner Nachbarrechtsgesetz entweder die Bäume keine ausreichende Pflanzscheibe hätten oder die Zufahrt für die Erschließung bzw. rückwärtige Bebauung nicht ausreichend hergestellt werden kann. Im konkreten Fall wurde die Sicherung einer angemessenen Erschließung präferiert. Das Anpflanzen von Bäumen gemäß textlicher Festsetzung blieb davon unberührt.

- Streichung der Festsetzung zur Erhaltung eines Einzelbaumes auf dem Grundstück Semmelweisstraße 9-11

Der vorhandene Baum war und ist bereits durch die Baumschutzverordnung Berlin geschützt. Eine gesonderte Festsetzung in der Planzeichnung war somit nicht erforderlich.

- Korrektur der textlichen Festsetzung zum Pflanzgebot

Die korrigierte textliche Festsetzung lautet wie folgt:

„In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4 bis 7 und WA 9 ist pro 250 m² Grundstücksfläche und in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 8 und WA 10 ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.“

Durch die Korrektur der Bezugsgröße wurde erreicht, dass die real vorhandenen Freiflächen für die Realisierung des Pflanzgebotes zur Verfügung standen. Damit wurden auch die Einschränkungen durch die ausgewiesenen Baufelder hinsichtlich der gestalterischen Umsetzung auf dem jeweiligen Grundstück aufgehoben. Um eine einheitliche Neuordnung und Gliederung des Ortskerns Altglienicke zu erreichen, wurde unabhängig vom Überbauungsgrad eine Pflanzdichte von einem Baum pro 150 m² beibehalten.

- Streichung der textlichen Festsetzung zum Vortreten von Gebäudeteilen

Die Festsetzung entbehrte ihrer Notwendigkeit, da durch das ausgewiesene Baufeld bzw. der erweiterten Baukörperausweisung eine entsprechende Regelung erfolgt.

- Streichung der textlichen Festsetzung zur dezentralen Versickerung

Da die Versickerung von Niederschlagswasser sowie das Anlegen von Versickerungsflächen durch andere gesetzliche Bestimmungen (§ 36a Berliner Wassergesetz, § 40 Bauordnung Berlin) geregelt ist, bedarf es keiner zusätzlichen Regelung im Bebauungsplanverfahren.

- Aufnahme der textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung

Unter Berücksichtigung des geänderten städtebaulichen Konzeptes zur baulichen Fassung des Ortseingangsbereichs mit einem hohen Grünanteil wurde zur Minderung des Eingriffs auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11 (Allgemeines Wohngebiet WA 9; aktuell WA 7) folgende textliche Festsetzung zur Dachbegrünung aufgenommen:

„Im allgemeinen Wohngebiet WA 9 sind mindestens 40% der Dachfläche extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.“

- Redaktionelle Überarbeitung der textlichen Festsetzungen

Die zum Zeitpunkt (2000) geltenden textlichen Festsetzungen Nr. 1, 3, 8, 11 und 13 sowie der Hinweis wurden entsprechend dem „Handbuch Verbindliche Bauleitplanung in Berlin“ redaktionell überarbeitet oder gemäß den inhaltlichen Planänderungen angepasst bzw. ergänzt.

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

Des Weiteren war die textliche Festsetzung zum Staffelgeschoss auf Grund der geänderten Begriffsauffassung entbehrlich.

Nachfolgend sind die im Rahmen der öffentlichen Auslegung (1996) und der erneuten öffentlichen Auslegung (2000) eingegangenen Anregungen sowie deren Abwägung im Einzelnen aufgeführt.

Bürger Sch., KGA „Erlengrund“, Pächter Parz. 1, 19.02.1996, **Bürger A. und Bürgerin A.**, Pächter und Mitnutzer der Parz. 3 KGA „Erlengrund“, 24.2.96, 25.2.96, **Bürger L.**, 25.02.96, **Bürger B.:** Unterpächter der Parz. 29 und Vorsitzender der KGA „Erlengrund“ 05.03.1996, 24.03.2000, **Bürgerin H.**, 27.3.2000, **Bürger(In) H.u.K. B.**, 27.03.2000, **Bürger M.**, 27.3.2000, **Bürger O.**, 26.03.2000:

Einspruch gegen die künftige Umnutzung der Kleingartenparzellen 1 bis 4 als Wohnbaufläche. Erhalt der Kleingartenanlage „Erlengrund“ als Ganzes. Bewertung Eingriff/ Ausgleich. Nichtbeachtung der Wasserschutzgebietsverordnung.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Aus städtebaulichen Gründen wird eine straßenseitige Bebauung zur Schließung des Bebauungszusammenhangs an der Semmelweisstraße präferiert. An der Semmelweisstraße soll mittels höherer massiver Baukörper eine städtebauliche Kante entstehen, die durch Lauben oder Bungalows nicht umzusetzen ist. Im Plangebiet werden weitere Flächen südöstlich der Köpenicker Straße für die kleingärtnerische Nutzung festgesetzt, so dass an anderer Stelle, an denen die Belastungen durch den Straßenverkehr weitaus geringer sind, grüne Oasen entstehen bzw. weiter bestehen können. Die Kleingartenanlage „Erlengrund“ wird bis auf die an der Semmelweisstraße gelegenen Parzellen 1 bis 4 dauerhaft als Fläche für private Dauerkleingärten gesichert.

Die Parzellen 1 bis 4 können durch Pachtvertrag mit dem Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin- Treptow e.V. und den rechtlich geltenden Fristen dieser Verträge weiterhin als Kleingärten genutzt werden. Dem Grundstückseigentümer wird ermöglicht, diese Parzellen nach Ende der vertraglichen bzw. gesetzlichen Bindungsfristen für Wohnzwecke umzunutzen. Der aus einer möglichen Bebauung resultierende Eingriff in Natur und Landschaft wurde entsprechend den gesetzlichen Regelungen bewertet und im Begründungstext erläutert. Im konkreten Fall resultiert aus der Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 zwar ein Eingriff in Natur und Landschaft, der jedoch nicht auszugleichen ist, da die im B-Plan festgesetzte GRZ dem möglichen Nutzungsmaß gemäß § 34 BauGB entspricht. Das Ergebnis der Eingriffsbewertung wurde in den Abwägungsprozess des Bebauungsplanverfahrens eingestellt. Alle rechtlichen Vorgaben zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurden somit im Bebauungsplanverfahren eingehalten.

Eine Beachtung der Trinkwasserschutzzone konnte für Teile des Plangebietes westlich der Köpenicker Straße durch die Aufhebung der Verordnung vom 31. August 1999 (Wasserschutzgebietsverordnung) entfallen.

Bürger T., Parz. 5, KGA „Erlengrund“, 26.03.2000:

Bereits jetzt erhebliche Beeinträchtigungen (Lärmbelastungen) durch angrenzende Wohnbebauung mit Lebensmittelmarkt. Wohnwert auf dem Grundstück wird durch die geplante Wohnbebauung (WA 1 und 2, Anm.d.Red.) noch weiter verschlechtert.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Solche, der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Einrichtungen sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Vorhandene und künftige durch die Ansiedlung von gebietsversorgenden Handelseinrichtungen verursachte typische Lärmbelastungen ergeben sich aus der Belieferung des Marktes und dem Kundenverkehr. Bei Einhaltung der geforderten Immissionsrichtwerte durch den Betreiber des Marktes kann von keiner unzumutbaren Belästigung der Nachbarn ausgegangen werden. Die Geräuschkulisse eines solchen Marktes ist bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht schädlich oder nicht erheblich belastend, so dass sie im überwiegenden Interesse der Allgemeinheit vom Einzelnen hinzunehmen ist. Die Ansicht, dass sich der Wohnwert auf dem Grundstück durch die geplante Wohnbebauung an der Semmelweisstraße weiter verschlechtert, kann nicht nachvollzogen werden. Entlang der Semmelweisstraße ist begrenzt auf die vorderen Parzellen eine Wohnbebauung als straßenbegleitende Bebauung möglich.

Die Baufelder für diesen Bereich sind so eingeschränkt, dass keine größere Wohnanlage entstehen kann, die eventuell zu anderen Belastungen führen könnte.

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., 23.03.2000:

Auf welchen Zeitpunkt bezieht sich die Eingriffsbewertung? Eine Bewertung der Flächen auf Grund einer Datenerhebung von 1994 wäre veraltet.

Für den Ortskern Altglienicke ist nach § 34 BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht zutreffend. Es ist zu befürchten, dass die städtebauliche Entwicklung auf Kosten der Natur und Landschaft vollzogen werden soll.

Auf bestimmten Grundstücken wird es durch bereits vorhandene Bebauung zu einem höheren Versiegelungsgrad kommen. Besonders da die Flächen im Wasserschutzgebiet der Zone III B liegen, wird im Hinblick auf § 1 a Abs. 2 BauGB die Einhaltung der GRZ von 0,3 gefordert.

Die geplante Neubebauung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird abgelehnt. In unmittelbarer Nähe dieses Gebietes befindet sich ein nach § 26 a NatSchGBln geschütztes Feuchtbiotop. Dieses würde durch die Nutzungsintensivierung der Bereiche WA 1 und WA 2 erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Der Erhalt dieses Biotopes ist auch hinsichtlich seiner Lage in einem Wasserschutzgebiet besonders wichtig.

Zusätzlich führt eine Bebauung dieser Flächen zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die völlige Aufgabe der vorhandenen kleingärtnerischen Nutzung führt zu einem Wandel des dörflichen in einen städtischen Charakter. Was auch nicht durch die Sicherung der Kleingartenanlage "Erlengrund" sowie Kleingartenerweiterungsflächen aufgehoben werden kann.

Es sollte darauf verzichtet werden, vorhandene großräumige Freiflächen zu bebauen. Das Feuchtbiotop auf dem Grundstück Köpenicker Straße 48-51 sollte eine besondere Beachtung finden. Um einen Wohnstandort mit ökologisch wertvollen Freiräumen zu schaffen, reicht es nicht aus, lediglich Blockinnenbereiche von der Bebauung freizuhalten, Dächer sowie Fassaden zu begrünen, nicht vom Kfz- Verkehr genutzte Flächen wasser- und luftdurchlässig zu befestigen oder Dauerkleingartenflächen zu sichern.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Das 1994 erstellte Eingriffsgutachten wurde im Februar 2000 überarbeitet. Die Eingriffsbewertung wurde mittels einer aktuellen Datenbasis vorgenommen.

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanentwurfes wurden herleitend aus dem FNP entwickelt. Die Bestandsbebauung auf den Grundstücken im Plangebiet ist bei der Beurteilung von Baumaßnahmen maßgebend, so dass die Einhaltung der GRZ von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten gewährleistet werden kann. Gemäß der aktuellen Wasserschutzgebietsverordnung befinden sich nur noch die Flächen östlich der Köpenicker Straße in der Zone III B. Für diese Flächen setzt der B-Plan Mischgebiete mit einer GRZ von 0,4 fest, die den Bestimmungen der BauNVO entsprechen.

Von direkten Auswirkungen der geplanten Bebauung im WA 1 und 2 auf den sich auf dem Grundstück Köpenicker Straße 48-51 befindenden Biotop ist im konkreten Fall auf Grund der vorhandenen Entfernung nicht auszugehen. Der Erhalt dieses Feuchtbiotopes wurde durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes (Baufeld, Pflanzbindung) gesichert. Es ist nicht davon auszugehen, dass allein eine Nutzungsänderung von ca. 2000 m² Kleingarten- in Wohnbaufläche eine Veränderung des Landschaftsbildes in der Form eines Wandels vom dörflichen zum städtischen Charakter verursacht. Vielmehr vollzieht sich dieser Wandel schon seit Jahrzehnten dadurch, dass die ehemals dorftypischen Nutzungen der Grundstücke und auch ihrer Gebäude (Ställe, Scheunen und Nebengelasse) aufgegeben wurden.

Zu berücksichtigende Belange von Natur und Landschaft wurden gemäß § 1a BauGB in die Abwägung des Bebauungsplanentwurfes eingestellt und halten sich somit an den gesetzlichen Rahmen.

Bürger M:, 8. März 1996:

Straßenbahntrasse, als Teil einer möglichen Linie von Adlershof in die Altglienicker Neubaugebiete, in der Köpenicker Straße wird erwünscht. Dies sollte sowohl bei der Festlegung von Baugrenzen als auch bei der Festlegung von Maßnahmen zum Lärmschutz berücksichtigt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Führung von Straßenbahntrassen unterliegt der überbezirklichen Entscheidung. Das Straßenbahnkonzept für Berlin beinhaltet optional keine Straßenbahnführung in die Köpenicker Straße, sondern über die Rudower Chaussee, die Wedegornstraße, die Schönefelder Chaussee, die Siriusstraße, den Brigittenweg und den Kirschweg zum S-Bahnhof Grünbergallee. Die Erforderlichkeit und Wirtschaftlichkeit einer solchen Trasse werden bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geprüft.

Bürgerin Sch., 24.03.1996:

Zur Bebauung:

1. Ersatz für das „Taubenhaus“ ist untypisch für Altglienicker Bauweise.
2. Einkaufskomplex westl. Kirche ist gut gelungen. (Mangel: Schlechte Verkehrsverhältnisse für Fußgänger).
3. Autohandel sollte grundsätzlich Standorte außerhalb des Ortskerns erhalten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Anregungen 1 bis 3 werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen geregelt, die auf geltenden gesetzlichen Grundlagen basieren und somit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine gewisse Vielfalt ermöglichen. Die architektonische Gestaltung der baulichen Anlagen kann damit nicht beeinflusst werden. Hinsichtlich der Standorte für Autohandel ist der planerische Wille maßgebend, diese Betriebe nicht aus dem Ortskern zu verdrängen, sondern verträglich zu integrieren.

Zum Verkehr: Folgende Maßnahmen werden empfohlen:

1. Wiedereinführung der Straßenbahn von Adlershof durch Altglienicke, zum S-Bahnhof Grünau verlängern.
2. Straßenbahn -Neubaustrecke vom S- Bahnhof Adlershof über Schönefelder Chaussee zum Bf. Schönefeld und U-Bf. Rudow.
3. Wenn schon Kanaluferstraße, dann nur Autos für Anlieger im Ortskern Altglienicke. Abgeschaffte Radwege ersetzen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund der beengten Platzverhältnisse im Ortskern Altglienicke kann hier eine aktuellen Standards entsprechende Straßenbahn nicht untergebracht werden. Weiterhin ist die Randlage des Straßenzuges Grünauer Straße /Straße Am Falkenberg zum Ortsteil Altglienicke zu beachten, welche der wirtschaftlichen Betreibung einer Straßenbahnlinie entgegensteht.

Das Straßenbahnkonzept für Berlin beinhaltet optional eine Straßenbahnführung über die Rudower Chaussee, die Wedgendorfer Straße, die Schönefelder Chaussee, die Siriusstraße, den Brigittenweg und den Kirschweg zum S-Bahnhof Grünbergallee. Die Erforderlichkeit und Wirtschaftlichkeit einer solchen Trasse werden bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geprüft. Die Zuständigkeit für die Anordnung von Verkehrszeichen liegt bei der Straßenverkehrsbehörde. Auf Grund der Größe des durch die Köpenicker Straße, Semmelweisstraße, Pfarrwöhrde und Rudower Straße umschlossenen Ortskernbereichs und der vorhandenen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ist jedoch ein Befahren nur für Anlieger nicht möglich. Es ist weiterhin zu beachten, dass die Rudower Straße auch nach Fertigstellung der Kanaluferstraße (Ernst-Ruska-Ufer) Durchgangsverkehre in Ost- West- Richtung aufnehmen muss.

Die Einordnung von Radwegen erfolgt im Rahmen der Straßenplanung und ist nicht Bestandteil der B-Planfestsetzungen.

Zu Grün:

1. Grünanlage nördlich der Kirche ist zu begrüßen.
2. Östliche Köpenicker Straße: Im Zuge der Renaturierung des Plumpengrabens sollten auch die beiden ehemals dort vorhandenen Teiche wieder entstehen. Dem dort ausgeübten Reitsport sollte unbedingt ein neuer Standort in Ortsnähe gesichert werden.
3. Kirchplatz: Vorhandene Bäume nicht beseitigen, sondern pflegen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund des korrigierten städtebaulichen Konzeptes zum Ortskerneingangsbereich an der Köpenicker Straße, der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich, durch Aufwertung und baulicher Fassung des Eingangsbereichs Altglienickes sowie der Umverteilung von Haushaltsmitteln wurde 1999 die Festsetzung einer öffentlichen Grünanlage nördlich der Kirche in die eines allgemeinen Wohngebietes geändert. Mit der Festsetzung von Pflanzbindungen auf dieser Fläche wurde jedoch der Erhalt des vorhandenen Vegetationsbestandes gesichert.

Zu 2: Wird nicht berücksichtigt. Die Renaturierung aller ehemals vorhandenen Teiche würde zu unzumutbaren Einschränkungen des privaten Eigentums führen. Jedoch wurde das auf dem Grundstück vorhandene Feuchtbiotop nach § 26 a NatSchGBln geschützt und durch die Festsetzung einer Pflanzbindung im Bebauungsverfahren gesichert. Die Reitsportanlage wurde auf ein bezirkseigenes Grundstück nach Schöneweide verlagert.

Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen. Der Schutz der Bäume am Kirchplatz ist kein Belang des Bebauungsplanverfahrens. Vorhandene Bäume unterliegen der Baumschutzverordnung, die den Erhalt bzw. die Beseitigung von Bäumen regelt.

Bürgerin Sch., April 2000:

Die erneute Auslegung zeigt, dass vorwiegend Änderungen vorgenommen wurden, die einerseits den für den Ortskern einmal festgelegten Denkmalschutz vermindern, bestehenden Baumbewuchs aus der Sicherung herausnehmen und Neupflanzungen z.T. verhindern und andererseits Ausgleichsmaßnahmen für mehr Versiegelung in Form von größeren Grünflächen am Ortseingang streichen.

Aufenthaltsqualität im Ortskern bedeutet:

- Verkehrsberuhigte Zone ab dem neu entstehenden Parkplatz Köpenicker Straße 11-14 bis zur Kreuzung Köpenicker/Rudower/Grünauer Straße in der einen Richtung und ab ALDI - Markt bis ehemalige Feuerwache in der anderen Richtung, in der Perspektive Umwandlung in eine Fußgängerzone.
- Pflege bzw. Neupflanzung der noch vorhandenen bzw. größerer Bäume an Straßen und Plätzen,
- Parkplatzbewirtschaftung im gesamten Ortskern.
- Keine Zulassung weiterer Autogeschäfte im Ortskern.
- Unterstützung ansässiger, kleiner Geschäfte in Bezug auf Senkung der Ladenmieten.
- Wiedereinführung der Straßenbahn in den Ortskern mit der Zielsetzung, Weiterführung nach Grünau und in das Neubaugebiet Richtung Schönefeld.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Veränderung des Denkmalbereichs ergibt sich aus der Anpassung an die aktuelle Denkmalliste für Berlin.

Die auf dem Grundstück Köpenicker Straße 14 zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens geplante öffentliche Parkanlage wurde auf Grund des korrigierten städtebaulichen Konzeptes zum Ortskerneingangsbereich, der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich, durch Aufwertung und baulicher Fassung des Eingangsbereichs Altglienickes aufgegeben. Im Rahmen der Planänderung wurde jedoch durch die Festsetzung von Pflanzbindungen der wertvolle Gehölzbestand auf dem Grundstück gesichert. Die Streichung von neu zu pflanzenden Bäumen in den Bauwischen war erforderlich, da eine Überprüfung ergab, dass diese Bereiche zu eng sind, um eine ausreichende Erschließung der Grundstücke und einen notwendigen Schutz des Wurzelbereichs der Bäume zu sichern.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Ortskern sowie zur finanziellen Unterstützung ansässiger kleiner Läden sind zum überwiegenden Teil nicht durch das Bebauungsplanverfahren zu regeln.

Die Einrichtung einer Fußgängerzone bei gleichzeitiger Zulassung des Anlieger- und Lieferverkehrs ist bei der Größe des Gebietes aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zu empfehlen.

Das Straßenbahnkonzept für Berlin beinhaltet optional eine Straßenbahnführung über die Rudower Chaussee, die Wededornstraße, die Schönefelder Chaussee, die Siriusstraße, den Brigittenweg und den Kirschweg zum S-Bahnhof Grünbergallee.

Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe, 29.02.1996:

Trotz der beabsichtigten Nutzungsmischung, die auch nicht störendes Gewerbe beinhalten soll und der relativ hohen Integrationsfähigkeit vorhandener Betriebe, werden in den Ortskernbebauungsplänen keine gesonderten Sicherungsmaßnahmen für solche Betriebsarten getroffen.

Die bloße Festsetzung von Mischgebieten bewirkt noch keine Sicherung von Unternehmen, die auf niedrige Bodenpreise angewiesen sind. Die Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung gemäß § 1 Abs. 4 und 5 müssen ausgeschöpft werden.

Vorhandene integrationsfähige gewerbliche Nutzungen sind planungsrechtlich langfristig abzusichern.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Vorhandene integrationsfähige gewerbliche Nutzungen sind planungsrechtlich langfristig abgesichert. Die Festsetzung von allgemeinen Wohn- und Mischgebieten beschränkt oder verdrängt weder Neuansiedlungen von Einzelhandels- noch von dort zulässigen Gewerbebetrieben. Der Gesetzgeber sieht jedoch im Planungsrecht keine Instrumentarien zur Regelung der Bodenpreise oder der jeweiligen Marktsituation vor. Nach BauNVO sind im WA und MI nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Nur dies ist erklärtes bezirkliches Planungsziel.

Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie, 21.03.2000:

Es wird davon ausgegangen, dass die ansässigen, nicht störenden Gewerbebetriebe in die vorgesehene Wohnnutzung integriert und für die übrigen Gewerbetreibenden standortnah Ersatzflächen bereitgestellt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die im Plangebiet vorhandenen nicht störenden Gewerbebetriebe sind integriert und deren Standorte sind planungsrechtlich langfristig gesichert. Sie werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt oder verdrängt, so dass Ersatzflächen nicht erforderlich sind.

Industrie- und Handelskammer (protokollarisch), 21.02.1996:

Die Belange der Gewerbetreibenden werden durch die Bebauungspläne weitestgehend berücksichtigt. Hinweis, 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.

Berliner Wasser Betriebe, 15.02.1996:

Für Anlagen, die außerhalb des öffentlichen Straßenlandes liegen, werden Leitungsrechte gefordert, ferner dürfen die Anlagen nicht überbaut werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Anlagen befinden sich im Plangebiet im öffentlichen Straßenland. Leitungsrechte sind somit nicht erforderlich.

Evangelische Kirche (Protokollarisch), 21.02.1996:

Die ausgewiesene Bebaubarkeit des kircheneigenen Grundstücks wird begrüßt. Die geplante Straßenverbreiterung der Pfarrwöhrde zu Lasten des Grundstückseigentümers wird abgelehnt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Das benannte Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XV-19.

Bürger W., Vertreter der Eigentümer der Grundstücke Köpenicker Straße 10 und 14, 29.02.1996:

Es wird gebeten, nochmals die Möglichkeit einer zukünftigen Bebauung der Grundstücke Köpenicker Straße 10 und 14 zu prüfen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Auf Grund des korrigierten städtebaulichen Konzeptes zum Ortskerneingangsbereich an der Köpenicker Straße sowie veränderter finanzieller Rahmenbedingungen wurden Planänderungen notwendig. Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich und unter Berücksichtigung des verfolgten Konzeptes der Aufwertung und der baulichen Fassung des Eingangsbereichs Altglienickes wurden die Grundstücke Köpenicker Straße 11 und 14 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanverfahren eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen zum Planinhalt wurden in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen.

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

Als Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegungen wurden durch das Bezirksamt (2001) weitere inhaltliche Planänderungen beschlossen, die auf dem 2. Deckblatt vom 31. Mai 2001 dargestellt und die nachfolgend im Einzelnen aufgeführt und begründet werden.

- Streichung der Planstraße 20/2 und dafür Festsetzung dieser Fläche als allgemeines Wohngebiet sowie Korrektur der Baufelder

In der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens ergab eine Überprüfung, dass die Planstraße 20/2 aus verkehrsplanerischen Gesichtspunkten zur öffentlichen Erschließung des Gebietes nicht unbedingt erforderlich ist. Aus diesem Grunde und im Hinblick auf die angespannte Haushaltslage des Bezirkes wurde die Planstraße gestrichen.

Die bisherigen Baufelder orientierten sich als Blockrandbebauung entlang der geplanten Straße unter Freihaltung der Blockinnenbereiche. Dieses historisch entstandene Prinzip zieht sich durch den ganzen Ortskern und soll durch die Ortskern-Bebauungspläne als städtebauliches Ordnungsprinzip gesichert werden. Deshalb wurden die Baufelder an der ehemaligen Planstraße 20/2 herausgenommen und entlang der vorhandenen öffentlichen Straße orientiert.

- Korrektur der Baulinien im Plangebiet und Anpassung an die Grundstücke

Mit der Festsetzung von Baulinien entlang der Rudower und der Köpenicker Straße wurde das städtebauliche Ziel verfolgt, eine einheitliche bauliche Front entlang der Straßen zu erreichen. Dabei wurde nicht bedacht, dass bei Festsetzung einer Baulinie, straßenseitig die vorhandenen Gebäude an dieser Linie ergänzt werden müssen, egal ob dies gestalterisch sinnvoll ist oder nicht. Dieser ungewollte Fakt wurde dahingehend ausgeräumt, dass die Baulinien auf die Bestandsgebäude reduziert bzw. bei straßenseitig unbebauten Grundstücken auf 10 m begrenzt wurden. Mit den Änderungen wird das Planungsziel einer einheitlichen Straßenfront in der Rudower und der Köpenicker Straße weiterhin realisierbar.

- Erweiterung der Baufelder an der Planstraße 20/1

Mit der Erweiterung der Baufelder wurde das städtebauliche Ziel verfolgt, die Blockrandbebauung an der bereits gebauten Wohnstraße weiter zu fassen.

- Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung für die Grundstücke Köpenicker Straße 43-51 und Besenbinderstraße 3 von allgemeinen Wohngebieten in Mischgebiete

Der Intention der Stärkung von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben im Ortskern sollte durch die veränderte Nutzungsfestsetzung hinsichtlich des Bestandes und für Neuansiedlungen in diesem Bereich Rechnung getragen werden.

- Änderung der Baufeldfestsetzung und Festsetzung einer GRZ von 0,4 für das Grundstück Köpenicker Straße 48-51

Auf dem Grundstück befindet sich ein nach § 26 a (1) NatSchGBIn zu schützender Feuchtbiotop mit Röhrichtgesellschaften. Um diesen Biotop zu erhalten und zu schützen, wurden die festgesetzten erweiterten Baukörper, die die Lage des Biotopes nur ungenügend berücksichtigten, durch die Festsetzung eines Baufeldes, das den Biotopbereich ausgrenzt, geändert.

Um der Situation des Ortseingangsbereichs durch eine entsprechende baulichen Fassung Rechnung zu tragen und städtebaulich aufzuwerten, wurde für diesen Bereich eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

- Korrektur der Breite des Vorgartenbereichs für das Grundstück Köpenicker Straße 46/47 von 3 m auf 5 m

Zur einheitlichen Gestaltung der Vorgartenbereiche im Mischgebiet MI 1 wurde die Breite des Vorgartens für das Grundstück Köpenicker Straße 46/47 von 3 m auf 5 m erweitert.

- Streichung der Festsetzung des hofseitigen Baukörpers auf dem Grundstück Köpenicker Straße 17

Städtebaulich ist die Fassung der Köpenicker Straße durch entsprechende Baufenster gesichert und ist erklärtes Planungsziel. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind Hauptgebäude nicht geplant, da diese Flächen nur in geringem Umfang durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zu überbauen sind.

Das schon bestehende Gebäude im hinteren Grundstücksbereich genießt Bestandsschutz.

- Aufnahme der textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Nutzungsarten in den Mischgebieten
Um das Planungsziel den bisherigen textlichen Regelungen für die Mischgebiete anzupassen, wurde die nachfolgende Festsetzung zum Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten aufgenommen. Die Festsetzung Nr. 21 (alt) lautete:
„In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.“
- Streichung der textlichen Festsetzungen zur Einschränkung zulässiger Nutzungen und zur Grundstücksteilung
Auf Grund der Änderung der Festsetzung „WA“ in „MI“ zur Stärkung der Einzelhandels- und Gewerbebetriebe im Ortskern wurde die textliche Festsetzung zur Einschränkung zulässiger Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet obsolet.
Gemäß § 19 BauGB und § 14 Abs. 1 AGBauGB soll durch Rechtsverordnung im Anschluss nach den in Kraft getretenen Bebauungsplan bestimmt werden, dass die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf. Insoweit konnte die Festsetzung entfallen.
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Lärmschutz
Die Rudower und die Köpenicker Straße sind als örtliche Straßenverbindungen Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes und als solche durch eine hohe Verkehrs- und Lärmbelastung gekennzeichnet.
Da die Stärkung der Wohnfunktion im Ortskern Altglienicke aus städtebaulichen Gründen grundlegendes Planungsziel ist, war es zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Maßnahmen erforderlich, das Wohnen und Arbeiten trotz dieser hohen Belastungen verträglich zu gestalten. Die Aufnahme einer textlichen Festsetzung bzgl. der Orientierung der zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Räume wurde als notwendig festgestellt. Sie lautete:
„Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Rudower und der Köpenicker Straße ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein.“
- Korrektur der textlichen Festsetzung zum Pflanzgebot
„In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 5, WA 7 und im Mischgebiet MI 2 ist pro 250 m² Grundstücksfläche und in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 6 ist pro 300 m² Grundstücksfläche und im Mischgebiet MI 1 ist pro 600 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.“
Die veränderte Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete sowie die Änderung der allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 10 in die Mischgebiete MI 1 und MI 2 bedingten eine Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 12 (alt). Zur Vermeidung unzumutbarer Härten wurde außerdem für das MI 1 unter Berücksichtigung der Erforderlichkeit des Erhaltes des nach § 26 a NatSchGBln geschützten Feuchtbiotopes sowie der Ausweisung eines Gehrechtes auf dem Grundstück Köpenicker Str. 48-51 die Bezugsgröße für anzupflanzende Bäume geändert. Da auf dem konkreten Grundstück die Flächen des Feuchtbiotopes und des Gehrechtes nicht mit Bäumen bepflanzt werden sollen, wurde die Bezugsgröße entsprechend erweitert. Die zu pflanzenden Bäume auf den entsprechend der ausgewiesenen GRZ real vorhandenen Freiflächen weisen die gleiche Pflanzdichte, welche auf anderen Bauflächen im Plangebiet festgelegt wurden, auf. Der Gleichbehandlungsgrundsatz wird somit gewahrt.
- Korrektur der textlichen Festsetzung zum Aufbau von Wegen/ Zufahrten
„In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“
Die inhaltliche Überarbeitung der textlichen Festsetzung resultiert aus der Änderung der Trinkwasserschutzzonen.
- Eintragung einer Pflanzbindung auf dem Grundstück Köpenicker Straße 48-51
Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 48-51 befindet sich ein nach § 26a NatSchGBln geschütztes Feuchtbiotop. Der durch ein Feuchtgebiet geprägte Niederungsbereich des Plumpengrabens besitzt in Verbindung mit der Anlage einer Wegeverbindung entlang des Grabens eine besondere Bedeutung für die

Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes im Bereich des Ortseinganges Altglienicke. Auf Grund dieser städtebaulichen Aspekte sowie zur Erhöhung der Anstoßwirkung des Bebauungsplanentwurfes auf die Bürger wurde zusätzlich zum Schutz des Vegetationsbestandes nach § 26 a NatSchGBln der Erhalt dieses Bereichs durch eine Pflanzbindung im Bebauungsplanentwurf festgeschrieben. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurde der ökologisch wertvolle Vegetationsbestand ebenfalls beachtet.

Die Ausweisung der Trinkwasserschutzzone entsprechend der Wasserschutzegebietsverordnung Altglienicke/Johannisthal vom 31. August 1999 (GVBl. für Berlin, 55. Jahrgang, Nr. 39, S. 522) wurde nachrichtlich übernommen, um die Anstoßwirkung des Planes auf die Bürger zu verbessern.

Des Weiteren wurden die textlichen Festsetzungen entsprechend dem „Handbuch Verbindliche Bauleitplanung in Berlin“ redaktionell überarbeitet, angepasst oder ergänzt.

Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und seinen inhaltlichen Änderungen wurde die Begründung entsprechend überarbeitet.

Die genannten inhaltlichen Änderungen berühren die Grundzüge der Planung und bedurften somit einer weiteren öffentlichen Auslegung.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung 2001 sind keine mündlichen oder schriftlichen Anregungen durch Bürger, Vereine oder Träger öffentlicher Belange vorgenommen worden.

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

Im Ergebnis der Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes XV-19 im Anzeigeverfahren vom 07.01.2003 wurde auch der Bebauungsplanentwurf XV-20 überarbeitet, da sich auf Grund der zusammenhängenden Lage im Ortskernbereich Altglienicke die gleiche Problemstellung ergibt.

Die inhaltlichen Änderungen berührten die Grundzüge der Planung und erforderten eine erneute öffentliche Auslegung.

Des Weiteren wurden Planänderungen/- konkretisierungen bzw. Korrekturen vorgenommen, die den privaten Belangen entgegenkommen, diese konkret definieren und den aktuellen Sachständen entsprechen.

Diese Planänderungen sind auf dem 3. Deckblatt vom 23. September 2003 dargestellt und sind im Einzelnen folgende:

- Änderung der Grünflächen mit der Zweckbestimmung privater Eigentümergehen in Grünfläche mit der Zweckbestimmung privater Erholungsgarten

Entgegen dem BA-Beschluss 233/03 vom 21.10.2003 wurde vor der erneuten öffentlichen Auslegung für die privaten Grünflächen auf den hinteren Grundstücksteilen der Semmelweisstraße 8/8a und der Besenbinderstraße 7/11 die Zweckbestimmung privater Eigentümergehen in privater Erholungsgarten geändert. Der Vorzug der Grünfläche mit der Zweckbestimmung privater Erholungsgarten besteht darin, dass die Eigentümer hinsichtlich des Verpachtungszwanges und entsprechender Vorgaben bezüglich Art und Weise der Bepflanzung im Zusammenhang mit der kleingärtnerischen Nutzung nicht den Restriktionen des BKleingG unterliegen. Den Eigentümern ist damit eine größere Gestaltungsfreiheit ihrer Gartenflächen gegeben und diese Flächen können eigenständig genutzt, verpachtet oder verkauft werden. Die Einschränkungen in das private Eigentum werden somit weitergehend minimiert.

- Aufnahme der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Grünflächen

Da grundsätzlich mit der Festsetzung von Grünflächen bauliche Anlagen unzulässig sind, es aber zeitgemäß ist, dass sich auf Erholungsflächen Lauben zum zeitweisen Aufenthalt der Nutzer und zur Unterbringung von Gartengeräten und -möbeln befinden, wird die Errichtung baulicher Anlagen durch eine entsprechende textliche Festsetzung geregelt.

Des Weiteren ist die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Anlagen eine Regelung, um den Charakter der privaten Grünflächen zu wahren und künftig entsprechend zu gestalten.

Die Planzeichnung wurde deshalb um die folgenden textlichen Festsetzungen Nr. 14 und 15 ergänzt.

„In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - 24 m² nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, dass mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, kann zugelassen werden.“

„In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung privater Erholungsgarten darf je Grundstück eine eingeschossige Laube errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dient und deren Grundfläche einschließlich

Nebenanlagen- wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz – 24 m² nicht überschreitet.“

- Redaktionelle Überarbeitung der textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung

Durch die Überarbeitung der Festsetzung wird die Fläche für die Dachbegrünung konkretisiert. Die textliche Festsetzung Nr. 10 lautet nunmehr:

„Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 sind mindestens 40% der Dachfläche der Hauptanlage extensiv zu begrünen.“

- Aufnahme eines Hinweises zu besonderen Grundstücken in der Kleingartenanlage

Innerhalb der Kleingartenanlage „Erlengrund“ gibt es einzelne verstreute Parzellen bzw. Grundstücke, die teilweise schon seit Jahrzehnten als Hauptwohnsitz genutzt werden und dem SachenRBerG unterliegen. Die privaten Belange der Nutzer/ Eigentümer dieser Parzellen Nr. 5, 10, 26, 28, 39 und 42, die dem SachenRBerG unterliegen, werden berücksichtigt; sie genießen Bestandsschutz. Dafür wurde der nachfolgende Hinweis Nr. 2 in der Planzeichnung aufgenommen.

„Die zu Wohnzwecken genutzten Gebäude auf den Parzellen 5, 10, 26, 28, 39 und 42 der Kleingartenanlage „Erlengrund“ genießen in Folge des Verfahrens nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz Bestandsschutz.“

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung 2003 äußerten sich drei Träger öffentlicher Belange. Vom Inhalt dieser Stellungnahmen stimmen die Planungsziele mit der übergeordneten Planung überein bzw. die jeweiligen Trägerbelange sind von der geänderten Planung nicht berührt. Weitere Äußerungen wurden nicht vorgenommen.

Als Ergebnis der dritten erneuten öffentlichen Auslegung wird das Planverfahren in seiner bestehenden Konzeption weitergeführt.

4.7 Belange von Natur und Landschaft

Sind auf Grund 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 § 1 a Abs. 2 Nr. 2 des BauGB zu entscheiden.

Zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde vom Büro Becker, Giseke, Mohren, Richard (BGMR) im Oktober 1994 für den Bereich des Ortskerns Altglienicke ein Eingriffsgutachten erarbeitet. Da bei dieser Bewertung bestehendes Baurecht nicht berücksichtigt wurde, war eine Überarbeitung dieses Gutachtens erforderlich. Die Festlegung des erforderlichen Ausgleichsumfanges erfolgt nun gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB unter Beachtung bestehender Baurechte. Auf Grund des Ergebnisses der planungsrechtlichen Beurteilung des Plangebietes hat ein Ausgleich für zu fällende Bäume auf Grundstücken, auf denen Baurecht nach § 34 BauGB ableitbar ist bzw. bereits realisiert wurde, nach der Baumschutzverordnung (BaumSchV) zu erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-20 befindet sich im Innenbereich. Eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 BauGB, ausgenommen hiervon sind die Grünfläche des privaten Erholungsgartens auf dem Flurstück 30, die sich im Außenbereich befindet.

Unter Berücksichtigung bestehender Baurechte kann folgender Eingriffstatbestand abgeleitet werden, welcher in die Abwägung des Bebauungsplans XV-20 eingestellt wurde:

Die Festsetzung einer Fläche für Einrichtungen und Anlagen der Kirche, einer Fläche für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Pumpwerk“ sowie der Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da durch den Bebauungsplan ausschließlich die vorhandene Bestandssituation gesichert werden soll.

Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, kann aus der planungsrechtlichen Sicherung vorhandener öffentlicher Straßenverkehrsflächen sowie der ehemaligen Planstraße 20/1, jetzt Lehmfeldsteig ein Eingriff in Natur und Landschaft resultieren, welcher im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen auszugleichen ist.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft resultiert aus der Errichtung baulicher Anlagen in Form von Gartenlauben mit einer Maximalgröße von 24 m² auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung privater Erholungsgarten (Flurstück 30). Da die zu errichtenden baulichen Anlagen nur einen geringen Anteil an der Gesamtfläche einnehmen, wurde der durch die Bebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft in seiner Erheblichkeit als gering eingeschätzt und durch Neuanpflanzungen im Rahmen der geplanten Nutzung ausgeglichen.

Aus der Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung privater Erholungsgarten (Flurstück 4707/43, 166) und der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 resultiert kein Eingriff in Natur und Landschaft, da der

entsprechend Bebauungsplan XV-20 mögliche Bebauungsumfang im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung privater Erholungsgarten (Flurstück 4707/43, 166) geringer ist als das nach § 34 BauGB mögliche Nutzungsmaß bzw. innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 mit dem nach § 34 BauGB möglichen Nutzungsmaß übereinstimmt.

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 6 und der Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist von der Situation auszugehen, dass in diesen Bereichen in den letzten Jahren bauliche Veränderungen im großen Umfang realisiert wurden. Für die Bebauung zahlreicher Grundstücke erfolgte eine Genehmigung nach § 34 BauGB, welche im Nutzungsmaß den Vorgaben des Bebauungsplanentwurfes entsprach. Nur auf einzelnen unbebauten Grundstücken wird durch die Umsetzung von Baumaßnahmen ein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht. Aus der Bebauung resultierende Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb dieser Baugebiete (WA 3 – WA 6, MI 1, MI 2) müssen jedoch nicht ausgeglichen werden, da die Eingriffe auf diesen Grundstücken bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. auf der Grundlage von § 34 BauGB zulässig sind. Bei dem Grundstück Köpenicker Straße 48-51 ist trotz des Vorhandenseins von Baurecht nach § 34 BauGB darauf zu verweisen, dass sich auf diesem Grundstück ein Feuchtbiotop befindet, welches nach § 26a NatSchGBln geschützt ist.

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11-14 (WA 7) ist unter Beachtung der Kleingartenanlage „Erlengrund“ und des Kirchengrundstücks in unmittelbarer Umgebung nur eine straßenseitige Bebauung mit einem geringen Nutzungsmaß nach § 34 BauGB ableitbar. Der aus der Bebauung des Grundstückes Köpenicker Straße 11-14 resultierende Eingriff in Natur und Landschaft ist demzufolge als erheblich zu bezeichnen und bedingt ein Ausgleichserfordernis.

Die im Plangebiet vorhandenen 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, ruderales Hochstauden und Rasenflächen.

Die klimatische Situation wird sich auf Grund 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 kommt es im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 zu einer völligen Aufgabe der vorhandenen kleingärtnerischen Nutzung. Es ist von einer weiteren Veränderung des Landschaftsbildes auszugehen, wobei sich ein Wandel vom dörflichen zum städtischen Charakter vollzieht.

Den auf einzelnen Grundstücken vorhandenen Eingriffen in Natur und Landschaft stehen großstrukturierte, vollversiegelte gewerblich genutzte Standorte gegenüber, die bei Umsetzung des Bebauungsplans entsiegelt und somit naturhaushaltswirksam werden.

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

- Freihaltung der Blockinnenbereiche von der Bebauung durch Festsetzung von Baugrenzen,
- Erhalt des nach § 26 NatSchGBln geschützten Biotopes durch Festsetzung entsprechender Baugrenzen sowie einer Pflanzbindung,
- Festsetzung zur Befestigung der nicht vom Kfz-Verkehr belasteten Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau,
- Festsetzung von Pflanzbindungen und -geboten,
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11 - 14,
- Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten und privater Erholungsgarten zur Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und zur Aufwertung des Landschaftsbildes,
- 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, der Mischgebiete, der Fläche der Kirche, der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Pumpwerk“ sowie der ausgewiesenen Grünflächen ausreichend Freiflächen vorhanden sind, um eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu realisieren. Auf Grund von § 40 Abs. 2 BauOBl und § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) sind verbindliche gesetzliche Grundlagen vorhanden, die eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auch ohne eine Festsetzung im Bebauungsplan sichern. Bezüglich der ehemaligen Planstraße 20/1, jetzt Lehmfeldsteig, wird das anfallende Regenwasser dezentral versickert. 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. Die Aufnahme weiterer Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft in den Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

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 Köpenicker und Rudower Straße allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die Festsetzung Mischgebiet für die Grundstücke Besenbinderstraße 3, Köpenicker Straße 43 bis 51 verfolgt das städtebauliche Ziel, im Ortskern Altglienicke, ausgehend vom Bestand, gewerblichen, nicht wesentlich störenden Nutzungen in verträglicher Nachbarschaft zur Wohnnutzung eine Ansiedlungsmöglichkeit zu geben beziehungsweise deren Fortbestand zu ermöglichen.

Ausschluss von Tankstellen in den allgemeinen Wohngebieten (Nr. 1):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 sind Tankstellen nicht zulässig.

Ausschluss von Tankstellen in den Mischgebieten (Nr. 13):

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

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

Tankstellen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unzulässig. Diese Nutzungsform hat sich nach neuerer Erkenntnis als vielerorts unvereinbar mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung herausgestellt. Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und zusätzliche Servicebereiche haben. Eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen findet heute nicht mehr statt. Wegen der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotentials lassen sich neue Tankstellen daher schlecht in Wohn- und Mischgebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, integrieren.

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 B-Plan XV-17, wo Tankstellen zulässig sind.

Das allgemeine Wohngebiet WA 6 an der Köpenicker Straße, das im inneren Ortskern liegt und das Zentrum bildet, soll zusätzliche Funktionen für die Versorgung der Bevölkerung mit Handel und Dienstleistungseinrichtungen übernehmen. Nutzungen wie zum Beispiel Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind bereits in diesem Bereich vorhanden. Diese Nutzungen sollen Erweiterungsmöglichkeiten erhalten und gestärkt werden. Auf die Ausweisung eines Kerngebietes wurde verzichtet, um die überwiegende Wohnnutzung zu erhalten. Die Zulässigkeit der Versorgungsfunktionen durch Beherbergungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wurde auf dieses begrenzte Gebiet beschränkt.

Zulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet (Nr. 2):

Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 und ggf. Abs. 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Für die allgemeinen Wohngebiete nördlich der Semmelweisstraße wird als Maß der baulichen Nutzung eine Überbauung der Grundstücke mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 bei maximal II Vollgeschossen festgesetzt.

Auf den Grundstücken südlich der Semmelweisstraße mit zwei Baureihen (in den straßenseitigen Bereichen mindestens zwei-, maximal dreigeschossig und maximal zwei zulässigen Vollgeschossen in den rückwärtigen Bereichen) und nördlich der Rudower Straße (mindestens zwei-, maximal dreigeschossig) wird als zulässiges Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Festsetzungen für das Mischgebiet MI 2 folgen diesem städtebaulichen Prinzip.

Dadurch ist eine bestandsorientierte, verdichtete Neubebauung entsprechend dem Ziel der Stärkung der Wohnfunktion im Ortskern möglich.

Ein zulässiges Maß der baulichen Nutzung von einer GRZ von 0,4 für das WA 6 und das Mischgebiet MI 1 an der Köpenicker Straße folgt der Zielsetzung, hier entsprechend der angestrebten Funktionsstärkung des Zentrums und des Eingangsbereichs des Ortskerns auch flächenintensive Nutzungen zu ermöglichen.

Um eine Einheitlichkeit in der Höhenentwicklung der neuen Gebäude zu erreichen, wird eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen vorgenommen. Darüber hinaus sollen sich die Neubauten durch angepasste Volumina besser in den Bestand einfügen. Die Maßzahlen für die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind so gewählt, dass die erlaubte Geschossigkeit unter Ermöglichung weitgehender architektonischer Freiheiten erreicht werden kann. Im Mischgebiet sollen durch diese Festsetzung darüber hinaus ungewünschte Gebäudehöhen durch hohe Geschosse ausgeschlossen werden.

Bauhöhenbeschränkung (Nr. 3):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 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)

Die städtebauliche Konzeption einer annähernd einheitlichen First- und Traufhöhe, die Bildung einer Bauflucht entlang der Straße sowie die Ausweisung einer Mindestgeschosszahl dient dem Erhalt der ortstypischen vorstädtischen Straßenrandbebauung, die insbesondere im inneren Ortskernbereich 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 Köpenicker und 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 Vollgeschoss (Nr. 4):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6 entlang der Rudower Straße und Köpenicker Straße 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 wenn 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

Der Bebauungsplan setzt mit den unterschiedlichen Baufenstern und den variierenden Bauweisen, der offenen bzw. geschlossenen, eine Mindesttransparenz zwischen den Grundstücksflächen fest. Dieses Prinzip ermöglicht eine differenzierte und den jeweiligen Verhältnissen angepasste Bebauung, welche generell 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 künftige Bebauung im Plangebiet soll sich vor allem in den straßenseitigen Bereichen der Grundstücke konzentrieren, so dass möglichst große zusammenhängende Grün- und Freiflächen entstehen können.

Im Bereich der bestehenden Kleingartenanlage "Erlengrund" soll die nördliche Straßenseite der Semmelweisstraße durch eine Baureihe (WA 1 und WA 2) geschlossen werden und somit das städtebauliche Prinzip der straßenbegleitenden Bebauung fortgeführt werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 nördlich der Semmelweisstraße ermöglicht die Ausweisung eines Baufeldes mit 45 m Tiefe ein hohes Maß an Flexibilität bei der Anordnung der Baukörper. Eine Festschreibung der ansonsten im Ortskern vorgesehenen Hofstruktur ist hier auf Grund der Randlage, für die eine bauliche Kante zu formulieren ist, nicht zwingend.

Die Bebauungstiefe von 45 m (30 m für eine maximal dreigeschossige Bebauung, 15 m für eine maximal zweigeschossige Bebauung) südlich der Semmelweisstraße 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 Freiflächen in einen "Nutzhof" im vorderen Grundstücksteil (zwischen den Gebäuden) mit Stellplätzen, Erschließungs- und Nebenanlagen etc. und einen größeren Gartenbereich.

Der langgestreckte Block (WA 4 und WA 5) zwischen der Semmelweisstraße und der Rudower Straße wird durch die ehemalige Planstraße 20/1, jetzt Lehmfeldsteig, gegliedert. Durch die Festsetzung der Bauflächen wird die Transparenz gewährleistet.

An der Rudower und der Köpenicker Straße (WA 4, WA 5 und WA 6) werden straßenseitig 15 m tiefe Baufelder festgesetzt. Diese leiten sich aus der historischen Siedlungsstruktur, den existierenden Parzellierungsverhältnissen und der bestehenden Bausubstanz ab. Auf Grund der bestehenden Parzellierungsverhältnisse werden die Grundstücke an der Rudower Straße durch die Baukörperausweisung hinsichtlich des Maßes der Nutzung, das sich auf den Gesamtblock bezieht, nicht benachteiligt.

Die Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet WA 7 und die Mischgebiete MI 1 und MI 2 ergeben sich ebenfalls aus den bestehenden Parzellierungsverhältnissen, bestehender Bausubstanz und der städtebaulichen Betonung des Eingangsbereichs des Ortskerns.

Unter Beachtung des Gebietscharakters und der vorhandenen städtebaulichen Situation einer zum Teil geschlossenen mehrgeschossigen Blockrandbebauung, die durch Bauwiche gegliedert ist, wird entlang der Rudower und der Köpenicker Straße zur Unterstützung des Planungszieles einer einheitlichen Straßenfront und zur Fassung des Straßenraumes eine durch Baugrenzen unterbrochene Baulinie festgesetzt, um damit die vorgegebene Bauflucht aufzunehmen. Die Festsetzung von Baulinien entlang der Rudower und Köpenicker Straße soll die Umsetzung des städtebaulichen Ziels, der räumlichen Fassung des Straßenraumes und der baulichen Dominanz an den Straßen, gewährleisten. Neben dem Ziel einer einheitlichen Bauflucht sind die Nutzungsinteressen der Eigentümer der Grundstücke und damit die Umsetzbarkeit der Festsetzungen in die Abwägung einzustellen. Um den Interessen der Eigentümer entgegenzukommen, werden die Baulinien durch Baugrenzen, die ebenfalls in der Bauflucht liegen, unterbrochen. Durch die Unterbrechung der Baulinien bleibt die Verhältnismäßigkeit der Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten für die Wohn- und Mischgebiete gewahrt.

5.3 Gemeinbedarfseinrichtung und Fläche für Versorgungsanlagen

Die bestehenden Einrichtungen wie die Evangelische Kirche und das Pumpwerk der Berliner Wasserbetriebe (als Fläche für Versorgungsanlagen) werden in ihrem Bestand gesichert. Das Gebäude der Kirche unterliegt als Einzeldenkmal dem Denkmalschutz und die Festsetzung des Baukörpers für das Pumpwerk folgt der besonderen Erhaltungswürdigkeit dieses Bauwerkes.

Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur werden in den angrenzenden Ortskern-Bebauungsplänen sichergestellt bzw. nachgewiesen.

5.4 Verkehr und Erschließung

Die vorhandenen Straßen sollen auf Grund ihrer strukturprägenden Bedeutung im Wesentlichen in ihrem derzeitigen Querschnitt erhalten bleiben. Die geplanten Straßenbegrenzungslinien der Rudower und der Köpenicker Straße orientieren sich an den Grenzen der bestehenden und öffentlich genutzten Verkehrsflächen.

Die Semmelweisstraße, als eine der Haupteerschließungsstraßen des Ortskerns Altglienicke, soll mit einem Querschnitt von 16 m als geplanter Straßenraum neu trassiert werden. Auf Grund dieses langfristigen und gestalterischen Ausbaues ist die Festsetzung einer neuen Straßenbegrenzungslinie erforderlich. Die dadurch betroffenen Grundstücke werden in unterschiedlichem Maß in Anspruch genommen. Eine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke und deren künftigen Entwicklung im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes besteht nicht.

Bestandteil des Straßenraumes sind die öffentlichen Räume im Kreuzungsbereich Rudower/ Köpenicker Straße

sowie Semmelweisstraße/ Köpenicker Straße/ Besenbinderstraße, die innerhalb der ausgewiesenen Strassenbegrenzungslinien ihren Gestaltungsrahmen erhalten. So werden in beiden Kreuzungsbereichen öffentliche Plätze geschaffen bzw. in ihrem Bestand gesichert.

Die ehemalige Planstraße 20/1, jetzt Lehmfeldsteig, zwischen der Semmelweisstraße und der Rudower Straße, hat primär eine Erschließungsfunktion für die geplanten bzw. bereits entstandenen Wohnanlagen. Die Verbindungsfunktion zwischen den beiden v.g. Hauptstraßen ist für den Autoverkehr zweitrangig und soll in erster Linie dem Fußgänger- und Radverkehr der Anwohner dienen. Die ehemalige Planstraße 20/1, jetzt Lehmfeldsteig, wurde bereits mit einer Breite von 8 m als Mischverkehrsfläche hergestellt und ist öffentlich gewidmet.

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet wird über das vorhandene Straßennetz sichergestellt. Der ruhenden Verkehr und somit die Freihaltung der Blockinnenbereiche von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen werden durch folgende textliche Festsetzungen gesichert:

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 auf den Grundstücken Rudower Straße 68-75, WA 5 auf den Grundstücken Rudower Straße 60-67 und Semmelweisstraße 1/13, WA 6 auf den Grundstücken Köpenicker Straße 16 und 17 und in den Mischgebieten MI 1 auf den Grundstücken Köpenicker Straße 46 und 47 und MI 2 auf den Grundstücken Köpenicker Straße 43-45 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in einer Tiefe von 35 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie Ausnahmsweise zulässig sind über diese Tiefe hinaus die notwendigen privaten Kinderspielplätze zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB)

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 auf den Grundstücken Semmelweisstraße 27/49, WA 5 auf den Grundstücken Semmelweisstraße 13/25 und im Mischgebiet MI 1 auf dem Grundstück Köpenicker Straße 48-51 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 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 werden die zusammenhängenden privaten Frei- und Gartenflächen gesichert und der Versiegelungsgrad minimiert. Ein grundstücksübergreifender Freiraum wird erhalten, der hinsichtlich seiner ökologischen Wirkung durch den Zusammenhang erheblich gestärkt wird und der Verbesserung der Wohnqualität im Sinne einer Vermeidung von nachhaltigen Störungen der Erholungs- und Gartennutzung dient.

Die Bautiefen lassen die Einrichtung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der BauNVO in den straßenseitig orientierten Grundstücksteilen zu. Um die Innenbereiche der Gebiete weitestgehend gärtnerisch und erholungsmäßig zu nutzen, werden genehmigungspflichtige Nebenanlagen nur in den festgesetzten Baufeldern zugelassen. Ausgenommen hiervon sind die notwendigen privaten Kinderspielplätze.

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 die im Bestandsplan dargestellte Straßeneinteilung als maßgeblich für die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche aufgefasst werden könnte, 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)

5.5 Grünflächen

Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten

In Anlehnung an die rechtlichen Grundlagen des BKleingG wird für die Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Zulässigkeit von Bebauung in der privaten Grünfläche (Nr. 14):

In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz – 24 m² nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, dass mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, kann zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die kleingärtnerische Nutzung ist für den Ortskernrand von Altglienicke typisch. Die Kleingartenanlagen bilden innerhalb Altglienickes einen zusammenhängenden Grünbereich mit wichtiger Erholungsfunktion für den Ortskern.

Zum Erhalt der für diesen Bereich historisch entstandenen charakteristischen Siedlungsstruktur, die sich durch Wohnbereiche und unmittelbar angrenzende Erholungsflächen darstellt, ist die Festsetzung der vorhandenen Kleingartenanlage "Erlengrund" als Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten erforderlich.

Eine Regelung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung ist erforderlich, da es sich bei dem vorhandenen Bestand um eine historische Anlage handelt, deren Parzellen- und Laubengröße nicht den geltenden gesetzlichen Regelungen des BKleingG entspricht. Zur Umsetzung dieses gesetzlichen Rahmens wurde die textliche Festsetzung aufgenommen.

Außerdem besteht im Bezirk Treptow-Köpenick ein großer Bedarf an Kleingartenparzellen. Dieser Bedarf dokumentiert sich in einer beim Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin-Treptow e.V. geführten „Warteliste“ mit 647 Antragstellern für die Übernahme einer Kleingarten- Pachtparzelle. Die Parzellen der Kleingartenanlage "Erlengrund" sind z.Zt. vollständig verpachtet und sind auf Grund ihrer örtlichen Lage besonders gefragt. Die mit dem Bebauungsplan zu sichernde Kleingartenanlage befindet sich nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße, aber mittelbar in Wohnnähe interessierter Bürger und stellt somit einen höherwertigen Erholungsstandort dar.

Innerhalb der Anlage gibt es einzelne verstreute Parzellen (Nr. 5, 10, 26, 28, 39 und 42), die teilweise schon seit Jahrzehnten als Hauptwohnsitz genutzt werden und dem SachenRBerG unterliegen. Diese Dauerbewohner entrichten Wohnlaubenentgelt und dürfen gemäß § 20a BKleingG in der Anlage wohnen. Die privaten Belange der Eigentümer von Grundstücken, die dem SachenRBerG unterliegen (Parzellen Nr. 5, 10, 26, 28, 39 und 42) werden berücksichtigt, in dem sie auf den Bestandsschutz verwiesen werden (siehe Hinweis auf der Planzeichnung).

Das Entstehen einer Splittersiedlung innerhalb der vorhandenen Kleingartenanlage mit lediglich eingestreuten „Sachenrechtsbereinigungs“-Grundstücken würde einen städtebaulichen Missstand bedeuten, der vermieden werden soll. Die Sicherung der Kleingartenanlage als ein grünbestimmer Raum und dem öffentlichen Belang zur Sicherung der Erholungsfunktion wird der Vorrang gegeben.

Mit der Festsetzung der Kleingartenanlage "Erlengrund" als Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten, mit Ausnahme der vier straßenseitig liegenden Parzellen, bleibt der gartengeprägte Ortskernrand erhalten.

Grünfläche mit der Zweckbestimmung privater Erholungsgarten

Zulässigkeit von Bebauung in den privaten Grünflächen (Nr. 15):

In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung privater Erholungsgarten darf je Grundstück eine eingeschossige Laube errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dient und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen – wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz – 24 m² nicht überschreitet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Städtebauliches und landschaftsplanerisches Ziel ist die Freihaltung der Innenbereiche von Bebauung als grünbestimmer Raum und die Sicherung eines hohen Grünanteils. Zur Durchsetzung dieser planerischen Intention werden auf den hinteren Teilen der Grundstücke Semmelweisstraße 8/8a (Flurstücke 4707/43 und 166) und Besenbinderstraße 7/11 (Flurstück 30) Grünflächen mit der Zweckbestimmung privater Erholungsgarten

festgesetzt, auf denen im Wesentlichen eine Erholungsnutzung stattfinden soll. Diese Flächen grenzen direkt an die Kleingartenanlagen "Erlengrund" bzw. "Bachespe" an und rechtfertigen somit die grundsätzliche Festsetzung von Grünflächen. Die Fläche hinter dem Grundstück Semmelweisstraße 8/8a wird bereits durch die Eigentümer als Garten genutzt und ist über das vordere Wohngrundstück erschlossen. Die Fläche hinter dem Grundstück Besenbinderstraße 7/11 liegt derzeit brach und ist sowohl über das Wohngrundstück als auch über den öffentlichen Weg an der Kleingartenanlage "Bachespe" (Planbereich XV-23) erschlossen. Um auch den privaten Belangen der Eigentümer nach einer praktischen Nutzbarkeit der Flächen bei Wahrung des Gebietscharakters einer Grünfläche entgegen zu kommen, werden diese als Grünfläche mit der Zweckbestimmung privater Erholungsgarten festgesetzt. Da grundsätzlich mit der Festsetzung von Grünflächen bauliche Anlagen unzulässig sind, es aber zeitgemäß ist, dass sich auf Erholungsflächen Lauben zum zeitweisen Aufenthalt der Nutzer und zur Unterbringung von Gartengeräten und -möbeln befinden, wird die Errichtung baulicher Anlagen durch eine textliche Festsetzung geregelt.

Der Vorzug der Grünfläche mit der Zweckbestimmung privater Erholungsgarten ist des Weiteren, dass sie hinsichtlich des Verpachtungszwanges und entsprechender Vorgaben bezüglich Art und Weise der Bepflanzung im Zusammenhang mit der kleingärtnerischen Nutzung nicht den Restriktionen des BkleingG unterliegen. Den Eigentümern ist damit eine größere Gestaltungsfreiheit der Gartenanlage gegeben und die Flächen können eigenständig genutzt, verpachtet oder verkauft werden.

Zur Wahrung des Grünflächencharakters auf den gesamten Flächen wird die textliche Festsetzung Nr. 15 angewandt, die die Art und das Maß der baulichen Nutzung auf den Grünflächen regelt. Damit wird auch die Fortführung des in den angrenzenden Kleingartenanlagen vorherrschenden Gebietscharakters geregelt. Die Errichtung von Lauben mit einer Größe > als 24 m² würde diesem Charakter zerstören und wird somit ausgeschlossen.

5.6 Festsetzungen zum Naturschutz, zur Landschaftspflege und zum Wasserschutz

Festsetzung zu Pflanzbindungen und -geboten :

Die Pflanzbindungen und -gebote sind zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Qualifizierung des Landschaftsbildes erforderlich. Sie sind unmittelbarer Bestandteil der städtebaulich-landschaftsplanerischen Neuordnung des Ortskerns im Sinne eines Ausgleichs der baulichen Verdichtung der Grundstücke und beinhalten die Sicherung wertvoller Vegetationsbestände sowie Neupflanzungen, die typisch für den Ortskern sind.

Pflanzbindung (Nr. 11):

Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Die flächenhaften Pflanzbindungen beziehen sich auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11-14 auf Vegetationsbestände, zu welchen neben den nach Baumschutzverordnung geschützten Bäumen auch Jungbäume und Sträucher sowie Unterpflanzungen gehören. Die Pflanzbindung ist daher erforderlich.

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 48-51 befindet sich eine Fläche mit Röhrichtbestand, welcher nach § 26 a NatSchGBln geschützt ist und ein Relikt des Niederungsbereichs des Plumpengrabens darstellt. Dieses Feuchtgebiet besitzt in Verbindung mit der entlang des Plumpengrabens geplanten Wegeverbindung eine besondere Bedeutung zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes. Um die Verortung dieser Fläche aufzuzeigen und somit die Anstoßwirkung des Bebauungsplanentwurfes zu erhöhen, wird der Erhalt des Feuchtbiotopes durch die Pflanzbindung festgesetzt.

Die vorhandenen Vegetationsbestände weisen eine hohe Biotopqualität auf und prägen mit ihrer vorrangig linearen Vegetationsstruktur das Ortsbild, insbesondere den Ortseingang. Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, das charakteristische Orts- und Landschaftsbild des Ortskerns Altglienicke zu erhalten, welches sich durch einen hohen Grünanteil auszeichnet. Die Festsetzung einer Pflanzbindung dient außerdem der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Vermeidung des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft. Bei Nachpflanzungen wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet (Nr. 8):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 5, WA 7 und im Mischgebiet MI 2 ist pro 250 m² Grundstücksfläche und in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 6 ist pro 300 m² Grundstücksfläche und im Mischgebiet MI 1 ist pro 600 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. Sie stellen die Typik der Gartenbereiche und damit den dörflich-vorstädtischen Charakter des Ortskerns dar. Die Anzahl der Baumpflanzungen wurde so gewählt, dass pro 150 m² vorhandener Freifläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum gepflanzt wird, um das vorhandene Orts- und Landschaftsbild zu gliedern. Für das Mischgebiet MI 1 wurde bei der Festlegung der Bezugsgröße ebenfalls beachtet, dass die mit einer Pflanzbindung und einem Gehrecht belegten Flächen nicht mit Bäumen bepflanzt werden sollen. Die Bezugsgröße für das MI 1 wurde unter Beachtung dieser Nutzungen entsprechend erweitert. 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 Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar. Obst- und Laubbäume haben eine hohe ökologische Wertigkeit und dienen somit der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Außerdem dienen sie im WA 7 dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Es wird empfohlen, die Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Die Festsetzung eines Pflanzgebotes gilt nicht für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche und der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Pumpwerk, da auf diesen Flächen nur ein Bestandserhalt mit dem Bebauungsplan gesichert werden soll. Ebenso erübrigt sich die Aufnahme einer derartigen Festsetzung für die festgesetzten Grünflächen, da entsprechend der festgesetzten Nutzungsart von der Umsetzung von Bepflanzungen auszugehen ist.

Dachbegrünung (Nr. 10):

Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 sind mindestens 40% der Dachfläche der Hauptanlage extensiv zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Die Festsetzung dient der Einfügung des geplanten kompakten Baukörpers in die vorhandene Freiraumstruktur. Insbesondere der Ortseingang von Altglienicke zeichnet sich durch einen hohen Grünanteil aus. Durch seine Lage unmittelbar neben der Kirche sowie angrenzend an die Kleingartenanlagen "Erlengrund" und "Sammelweis" sowie privater Gartenflächen stellt das allgemeine Wohngebiet WA 7 einen besonders sensiblen Bereich dar. Zur Sicherung eines behutsamen Überganges zwischen der kleingärtnerischen Nutzung und der Umgebungsbebauung sowie zur Aufwertung des Ortseinganges wird im WA 7 eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Zur Vermeidung unzumutbarer Härten für den Eigentümer wurde unter Beachtung der Eingriffserheblichkeit nicht die Begrünung der gesamten Dachfläche gefordert, sondern nur ein zu begrünender Flächenanteil von mindestens 40% (als Bezugsgröße ist die Begrünung eines Flachdaches anzusetzen) festgelegt. Da extensiv begrünte Dächer wesentlich kostensparender und weniger pflegeintensiv als intensiv gepflegte Dächer sind und eine unzumutbare Härte für die Eigentümer vermieden werden soll, wird diese Begrünungsart festgesetzt.

Ebenfalls sollte die architektonische Gestaltung der Dachform nicht vorgeschrieben werden, um dem Bauherren eine größere gestalterische Freiheit zu gewähren. Somit ist es dem Bauherren möglich, zwischen der kostengünstigeren Variante eines begrünten Flachdaches oder kostenintensiveren Begrünungsformen zu entscheiden. Außerdem dient die Dachbegrünung dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Das geplante Baukonzept für das WA 7 ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bereits realisiert.

Festsetzung zum Wasserschutz:

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

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

Unter Beachtung der Lage des Plangebietes innerhalb bzw. außerhalb der Trinkwasserschutzzone, TWSZ III B wird eine Gestaltung von Wegen bzw. Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem 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 sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. 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.

Bei der Lage der Mischgebiete MI 1 und MI 2 innerhalb der TWSZ III B musste der Grundwasserschutz besonders beachtet werden. Da ab einer bestimmten Nutzungsdichte Zufahrten in Trinkwasserschutzgebieten ohnehin auf bauordnungsrechtlicher Grundlage wasserundurchlässig befestigt werden müssen, erfolgt keine Regelung im Bebauungsplanverfahren. Die Gestaltung der Zufahrten in den Mischgebieten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Wasserbehörde im Einzelfall zu klären.

Diese textliche Festsetzung gilt nicht für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche und der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Pumpwerk, da auf diesen Flächen nur ein Bestandserhalt mit dem Bebauungsplan gesichert werden soll. Ebenso erübrigt sich die Aufnahme einer derartigen Festsetzung für die festgesetzten Grünflächen.

Die Ausweisung der TWSZ III B entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal und Altglienicke vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522) wurde mit ihrer Abgrenzung im Plangebiet nachrichtlich übernommen, um die Anstoßwirkung des Plans auf die Bürger zu verbessern.

5.7 Sonstige Festsetzungen

Gehrecht (Nr. 12):

Die Fläche B ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Festsetzung eines Gehrechtes dient der Sicherung einer fußläufigen Freiraumverbindung im Ortsteil Altglienicke. Bestandteil dieses Konzeptes ist der geplante Grünzug am Plumpengraben, zu deren Realisierung die Sicherung eines öffentlichen Gehrechtes erforderlich ist. Die Abgrenzung der Fläche B orientiert sich dabei an den örtlichen Begebenheiten. Bei der Festsetzung der Fläche B wurde das Ziel verfolgt, mit einem minimierten Eingriff in das private Eigentum eine nutzbare Wegebeziehung herzustellen. Die Breite der Fläche B verändert sich somit in einigen Abschnitten. Die Herstellung eines begehbaren Weges ist dennoch auch im Bereich der Einengungen möglich. Durch die Festsetzung der Fläche B als öffentliche Durchwegung ist die Anbindung der Kleingartenanlage „Bachespe“ an den Ortskern Altglienicke gesichert. Die Lage des Grünzuges resultiert aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten. Auch unter Beachtung der bereits vorhandenen nutzbaren Durchwegung der angrenzenden Kleingartenanlagen gibt die geplante Durchwegung dem vorhandenen Siedlungscharakter und der nachhaltigen städtebaulichen Ordnung ihr Gepräge.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die geplante Bebauung werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, deren Auswirkungen unter Punkt 4.6 des Begründungstextes erläutert werden.

Durch die Beschränkung der Bebauung hinsichtlich des Maßes der Nutzung, die Freihaltung der Blockinnenbereiche von Bebauung sowie Pflanzbindungen 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 Investitions- sowie Haushaltsplanung zu berücksichtigen sind. Hierzu gehören Grunderwerbs- und Herstellungskosten für die Erweiterung der Semmelweisstraße. Nach einer vorläufigen Kostenschätzung des Fachbereichs Tiefbau betragen die Kosten für den Grunderwerb des vorhandenen und künftigen Straßenlandes ca. 360.000 € zzgl. Nebenkosten (Notar, Grunderwerbssteuer u.a.). Des Weiteren ist der Ankauf von Grundstücksflächen in der Köpenicker und Rudower Straße notwendig, die bereits Straßenverkehrsfläche sind, sich jedoch nicht im Eigentum des Landes Berlin befinden.

Gegenwärtig sind Straßenbaumaßnahmen für den Ortskernbereich nicht geplant. Äußern jedoch die Eigentümer eine Übernahmeverlangen für künftige Straßenverkehrsflächen, wird zur Sicherung der Finanzierung für den Grunderwerb ein Titel im Bezirkshaushalt eingestellt. Die Herstellungskosten für den Straßenbau sind in die Investitionsplanung einzuordnen. Diese Maßnahmen sind nicht etatisiert, stehen unter Finanzierungsvorbehalt und sind zu gegebener Zeit in den Haushalt einzustellen.

Mit der Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten könnten für das Grundstück Erlengrund 42, das nach dem SachRBerG erworben wurde sowie für weitere 5 Parzellen, für die das Gesetz Anwendung findet, die jedoch bisher nicht erworben wurden, unter Umständen Entschädigungsansprüche nach § 40 BauGB entstehen. Gemäß juristischem Gutachten zu den Entschädigungsfolgen in der "Kleingartenanlage Erlengrund" bei der Festsetzung des Bebauungsplans XV-20 vom 10.02.03 wurde nur für die ehemalige Parzelle 42, jetzt das Grundstück Erlengrund 42 eine Entschädigungshöhe von 56.364,- € ermittelt. Da mit der Festsetzung des Bebauungsplans die gegenwärtige Nutzung nicht unmittelbar beeinträchtigt wird, ist derzeit nicht erkennbar, dass diese Voraussetzungen vorliegen könnten. Es besteht deshalb kein Anlass, zum jetzigen Zeitpunkt Mittel in den Haushalt einzustellen. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Anträge gestellt werden, sind entsprechende Mittel in den Haushalt einzustellen.

IV. Verfahren

Die **Aufstellung des Bebauungsplans XV-20** wurde durch den Beschluss Nr. 100/92 vom 11.8.1992 (Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 28.8.1992) durch das Bezirksamt eingeleitet. Abweichend von diesem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-20 mit den Beschlüssen Nr.10/95 vom 17. Januar 1995 und Nr. 66/99 vom 24. August 1999 erweitert (Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 28. April 1995 und am 18. Februar 2000).

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) wurde über diese Beschlüsse am 23.09.1992 (Drs. II/78) und 25.01.1995 (Drs. II/1459) informiert.

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB** fand im Rahmen einer Ausstellung vom 2.11. bis 2.12.1992 und einer Erörterungsveranstaltung am 10.11.1992 für die Ortskernbebauungspläne XV-16 bis XV-25 statt. Die BVV wurde hierzu am 26.5.1993 (Drs. II/458) informiert. Die Planunterlagen für die Bebauungspläne XV-16 bis XV-25 sowie neun weitere Bebauungsplan-Vorentwürfe waren vier Wochen im Altglienicker Bürgerzentrum zur Ansicht und Stellungnahme ausgestellt. Die Ausstellung ist von etwa 1.000 Bürgern besucht worden. Am 10.11.92 hat eine Erörterungsveranstaltung zu den Bebauungsplänen XV-16 bis XV-25 in der 11. Grundschule, Köpenicker Straße 31 in Altglienicke stattgefunden. Als Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde das Bebauungsplanverfahren in seiner Konzeption fortgesetzt und die am 11.08.1992 beschlossenen Planungsziele weiterhin beibehalten. Die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 3. Mai 1994 (Bezirksamtsvorlage-Nr. 54/94) durch das Bezirksamt beschlossen und der BVV am 31.08.1994 (Drs. II/1213) zur Kenntnis gegeben.

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB** fand vom 7.11.1994 bis zum 19.12.1994 statt. Am 23.11.1994 (Drs. II/1400) wurde die BVV über die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange informiert. Der Bezirksamtsbeschluss Nr. 13/96 über die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie über inhaltliche Änderungen/ Ergänzungen wurde am 23.01.1996 gefasst.

Das Bezirksamt Treptow hat in seiner Sitzung am 23.01.1996 (Beschluss Nr. 13/96) gleichzeitig die **öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2** (Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 2.02.1996) beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 12. Februar bis 11. März 1996 in den Diensträumen des Stadtplanungsamtes statt. Die Auslegung wurde von 43 Bürgern einschließlich Träger öffentlicher Belange besucht.

Das Bezirksamt Treptow von Berlin hat in seiner Sitzung am 24.08.1999 den Erlass einer Veränderungssperre für das Grundstück Köpenicker Straße 48-51 mit der Bezeichnung XV-20/12 (Beschluss Nr. 67/99) beschlossen. Die BVV fasste hierzu den Beschluss zur Verordnung über die Veränderungssperre XV-20/12 am 22.09.1999 (Beschluss-Nr. III/1865). Die Verordnung wurde am 2. Oktober 1999 im Gesetz- und Verordnungsblatt erlassen.

Am 25.07.2000 hat das Bezirksamt die zeitliche Verlängerung der Veränderungssperre XV-20/12 um ein Jahr beschlossen (BA- Beschluss 75/00). Die BVV hat hierzu ihren entsprechenden Beschluss am 27.09.2000 (Beschluss Nr. IV/417) gefasst. Die Verordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre XV-20/12 trat am 30. September 2000 in Kraft (GVBl S.437).

Die inhaltliche Überarbeitung der Ziele des Bebauungsplans aus städtebaulich konzeptionellen und teilweise rechtlichen Gründen rechtfertigte Planänderungen (BA-Beschluss 66/99 vom 24. August 1999), die die Grundzüge der Planung berührten. Die BVV wurde darüber am 22.09.1999 informiert.

Die vorgenommenen inhaltlichen Planänderungen erforderten eine erneute öffentliche Auslegung, die durch das Bezirksamt am 15. Februar 2000 (Nr.10/00) beschlossen und der BVV am 25.10.2000 (Drs. Nr. IV-T/476) zur Kenntnis gegeben wurden.

Die **erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB** i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XV-20 im Ortsteil Altglienicke fand in der Zeit vom 28. Februar bis einschließlich 27. März 2000 statt. Der Entwurf zum Bebauungsplan XV-20 vom 7. Februar 1996 wurde mit 1. Deckblatt vom 09. Februar 2000 einschließlich Begründung (Februar 2000) und Grundstücksverzeichnis erneut öffentlich ausgelegt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes XV-20 wurde in der offiziellen Auslegungsfrist von 34 Bürgern und einem Träger öffentlicher Belange besucht. Während der Auslegung haben 7 Bürger und ein Verein schriftlich Hinweise und Anregungen vorgebracht. Von den Trägern öffentlicher Belange haben 2 Träger schriftlich Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf geäußert.

Das Bezirksamt Treptow - Köpenick hat in seiner Sitzung am 12. Juni 2001 inhaltliche Planänderungen beschlossen, die die Grundzüge der Planung berührten, so dass eine erneute öffentliche Auslegung gerechtfertigt war (BA- Beschluss 90/01). Die BVV wurde darüber am 26. September 2001 informiert.

Für die **zweite erneute öffentliche Auslegung** wurde der Zeitraum vom 22. Juni bis einschließlich 20. Juli 2001 festgelegt und öffentlich im Amtsblatt für Berlin und der Tagespresse bekannt gemacht. Auf Grund eines Fehlers hinsichtlich der Bekanntmachungsfrist im Amtsblatt mußte ein neuer Auslegungszeitraum gewählt werden. Der neue Auslegungstermin wurde im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht. Auf die sonst übliche Veröffentlichung in der Tagespresse mußte jedoch aus Kostengründen verzichtet werden.

Während des ersten Auslegungstermin nahmen 16 Bürger die Möglichkeit wahr in den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf einzusehen. Anregungen zu der überarbeiteten Planung wurden nicht vorgebracht.

Die offizielle erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XV-20 im Ortsteil Altglienicke fand in der Zeit vom 16. Juli bis einschließlich 15. August 2001 statt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan XV-20 vom 7. Februar 1996 wurde mit 1. Deckblatt vom 09. Februar 2000 und 2. Deckblatt vom 31. Mai 2001 einschließlich Begründung vom 21. Juni 2001 und Grundstücksverzeichnis erneut öffentlich ausgelegt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes XV-20 wurde in der offiziellen Auslegungsfrist von 8 Bürgern besucht. Während der Auslegungen wurden weder mündliche noch schriftliche Hinweise und Anregungen vorgebracht. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden keine Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf geäußert.

In Vorbereitung der Festsetzung des Bebauungsplans 2002 wurden die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen redaktionell überarbeitet und diese entsprechend fortlaufend neu nummeriert.

Im Ergebnis der Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes XV-19 im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 4 AGBauGB vom 07.01.2003 wurde auch der Bebauungsplanentwurf XV-20 überarbeitet, da sich auf Grund der zusammenhängenden Lage im Ortskernbereich Altglienicke die gleiche Problemstellung ergibt.

Das Bezirksamt Treptow - Köpenick hat in seiner Sitzung am 21. Oktober 2003 die Auswertung der öffentlichen Auslegungen (1996 und 2000) sowie inhaltliche Planänderungen beschlossen, die die Grundzüge der Planung berührten, so dass eine erneute öffentliche Auslegung gerechtfertigt war (BA- Beschluss 233/2003). Die BVV wird darüber informiert.

Die **dritte erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB** i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XV-20 im Ortsteil Altglienicke fand in der Zeit vom 24. November bis einschließlich 08. Dezember 2003 statt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan XV-20 vom 7. Februar 1996 wurde mit den Deckblättern vom 09. Februar 2000, 31. Mai 2001 und 23. September 2003 einschließlich Begründung vom 21. November 2003 und Grundstücksverzeichnis erneut öffentlich ausgelegt.

Vor dem Termin der erneuten öffentlichen Auslegung wurden nochmals Änderungen und Ergänzungen vorgenommen, die der ausgelegten Planzeichnung und der Begründung zu entnehmen waren bzw. auf die in Gesprächen verwiesen wurde.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes XV-20 wurde in der offiziellen Auslegungsfrist von 8 Bürgern besucht. Während der Auslegung äußerten sich schriftlich drei Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.

Als Ergebnis der Abwägung für das gesamte Planungsverfahren wurden die Planungsinhalte des Bebauungsplans XV-20 vom 7. Februar 1996 mit den Deckblättern vom 09. Februar 2000, 31. Mai 2001 und 23. September 2003 beibehalten.

Die Auswertung der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung und die Entwürfe des Bebauungsplans und seiner Rechtsverordnung wurden am 09.03.2004 -Bezirksamtsvorlage 276/2004- durch das Bezirksamt beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 29.04.2004 (Drs.Nr. V/0834) den Entwurf des Bebauungsplans XV-20 nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan beschlossen.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-20 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke vom 2. November 2004 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 60.Jahrgang, Nr. 46 am 30. November 2004 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan XV-20 ist seit dem 1. Dezember 2004 rechtskräftig.

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. I S. 764)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I. S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359/1381)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz -NatSchGBln) in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch Artikel XIV des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl. S. 617)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359/1380)
- Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 16. März 2004 (ABl. S. 1441)
- Entwicklungsrahmen und Richtlinien FNP vom 23. Januar 2001 (ABl. Nr. 16 S. 1261)

Aufgestellt: Berlin, den 22. Oktober 2004
Bezirksamt Treptow - Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung

Schmitz
Bezirksstadtrat

i.V. Thielecke
Komm. AL

Anlage:

Anhang:

- Verzeichnis der textlichen Festsetzungen
- Pflanzliste vom 02.05.2001