

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan

XV - 21 a

für das Gelände zwischen Rudower Straße, Alter Schönfelder Weg, Zum Alten Windmühlenberg, Westgrenze des Grundstücks Rudower Straße 43 A, Südgrenzen der Grundstücke Rudower Straße 40 A - 43 und östlicher Straßenbegrenzungslinie der Dorothea- Viehmann- Straße sowie für die Straße Zum Alten Windmühlenberg zwischen Rapunzelstraße 1 und Alter Schönfelder Weg im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

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	4
II.	Planinhalt	5
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
2.	Intention des Bebauungsplans (generelle Zielvorstellungen)	5
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- und Artenschutzprogramm von Berlin	10
4.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	10
4.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	11
4.4	Öffentliche Auslegung	18
4.5	Erneute öffentliche Auslegung	26
4.6	Zweite erneute öffentliche Auslegung	33
4.7	Belange von Natur und Landschaft	36
5.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	37
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	37
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	38
5.3	Gemeinbedarfseinrichtungen	39
5.4	Verkehr und Erschließung	39
5.5	Immissionsschutz	40
5.6	Grünflächen	41
5.7	Festsetzungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege und zum Wasserschutz	42
5.8	Versickerung von Niederschlagswasser	43
5.9	Sonstige Festsetzungen	44
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	44
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	44
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	44
IV.	Verfahren	44
V.	Rechtsgrundlagen	47
Anhang		1-3
	Textliche Festsetzungen	
	Pflanzliste	

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan XV-21, der durch Bezirksamtsbeschluss Nr. 7/97 vom 21. Januar 1997 in die Teilbereiche XV-21 a und XV-21 b unterteilt wurde, steht im engen 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 Baugesetzbuch (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-21 a übernimmt insbesondere die Aufgabe der Sicherung, Aktivierung und Neuordnung von Wohnbaugebieten unter Beachtung des historischen Bestandes, der Bestandssicherung von nicht störenden und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Sicherung der Flächen für soziale und grüne Infrastruktur.
- Um städtebaulichen Fehlentwicklungen, insbesondere durch störende Gewerbeansiedlungen entgegenzuwirken, ist die Verfügbarkeit besonderer planungsrechtlicher Eingriffsmöglichkeiten, wie die Anwendung von §§ 14 ff BauGB (Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen) erforderlich.
- Mit den Bebauungsplänen werden im Sinne des § 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.

Das Planverfahren wird nach § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu Ende geführt.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) kann keine Erforderlichkeit zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung für das Plangebiet hergeleitet werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet. Der Bebauungsplan XV-21a sichert ausschließlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Außerdem werden die unter Punkt 18.7 der Anlage 1 des UVPG angegebenen vorhabenbezogenen Schwellenwerte nicht erreicht. Nach § 3 b Abs. 3 Satz 4 UVPG besteht ebenfalls keine UVP-Pflicht für Städtebauprojekte. Es gelten die §§ 1 und 1a BauGB entsprechend.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss vom 11. August 1992 und den nachfolgenden Änderungsbeschlüssen vom 1. März 1994 und 17. Januar 1995 ist der Bebauungsplan XV-21 nunmehr in die Abschnitte XV-21a und XV-21b unterteilt. Die Unterteilung ergab sich aus der Notwendigkeit, das Bebauungsplanverfahren des Teilabschnittes XV-21a an der Rudower Straße aus Gründen der dringenden Sicherung der vorhandenen Garten- und Grünbereiche im Bereich der Straße Zum Alten Windmühlenberg und deren Entwicklung zu einer öffentlichen Parkanlage mit integriertem Spielplatz voran zu treiben.

Der Geltungsbereich der Teilfläche XV-21a umfasst das Gelände zwischen Rudower Straße, Alter Schönefelder Weg, Zum Alten Windmühlenberg, Westgrenze des Grundstücks Rudower Straße 43 A, Südgrenzen der Grundstücke Rudower Straße 40 A - 43 und östlicher Straßenbegrenzungslinie der Dorothea- Viehmann- Straße sowie für die Straße Zum Alten Windmühlenberg zwischen Rapunzelstraße 1 und Alter Schönefelder Weg im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

Der Bebauungsplan XV-21a grenzt unmittelbar an die Bebauungspläne XV-19, XV-20, XV-21b sowie an die Bebauungspläne XV-2.29 (Sicherung einer Sportfläche) und XV-26 (Entwicklung eines Wohngebietes) an.

2.2 Bestandsbeschreibung

Realnutzung

Das Gebiet des Bebauungsplanentwurfes XV-21a mit einer Fläche von 6,9 ha ist entlang der Rudower Straße überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Bei einigen Häusern wird das Erdgeschoss durch Läden genutzt. Die Bebauung variiert zwischen eingeschossigen Kossätenhäusern aus dem 18. Jahrhundert und mehrgeschossigen Mietshäusern aus der wilhelminischen Zeit.

In der Rudower Straße 48-51 sind Gewerbebetriebe in den Gebäuden eines ehemaligen "Säureschutz"-Betriebes ansässig. Das denkmalgeschützte Gebäude der alten Schule, Rudower Straße 45, wird als Kindertagesstätte genutzt.

Das Gelände steigt südlich der Rudower Straße bis zur oberen Hangkante der Hochfläche des Teltows um 9 bis 10 m an. Die tiefen Grundstücke reichen in der Regel von der Rudower Straße bis zur Straße Zum Alten Windmühlenberg auf der Hangkante. Dabei konzentriert sich die Bebauung inklusive der Nebengebäude, meist in alten Hofstrukturen mit abwechselnd trauf- und giebelständigen Gebäuden, an der Rudower Straße. In den hinteren Grundstücksteilen befinden sich große Gartenbereiche mit einem hohen Anteil an Obstgehölzen und auf der Hangkante Brachflächen mit einem vielfältigen erhaltenswerten Vegetationsbestand.

An der Straße Alter Schönefelder Weg und am östlichen Abschnitt der Straße Zum Alten Windmühlenberg (Nr. 57 und 59) befinden sich freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser. Am westlichen Ende der Straße Zum Alten Windmühlenberg, einem unbefestigten Weg, befindet sich im Bestand eine Wochenendlaube.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Rudower Straße 43 A und 45 (Kindertagesstätte) sowie das Flurstück 101 (Flur 14, Gemarkung Glienicke) an der Straße Zum Alten Windmühlenberg befinden sich in kommunalem, die übrigen Grundstücke in privatem Eigentum.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Straßen Rudower Straße, Zum Alten Windmühlenberg (ehemals Straße 126) und Alter Schönefelder Weg. Die Gartenbereiche der Grundstücke Rudower Straße sowie die Parzellen mit Wochenend- Lauben sind von der Straße Alter Schönefelder Weg oder die Dorothea- Viehmann- Straße über die unbefestigte Straße Zum Alten Windmühlenberg erreichbar.

Entwicklungshintergrund

Das Gebiet der östlichen Rudower Straße und der Köpenicker Straße gehört zum ältesten Teil der ehemaligen Kolonistensiedlung Neuglienicke und begründet heute den inneren Ortskern Altglienickes mit Läden und anderen Versorgungseinrichtungen. Kennzeichnend für das Bebauungsplangebiet ist das Süd-Nord-Gefälle in der Topographie.

Die südliche Straßenseite der Rudower Straße ist von einer Bebauung in Hofstrukturen alter Bauernhöfe charakterisiert (im Gegensatz zur eher vorstädtischen wilhelminischen Nordseite der Rudower Straße). Auf mehreren Grundstücken wurden allerdings auch auf der südlichen Straßenseite wilhelminische Mietshäuser errichtet. Die alte, z.T. eingeschossige Bebauung prägt zusammen mit den ehemaligen "Altglienicker Terrassen" (Rudower Straße 54), einem Mietshausbau mit Ausflugslokal zur Jahrhundertwende, das Erscheinungsbild der südlichen Seite der Rudower Straße.

Die zu den ehemaligen Bauernhöfen gehörenden tiefen Grundstücke waren ab der beginnenden Hangkante zur Hochfläche des Teltows immer weitgehend unbebaut und wurden überwiegend als Grabeland, Nutzgärten und Obstbaumwiesen genutzt.

Unter dem Aspekt der städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung sowie der Entwicklung öffentlicher Grünflächen ist eine verbindliche Bauleitplanung gefordert, die die städtebauliche Gestaltung des inneren Ortskerns und der Bereiche der Ortskernränder formuliert.

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 Januar 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 W4 mit einer GFZ bis 0,4 sowie einer Einzelhandelskonzentration im Kreuzungsbereich der Rudower Straße, Grünauer Straße und Köpenicker Straße dargestellt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplan Berlin - Altglienicke/ Standorte (Ifd.Nr. 06/99) - wird die Wohnbaufläche W4 als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf XV-21a setzt allgemeine Wohngebiete, eine Mischgebietsfläche zur Sicherung bestehender gewerblicher Nutzungen sowie eine Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Zwecke und eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz 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 und die Sicherung siedlungsnaher Grünflächen 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 das Plangebiet außerhalb der Trinkwasserschutzzonen.

Leitplanung Altglienicke

- Mischgebiet entsprechend § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit II bzw. III Geschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf den Grundstücken Rudower Straße 47 bis 52
- Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO mit II bzw. III Geschossen und einer GRZ von 0,3 an der Rudower Straße und Alter Schönefelder Weg
- privates Grün auf den nicht überbaubaren Flächen
- öffentliche Parkanlage mit integriertem Spielplatz an der Teltow-Hangkante
- Gemeinbedarfsstandort für soziale und kulturelle Zwecke (Rudower Straße 45)

II. Planinhalt**1. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Die städtebauliche Entwicklung in Altglienicke ging in den Jahrzehnten vor 1990 weitgehend am Ortskern vorbei. Vor allem durch den Bau der Großsiedlung an der Schönefelder Chaussee im Umfeld der ansonsten dünnbesiedelten Wohnsiedlungsbereiche geriet der Ortsteil in eine Disproportion, die der Ortskern nicht ausgleichen konnte, zumal er 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, erfordern eine räumlich und zeitlich abgestimmte Bauleitplanung.

Ausgehend von den Planungsüberlegungen der Rahmenplanung Rudow/ Süd-Altglienicke-Schönefeld (RAS-Gutachten) von 1991 und den Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung von 1991 basieren die Inhalte des Bebauungsplans XV-21a auf dem Vorentwurf des Entwicklungskonzepts Ortskern Altglienicke vom Frühjahr 1992 und dem Entwurf des Entwicklungskonzepts Ortskern Altglienicke (Gruppe Planwerk / Becker Giseke Mohren Richard) vom 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, dar.

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

Des Weiteren steht die Sicherung und Aktivierung von Wohnbauflächen an der Rudower Straße und an der Straße Alter Schönefelder Weg sowie die Sicherung von bestehenden Gewerbebetrieben im Mittelpunkt der Planung. Die derzeitigen Gewerbebetriebe können nutzungsverträglich einbezogen werden.

Durch den Bebauungsplan werden die Möglichkeiten verbessert, den Siedlungsbereich des Ortskerns abzurunden und zu komplettieren sowie die Ortskernränder klar zu definieren. Der Bebauungsplan setzt am südlichen Ortskernrand eine wohnungsnah öffentliche Parkanlage fest. Die an der topographisch markanten Stelle zwischen Rudower Straße und Stadion Altglienicke (Teltow-Hangkante) liegende Parkanlage markiert den Ortskernrand und macht die Hangkante erlebbar. Der geplante Park ("Hangkantenpark") bildet das Rückgrat für die Versorgung des Ortskerns mit grüner Infrastruktur.

Das in kommunalem Eigentum befindliche Grundstück Rudower Straße 45 wird durch den Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Zwecke gesichert.

3. Wesentlicher Planinhalt

Die Inhalte des Bebauungsplans ergeben sich aus der planungsrechtlichen Umsetzung des Entwicklungskonzepts Ortskern Altglienicke vom Frühjahr 1992, den Ergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (1992), der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (1994), der öffentlichen Auslegung (1997), einer eingeschränkten Betroffenenbeteiligung sowie der erneuten öffentlichen Auslegung (2000).

Städtebauliche Struktur

Ordnungsgrundsatz für den Ortskern ist die Erhaltung der typischen Baustruktur bei gleichzeitiger Weiterentwicklung des Siedlungskörpers. Die Rudower Straße (Kolonistsiedlung "Neuglienicke") und die Semmelweisstraße (ehemaliges Dorf "Glienicke") bilden ein Doppelmückgrat mit neu zu formulierenden Eingangssituationen an der Wegedornstraße.

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

Im Bebauungsplangebiet XV-21a, im engeren Ortskernbereich (Rudower Straße), liegt der Schwerpunkt in der Bestandsentwicklung vor dem Hintergrund des behutsamen Umgangs mit der bestehenden (teilweise historisch bedeutsamen) Bausubstanz.

Die Straße Alter Schönefelder Weg soll durch eine offene mindestens zwei-, maximal dreigeschossige Bebauung räumlich gefasst werden, damit der siedlungsstrukturelle Wechsel seine stadtgestalterische Fortsetzung findet.

Der unterschiedliche Charakter der beiden Straßenseiten der Rudower Straße ("städtisch" auf der nördlichen Straßenseite - "dörflich" auf der südlichen Straßenseite) findet sich in der künftigen Siedlungsstruktur wieder. Die großen Grundstücke südlich der Rudower Straße erfahren danach in Anlehnung an die Bautiefen der noch erkennbaren ehemaligen Hofstrukturen neben der straßenbegleitenden min. zwei-, maximal dreigeschossigen Bebauung eine rückwärtige Bebaubarkeit mit maximal zwei Vollgeschossen. Offenheit und Transparenz beziehungsweise der Wechsel von Offenheit und Geschlossenheit soll durch das mögliche bzw. zum Teil notwendige Anbauen meist zweier, in Einzelfällen dreier Grundstücke gewahrt werden.

Die ehemalige Schule einschließlich Vorgarten mit den Resten der historischen Einfriedung in der Rudower Straße 45, die heute als Kindertagesstätte genutzt wird, und das Wohnhaus Rudower Straße 39 (Baujahr 1830) stehen unter Denkmalschutz.

Grün- und Freiraumstruktur

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

Grundansatz ist, private Grün- und Freiflächen gemäß den Entwicklungszielen der landschaftsplanerischen Strukturtypen zu qualifizieren. Eine zentrale Bedeutung kommt auch der Schaffung neuer öffentlicher Grünflächen und einer entsprechenden Flächensicherung zu. Die Sicherung der öffentlichen Grünflächen wird von erheblich zunehmender Bedeutung für Altglienicke sein, da auf Grund der Verdichtung, insbesondere durch Geschosswohnungsbau nicht jedem Mieter ein privater Garten zur Verfügung stehen wird. Eine zusätzliche Bedeutung erlangt das öffentliche Grün mit der wichtigen Funktion für den Ausgleich der fehlenden privaten Grünflächen. Mit der Aufwertung sowohl des privaten als auch des öffentlichen Freiraumes geht eine eindeutige Herausbildung und damit Abgrenzung beider Räume einher.

Hinsichtlich des Freiflächenpotentials und der Lagegunst ergeben sich im Ortsteil Altglienicke zwei tragende Ost-West-Bezüge, die die naturräumliche Struktur des Gebietes thematisieren. Das sind im Spreetal entlang des Teltowkanals der geplante „Teltowkanal-Grünzug“ und an der Teltowhangkante entlang des ehemaligen Obstgartenbandes und weiter über den ehemaligen Friedhof, die Teutonenstraße zum Keltenstein und zum Germanenplatz der geplante „Hangkanten-Grünzug“.

Im Bebauungsplangebiet XV-21a kommt der Schaffung einer auf den Ortsteil bezogenen Parkanlage, die unterschiedlichen Nutzungen Freiraum bietet, eine hohe Bedeutung zu. Hierzu eignet sich in besonderem Maß der grüingeprägte bandartige Raum entlang der oberen Hangkante der Teltowhochfläche. Auf Teilflächen hat sich bereits wertvoller Vegetationsbestand entwickelt. Diese Parkanlage bildet den wesentlichen Bestandteil des geplanten „Hangkanten-Grünzuges“.

Auf Grund der Vegetationsausstattung und des Reliefs eignet sich das Gelände der geplanten Parkanlage in hohem Maß zur Integration einer Spiel Landschaft insbesondere für ältere Kinder, denen Spielmöglichkeiten unabhängig vom Wohnen angeboten werden.

Ergänzt werden soll der geplante Park durch die angrenzende bereits vorhandene öffentliche Grünfläche des Bebauungsplangebietes XV-26 sowie im weiteren durch die kleineren, zu sichernden öffentlichen Grünflächen an der Köpenicker Straße, am Lianenweg (XV-21b) und durch die Fortsetzung im Bebauungsplangebiet XV-25 („Alter Friedhof“). Durch die Grünflächen soll der Landschaftsraum in seinen Besonderheiten deutlicher erlebbar werden, indem die Kontraste der aufeinandertreffenden Naturraumeinheiten der Teltowhochfläche (geplanter „Hangkantenpark“) und der Spreeniederung (Teltowkanal-Grünzug) mittels der öffentlichen Grünräume sichtbar gemacht werden.

Wohnungsbau

Im Ortskern ist eine städtebauliche Tragfähigkeit für etwa 1.400 zusätzliche Wohneinheiten gegeben. Die Neubauten sollen in der Regel drei Geschosse (zusätzlich mit ausgebautem Dach) nicht überschreiten. Anknüpfend an den Bestand sollen im inneren Ortskern Bautypen der Hof- bzw. Blockstruktur vorherrschen. Des Weiteren ist der Ortskern Altglienicke vorwiegend mit blockrandbetonenden Gebäuden zu bebauen. An der Peripherie sind Bereiche mit zeilenartiger Bebauung um gemeinschaftliche Freiflächen vorgesehen.

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

Gewerbeentwicklung

Der Ortskern soll in seiner zentralörtlichen 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 Angebotes sowohl im Handels- und Dienstleistungsbereich, als auch im Handwerk. Die Kleinteiligkeit der meist privaten Besitzverhältnisse unterstützt die Rentabilität auch von Angeboten, die nur über eine geringe Vielfalt im Sortiment verfügen, besonders spezialisiert sind oder mit unterdurchschnittlicher Produktivität arbeiten. Diese Strukturen sind zu erhalten, deren Lebensfähigkeit zu unterstützen und sowohl wohn- als auch umweltverträglich umzugestalten. Flächenextensive beziehungsweise störende Nutzungen wie Baustofflager, Schrottplätze und Handelseinrichtungen wie Kfz-Handel, die auf Grund ihres erheblichen Flächenverbrauches oder ihres speziellen Angebotes über eine besondere Verkehrsgunst verfügen müssen, sind im Bebauungsplanbereich XV-21a nicht vorhanden. Die im Bebauungsplangebiet existierenden gewerblichen Betriebe können wohnverträglich integriert werden.

Die Einrichtung von Läden in den Erdgeschosszonen sowie Dienstleistungseinrichtungen sind im Zentrum des Ortskerns bereits vorhanden (Köpenicker 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

Auf Grund der räumlichen Verflechtungen des Ortskerns mit angrenzenden Verdichtungsgebieten ist bei der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Ortskern eine Flächenvorsorge für eine Kindertagesstätte und zwei Gemeinbedarfsflächen für soziale und kulturelle Zwecke vorzunehmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-21a ist das derzeit als Kindertagesstätte genutzte Gebäude Rudower Straße 45 als Gemeinbedarfsstandort für soziale und kulturelle Zwecke vorgesehen.

Der Ortskernbereich verfügt gegenwärtig über die vorhandene Kindertagesstätte hinaus über keine weiteren Einrichtungen, die soziale und kulturelle Bedürfnisse der Einwohner befriedigen können. Resultierend aus dem schon bestehenden Defizit an Gemeinbedarfseinrichtungen insbesondere für Senioren und Jugend, wird das in kommunalem Eigentum stehende Grundstück durch den Bebauungsplan langfristig unabhängig einer konkreten zukünftigen Nutzung gesichert. Eine Überprüfung ergab, dass trotz des notwendigen Bedarfs und Sicherung der Gemeinbedarfsfläche auf dem Grundstück Rudower Straße 45 eine eindeutige Bestimmung der Nutzung (Jugend- oder Seniorenfreizeitstätte, Bibliothek) gegenwärtig nicht möglich ist. Deshalb wird, um flexibel auf den Bedarf reagieren zu können, eine übergeordnete Zweckbestimmung vorgenommen. Flächen für Kindertagesstätten werden in benachbarten Bebauungsplangebieten festgesetzt.

Verkehr und Erschließung

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

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

Die Rudower Straße bildet in Verbindung mit der Grünauer Straße die übergeordnete Verbindung zwischen Bohnsdorf über Altglienicke nach Rudow. Für den geplanten Straßenraum mit beidseitigem Gehweg ist ein Querschnitt von 16 bis 18 m vorgesehen. Die dadurch betroffenen Grundstücke werden in unterschiedlichem Maße in Anspruch genommen. Eine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke und deren zukünftige Entwicklung im Rahmen des städtebaulichen Konzepts besteht nicht.

Die Straße Alter Schönefelder Weg soll mit Aufgabe des Einbahnverkehrs als Wohnstraße genutzt werden. Es erfolgt eine Begradigung der Straßenbegrenzungslinie und im nördlichen Abschnitt eine Verbreiterung auf 13 m, um beidseitiges Längsparken zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan XV-21a soll die unbefestigte Straße Zum Alten Windmühlenberg teilweise entwidmet werden. Die Fläche soll in den geplanten Park integriert und als öffentliche Grünfläche entwickelt werden. Für Versorgungsfahrzeuge, Fahrzeuge der Feuerwehr und andere Rettungsfahrzeuge wird ein Fahrrecht als Voraussetzung der Durchfahrt durch die geplante öffentliche Parkanlage festgesetzt. Die Grundstücke Zum Alten Windmühlenberg Nr. 26 bis 34 sowie 57 und 59 bleiben weiterhin erschlossen. Die vorhandene angrenzende Sportanlage "Alter Schönefelder Weg" ist sowohl über die Straße Alter Schönefelder Weg als auch die Rübezahllallee öffentlich erschlossen.

Die Dorothea- Viehmann- Straße als zwischenzeitlich öffentlich gewidmete Straße behält ihre Erschließungsfunktion.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes wird im Altlastenverdachtsflächenkataster des Landes Berlin das Grundstück Rudower Straße 48/50 als Altlastenverdachtsfläche Nr. 7778 ausgewiesen. Für dieses gewerblich genutzte Areal liegt ein orientierendes Bodengutachten vor. Die durchgeführten Beprobungen ergaben sowohl organoleptisch als auch nach einschlägiger Schadstoffanalytik kein Anhaltspunkte für flächenübergreifende Schadstoffbelastungen des Oberbodens bis 2m Tiefe. Die an einem Aufschlusspunkt mit 289 mg/kg TS deutlich erhöhte PAK-Konzentration begründet bis auf weiteres keinen Sanierungsbedarf.

Nach Auffassung des Umweltamtes ist ein flächendeckender Altlastenverdacht für das Grundstück nicht aufrecht zu erhalten. Eine Kennzeichnungspflicht besteht somit nicht.

Ein durch historische Nutzungen begründeter Verdacht besteht zwar für die Fläche der geplanten Parkanlage nicht, jedoch auf Grund der zu mindestens anteiligen sensiblen Nutzung wurden die Grundstücke nördlich der Straße Zum Alten Windmühlenberg bzgl. eventueller Kontaminationen des Oberbodens orientierend untersucht. Auch hier lässt die Gesamtheit der ermittelten Ergebnisse keine sanierungswürdigen Bodenbelastungen erkennen. Die mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 verbindlich gewordenen Prüfwerte für den direkten Wirkungspfad Boden- Mensch in Park- und Freizeitanlagen werden in keiner der untersuchten Bodenproben überschritten. Selbst die erheblich strengeren Prüfwerte für Kinderspielflächen werden nicht erreicht. Eine Kennzeichnungspflicht ist daher auch für diese Teilflächen nicht abzuleiten.

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 GFZ von bis zu 0,8 sowie einer Einzelhandelskonzentration im östlichen Bereich der Rudower Straße dar. Eine Differenzierung innerhalb der Bauflächen wird nicht vorgegeben.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplan wird statt Wohnbaufläche W 4 im südlichen Planbereich, Gemeinbedarfsfläche mit einem hohen Grünanteil identisch mit der Fläche der geplanten Grünanlage dargestellt. 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, Versorgungs- und Grünanlagen sowie die Fläche des Mischgebietes sind kleiner als 3 Hektar.

Der Bebauungsplan XV-21a setzt allgemeine Wohngebiete, eine untergeordnete Mischgebietsfläche, eine Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung soziale und kulturelle Zwecke und eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz 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 in den Erdgeschosszonen Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung. Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete bietet die Grundlage der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen. Um flexibel auf sich ändernde Bedarfe zu reagieren, eventuellen Leerstand zu vermeiden, erfolgt keine zusätzliche Regelung für diesen Bereich.

Als Maß der baulichen Nutzung ergibt sich in den allgemeinen Wohngebieten, dem Mischgebiet und der Gemeinbedarfsfläche eine GRZ von 0,3 bei einer Geschossigkeit von mindestens II maximal III.

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 zweiten Straßendorf wieder deutlich zu machen. Dabei ist vorrangig die Siedlungsstruktur zu erhalten und zu ergänzen.

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

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

4.1.3 Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm von Berlin

Die Ausweisungen des LaPro werden durch mehrere Festsetzungen berücksichtigt. Die Verbesserung der Freiraumversorgung wird durch die Festsetzung der geplanten Parkanlage erreicht, der nicht nur für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sondern auch für die umliegenden Quartiere eine Bedeutung hat. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird durch die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau gewährleistet. Die klimatische Entlastungsfunktion des Gebietes wird durch die Sicherung von zusammenhängenden Freiflächen, wie die privaten Gartenflächen und den geplanten Park gesichert. Den Anforderungen an den Biotopschutz wird durch Pflanzbindungen sowie Pflanzgebote entsprochen. Diese Festsetzungen fördern auch das Landschaftsbild, das im Bereich der Hangkante eine besondere Wertigkeit besitzt.

4.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die seitens der Eigentümer bzw. Nutzer vorgebrachten Äußerungen bezogen sich auf:

- a. die Bezeichnung von Häusern an der Straße Alter Schönefelder Weg als „ortsbildstörendes Einzelobjekt“ im Rahmen des Gestaltungskonzepts
- b. die bauliche Festsetzung auf dem Grundstück Alter Schönefelder Weg 18
- c. die Festsetzung der öffentlichen Parkanlage auf dem Grundstück Rudower Straße 51
- d. die Wegeverbindung zum Park auf dem Grundstück Rudower Straße 52
- e. Mündliche Anfragen

zu a: Das Gestaltungskonzept ist Bestandteil der vorbereitenden Entwurfsplanung für den Bebauungsplan. Das Ziel der städtebaulichen Ordnung für diesen Bereich ist die Freihaltung der mit Obstbäumen bestandenen Gartenbereiche durch eine an der Straße Alter Schönefelder Weg konzentrierte straßenseitige Bebauung. Ein einzelnes Wohnhaus kann als "städtebauliche Fehlentwicklung" bezeichnet werden, da es nicht beispielgebend für künftige Entwicklungen ist. Die vorhandenen Gebäude haben Bestandsschutz. Dies gilt auch für die Gebäude, die nicht innerhalb der ausgewiesenen bebaubaren Grundstücksflächen liegen.

zu b: Die Stellungnahme und Einwendung des Eigentümers gegen die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Alter Schönefelder Weg 18 konnten nicht mitgetragen werden, da es sich im Entwurf der Planung lediglich um eine Angebotsplanung handelt, die keine Enteignung von privaten Eigentum nach sich zieht. Die baulichen Anlagen des Grundstücks sind Bestand und unterliegen mit aufgestellter Planung keiner Veränderung. Lediglich bei einer Neubebauung oder Umnutzung müssen die Planungsziele wie sie im Bebauungsplan formuliert bzw. ausgewiesen sind (allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, maximal III - Vollgeschoss) eingehalten werden.

zu c: Die Stellungnahme und Einwendung der Eigentümerin des Grundstücks Rudower Straße 51 gegen die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage führte zu keiner Planänderung. Die Erforderlichkeit einer öffentlichen Parkanlage im Ortskern Altglienicke wird unter Pkt. 5.4 des Begründungstextes erläutert. Neben landschaftsplanerischen und ökologischen Qualitäten weisen die Flächen im Bereich der Teltowhochlage eine besondere Lagegunst auf (viele grünbewachsene Grundstücke/ Grundstücksteilflächen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft), die die besondere Eignung des sogenannten Hangkantenparks für eine öffentliche Grünfläche begründen. In der näheren Umgebung verfügt das Land Berlin über keine gleichwertigen Grundstücksflächen in entsprechender Größe, die einen Eingriff in das private Eigentum vermeiden könnten. Der mit der Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage verbundene Eingriff in privates Eigentum ist jedoch nicht unverhältnismäßig, da eine höhere bauliche Verwertung des

Grundstücks durch die Festsetzung großflächiger Baufelder (Bautiefe bis zu 50 m) im Bereich der Rudower Straße ermöglicht wird. Vorhaben, die außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Baufeldes entstehen würden, stehen der siedlungs- und freiraumstrukturellen Typik des Ortskerns Altglienicke entgegen. Gerade in diesem Bereich ist der Ortskernrand durch eine straßenseitige Bebauung sowie durch Grünflächen verschiedener Nutzungsstrukturen (privaten und öffentlichen Grünflächen, Kleingärten) gekennzeichnet.

- zu d: Die Stellungnahmen zur geplanten Wegeverbindung auf dem Grundstück Rudower Straße 52 wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Durchwegung wurde als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als auch im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beibehalten.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans ergab eine Überprüfung, dass das ausgewiesene Wegerecht auf dem Grundstück Rudower Straße 52 nicht erforderlich ist, da die Erreichbarkeit bzw. Zugänglichkeit der geplanten Parkanlage durch die Sicherung des vorhandenen Weges auf dem Grundstück Rudower Straße 43 A sowie der Straße Zum Alten Windmühlenberg in annehmbarer fußläufiger Entfernung ermöglicht wird. Insofern sind Eingriffe in das private Eigentum städtebaulich und planungsrechtlich nicht mehr erforderlich.

- zu e: Grundsätzlich wurde von einem Bürger angemerkt, dass hinsichtlich behinderter Menschen und Senioren Flächen für den sozialen Wohnungsbau ausgewiesen werden sollen. Gemäß § 9 BauGB ist diese Art der Präzisierung von Flächen im Bebauungsplan nicht festsetzbar.

Es wurden Vorschläge betreffend einer Straßenbahntrasse Adlershof-Schönefeld unterbreitet. In diesem Zusammenhang sollten in den einzelnen Ortskern- Bebauungsplänen (betr. B-Plan XV-21a in der Rudower Straße) Straßenbahntrassen bzw. entsprechende Baufluchtlinien festgesetzt werden.

Grundsätzlich ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans. Es werden in Abstimmung mit den Fachämtern die erforderlichen Straßenraumbreiten ausgewiesen. Hinsichtlich der Rudower Straße ist langfristig ein neuer, in bestimmten Abschnitten breiterer Straßenquerschnitt geplant, dessen Gesamtbreite im B-Plan XV-21a ausgewiesen ist. Nach dem jetzigen Kenntnisstand ist in diesem Bereich jedoch keine Straßenbahntrasse geplant.

Des Weiteren wurde auf Hinweis eines Bürgers auf eventuell der Planung entgegenstehender Baumaßnahmen zur Erschließung in den rückwärtigen Grundstücksteilen der Rudower Straße eine Überprüfung veranlasst, die jedoch nicht bestätigt werden konnte.

4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Als Voraussetzung für die Festsetzung der Straßenraumbreiten ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche erforderlich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7). Im Hinblick auf die Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche wurde versucht, die Anforderungen der betroffenen Fachämter zu berücksichtigen. Die Breiten der Straßenverkehrsflächen orientieren sich überwiegend am Bestand, um eigentumsrechtliche Eingriffe weitestgehend zu vermeiden.

Die teilweise Entwidmung der Straße 126 wird mitgetragen. Am neuen östlichen Rand ist ein Wendehammer vorzusehen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Zur Sicherung der Durchfahrung der geplanten öffentlichen Parkanlage für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge wird auf dem entwidmeten Teil der Straße 126, jetzt Zum Alten Windmühlenberg, eine Ergänzung in der Planzeichnung vorgenommen und in diesem Zusammenhang eine entsprechende textliche Festsetzung (Nr. 13) aufgenommen. Auf die Anlage eines Wendehammers wird demzufolge verzichtet.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sollten Mietergärten gesichert werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Das Ziel des Bebauungsplans ist die Freihaltung der Innenbereiche von Bebauung sowie die Schaffung geschlossener Grünbereiche zur Sicherung des wertvollen Gehölz- und Obstbaumbestandes. Eine Abgrenzung und Parzellierung der Gärten entspricht nicht der angestrebten Nutzungs- und

Gestaltungsstruktur in den Blockinnenbereichen und würde außerdem die planerische Freiheit der Grundstücksfreiflächen unnötig einschränken.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Anregung ist kein bebauungsplanrelevanter Belang und wird somit zur Kenntnis genommen.

Das Programm des staatlich geförderten Geschosswohnungsbaus findet in der Praxis keine Anwendung mehr.

Der Alte Schönefelder Weg sollte verkehrsberuhigt und in seiner Ausbaubreite reduziert werden, um Flächen für eine Platzgestaltung Rudower/Köpenicker Straße gewinnen zu können.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Reduzierung der Ausbaubreite wird nicht befürwortet, da dieser Bereich zur Entlastung des hohen Stellplatzbedarfes im Ortskern dient. Mit der Umgestaltung des Kreuzungsbereichs wurde 1997 entsprechend dem Entwicklungskonzept - Platzkonzepte 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 berücksichtigt. Mit der 8. Änderung der Bauordnung (BauO Berlin) vom 4.7.1997 und der entsprechenden Ausführungsvorschrift (AV) sind Stellplätze nur noch für einen bestimmten Personenkreis nachzuweisen. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird jedoch für den privaten Stellplatzbedarf die Möglichkeit geschaffen, Stellplätze und Garagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5) bzw. über diese hinaus in einer begrenzten Zone (siehe textliche Festsetzung Nr. 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.

Für folgende Gebäude soll 1994 das Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet werden: Rudower Straße 39 und 45.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der Denkmalliste für Berlin sind die Gebäude Rudower Straße 39 und 45 ein Baudenkmal und entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Gegenüber dem im Juni 94 vorgelegten Bebauungsplanentwurf wurde die Fläche mit der Pflanzbindung 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 der Vegetationsbestände erforderlich. Das städtebauliche Planungsziel, die Schaffung von Gartenbereichen mit einem hohen Vegetationsanteil, ist mit den textlichen Festsetzungen Nr. 8, 9 und 10 gesichert, die auch den Erhalt vorhandener Bäume und Vegetationsbestände beinhalten.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Entsprechende textliche Festsetzungen (siehe Nr. 8 bis 11) sowie die zeichnerische Darstellung einer Pflanzbindung sind Bestandteil des Planverfahrens.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird teilweise berücksichtigt. Die textliche Festsetzung (Nr. 11) zur wasser- und luftdurchlässigen Gestaltung von Wegen und Zufahrten ist Gegenstand des Planverfahrens. Mit Änderung der Wasserschutzgebietsverordnung Altglienicke und Johannisthal vom 31. August 1999 ist das Plangebiet nicht mehr im Bereich der Trinkwasserschutzzone III. Somit besteht für die übrigen Verkehrsflächen keine gesetzliche Grundlage mehr.

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 ist Gegenstand des Planverfahrens (siehe Nr. 11). 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 (siehe textliche Festsetzungen Nr. 5, 6 und 11).

Alle Gebäude sollten eine weiße Wanne erhalten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Regelung kann nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und auf der Grundlage gesetzlicher Bestimmungen erfolgen.

Die zwei benannten Altlastenverdachtsstandorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-21 sind zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Der Altlastenverdacht wurde durch orientierende Bodenuntersuchungen und Nutzungsrecherchen ausgeräumt.

Im Planungsgebiet XV-21a befindet sich auf Grund der vorgenommenen Teilung des Geltungsbereichs des ehemaligen Bebauungsplans XV-21 nur noch der Altlastenverdachtsstandort Rudower Straße 48/50.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans wurde vom Umweltamt eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Nach Einschätzung des Fachamtes sind Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen nicht notwendig. Siehe dazu Punkt II.3, Seite 9 der Begründung.

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

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 Regelung zum passiven Schallschutz durch eine Festsetzung wurde mit der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Berliner Lärmkarte entbehrlich und wurde daher gestrichen.

Eine verbindliche Verkehrsprognose liegt nicht vor.

Bei künftigen Bauvorhaben sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auf Grund der dann vorliegenden Verkehrsbelastung die erforderlichen Luftschalldämmmaße zu bestimmen.

Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie

Die Zulässigkeit von Geschäfts- und Büronutzungen, die nicht in betrieblicher Abhängigkeit stehen, ist in Mischgebieten durch 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 Köpenicker Straße gehören zum Netz der Haupt- und Ergänzungsstraßen und sind durchgehend in einer Breite von 18 m festzusetzen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird teilweise berücksichtigt. Auf Grund der Stellung vorhandener Gebäude in den geschlossenen Bestandsgebieten kann eine Straßenverbreiterung nur abschnittsweise realisiert werden. Eine durchgehende Breite von 18 m der Rudower Straße ist aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zu rechtfertigen.

Am Ende der Straße 126 muß eine Wendekehre, die mindestens für ein Müllfahrzeug nach der EAE 85 ausreicht, eingerichtet werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge wird auf dem entwidmeten Teil der Straße 126, neu: Zum Alten Windmühlenberg, der geplanten öffentlichen Parkanlage eine Durchfahrung in die Planzeichnung und eine entsprechende textliche Festsetzung (Nr. 13) aufgenommen. Auf die Anlage eines Wendehammers kann demzufolge verzichtet werden.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die ausgewiesenen Gehrechte in den einzelnen Ortskern - Bebauungsplänen wurden dahingehend überprüft. Im Bebauungsplan XV-21a werden keine Geh- bzw Radfahrrechte festgesetzt.

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, bedürfen einer Mindestfahrbahnbreite von 5,50 m.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

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

Berliner Wasserbetriebe

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Eine Sicherung durch Leitungsrechte ist nicht erforderlich, da sich die Anlagen der Berliner Wasserbetriebe entweder im öffentlichen Straßenland oder in der geplanten öffentlichen Parkanlage befinden. Die Anlagen der Berliner Wasserbetriebe werden nicht überbaut.

In der Rudower Straße ist neben den erforderlichen Neubauten von Regen- und Schmutzwasserkanälen die Verstärkung vorhandener Kanäle notwendig.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

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

Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet greift erheblich in den Gewerbebestand ein und erschwert die Tätigkeit der ansässigen Betriebe.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten folgt der vorzufindenden Gebietstypik, in der überwiegend die Wohnnutzung dominiert. Von der Festsetzung allgemeines Wohngebiet ist kein Betrieb, der als störend einzustufen wären, 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 Festsetzungen des Bebauungsplans XV-21a eingeschränkt wird. Die aktuelle Überprüfung (November 2001) des Gewerbebestandes ergab, dass auch weiterhin kein Betrieb durch die Planungsziele eingeschränkt wird. Hilfsmaßnahmen im Sinne der §§ 180, 181 BauGB sind daher nicht erforderlich.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Für das im Plangebiet festgesetzte Mischgebiet ist das Baufeld ausreichend dimensioniert, um Stellplätze und Nebenanlagen zu integrieren.

Handwerkskammer Berlin

Die überwiegende Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten greift massiv in die vorhandenen Gewerbestrukturen ein; es sind erschwerte Produktionsbedingungen und Standortverdrängungen absehbar.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten folgt der vorzufindenden Gebietstypik, in der überwiegend die Wohnnutzung dominiert. Innerhalb des Bebauungsplans XV-21a sind sämtliche vorhandenen gewerblichen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten bzw. im Mischgebiet 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 Festsetzungen des Bebauungsplans XV-21a eingeschränkt wird. Hilfsmaßnahmen im Sinne der §§ 180, 181 BauGB sind daher nicht erforderlich. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen keine negativen Auswirkungen für die vorhandenen Gewerbebetriebe.

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 Soziales

Im Ortskern von Altglienicke sollte eine Seniorenfreizeitstätte errichtet werden, da bislang keine derartige Einrichtung existiert und die Realisierung im WG 1.4 nicht gesichert erscheint.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Im Ortskern Altglienicke werden zwei Standorte als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt, die die Möglichkeit bieten, eine Seniorenfreizeitstätte einzurichten.

Des Weiteren wurde das ehemalige Altenheim am Lianenweg ausgebaut. Im Zuge des Bauvorhabens wurde auf dem Grundstück ein weiteres Gebäude errichtet, das als Begegnungsstätte für Senioren eingerichtet wurde.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

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

Senatsverwaltung für Jugend und Familie

Der Spielplatz innerhalb der öffentlichen Grünanlage ist gemäß des Berliner Spielplatzgesetzes gesondert auszuweisen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Da ein Nutzungskonzept für die geplante Parkanlage noch entwickelt werden muss, wird auf eine genaue Flächenverortung des Spielplatzes (untergeordnete Einrichtung innerhalb der Anlage) verzichtet. Damit soll vermieden werden, dass durch den Bebauungsplan gestalterische Festlegungen präjudiziert werden.

Da die Bruttoflächen der ausgewiesenen Spielplätze in den B-Plänen XV-19 und 23 nicht der Größe des Kinderspielplatzgesetzes entsprechen, sollte der vorgesehene Spielplatz innerhalb des Hangkantenparks als "pädagogisch betreuter Spielplatz" mit 6000 m² Bruttogröße ausgewiesen werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich der geplanten Parkanlage (1,8 ha) wäre die Einrichtung eines pädagogisch betreuten Spielplatzes mit 6.000 m² überdimensioniert, sie stünde dem gewünschten Gestaltungs- und Erholungskonzept sowie dem vorhandenen, schützenswerten Vegetationsbestand entgegen. Innerhalb der geplanten Parkanlage ist ein Spielplatz mit einer Nettogröße von 2.000 m² geplant.

Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung u. Sport Abt. IX B (Sport)

In der öffentlichen Parkanlage sollten neben dem vorgesehenen Spielplatz Sportgelegenheiten für Jugendliche und Erwachsene vorgesehen werden. Anlagen von 2 bis 3 hindernisfreien Flächen für Ballspiele à 500 bis 1.000 m² sowie Lauf- bzw. Mulchstrecken sollten vorgesehen werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Auf Grund der geringen Größe der geplanten Parkanlage (1,8 ha) und dem erheblichen Versorgungsdefizit an wohnungsnahen Grünflächen würde die Nutzung der Anlage durch die Integration von Sportflächen erheblich eingeschränkt werden. In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befindet sich das Stadion Altglienicke und ein Sportplatz. Diese Einrichtungen können für vereinsunabhängige sportliche Betätigung zur Verfügung gestellt werden.

Die Bedarfslage für Sportanlagen müsste analog zu den anderen Infrastruktureinrichtungen unter Berücksichtigung der Entwicklung des gesamten Ortsteils Altglienicke im Rahmen der Abwägung dargelegt bzw. herangezogen werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. In der Leitplanung, Standortplanung soziale und grüne Infrastruktur wurde der Bedarf ermittelt. Mit den bestehenden Schulstandorten und der Instandsetzung und Verfügbarkeit des Stadions kann das derzeitige Defizit erheblich reduziert werden.

Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe

Die Rudower Straße verbleibt als Hauptverkehrsstraße III. Ordnung im geplanten Straßenhauptnetz. Die Köpenicker Straße erhält nach Fertigstellung der Teltowkanalbegleitstraße die Funktion einer Ergänzungsstraße.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

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 zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wurde im weiteren Verfahren gestrichen, da durch die ausgewiesenen Baufelder eine entsprechende Regelung erfolgt.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Eine entsprechende Regelung erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 3.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans wurde diese textliche Festsetzung um das festgesetzte Mischgebiet erweitert.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung wurde gestrichen, da diese Regelung weder städtebaulich begründbar noch die rechtlichen Voraussetzungen für eine solche Festsetzung gegeben sind.

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 berücksichtigt. Auch durch die geplante teilweise Entwidmung der ehemaligen Straße 126, jetzt Zum Alten Windmühlenberg von einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur öffentlichen Parkanlage bleibt dieser Grundsatz gewahrt.

BEWAG

In der Straße 126 befindet sich ein Niederspannungskabel, das durch Leitungsrecht zu sichern ist.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Auf die Festsetzung eines Leitungsrechtes kann verzichtet werden, da es sich bei der Straße 126, jetzt Zum Alten Windmühlenberg und der geplanten Parkanlage um öffentliche Flächen handelt.

Die Einordnung einer Netzstation als Einbau ist im Neubau Rudower Straße / Ecke Schönefelder Weg bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Diese Anregung steht im Widerspruch zu deren Umsetzung durch den TÖB selbst. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Grundstück Rudower Straße/ Ecke Alter Schönefelder Weg wurde seitens des Versorgungsträgers gegenüber dem Bauherren keine Einordnung einer neuen Netzstation gefordert.

Grundsätzlich kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Einordnung einer neuen Netzstation erfolgen.

Ergebnis der Abwägung

Zum Verfahrensstand der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange umfasste der Planentwurf noch das Gelände zwischen Alter Schönefelder Weg und Köpenicker Straße (jetzt Plangebiet XV-21b). Änderungen des Bebauungsplans im Ergebnis des Abwägungsprozesses der Trägerbeteiligung betrafen ausschließlich das jetzige Plangebiet XV-21b.

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

Nach eingehender Prüfung im Abwägungsprozess wurden für das Plangebiet XV-21a folgende Änderungen vorgenommen:

- das Allgemeine Wohngebiet an der Straße Alter Schönefelder Weg wurde in die Straße Zum Alten Windmühlenberg erweitert, in diesem Zusammenhang wurde die Entwidmung der Straße um diesen Abschnitt zurückgenommen und ein Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen nachrichtlich eingetragen;
- die Fläche des geplanten öffentlichen Parks wurde zu Gunsten der Allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes reduziert ;
- die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete an der Rudower Straße wurden erweitert.

Ansonsten wurde der Bebauungsplan in seiner Grundkonzeption weitergeführt.

4.4 Öffentliche Auslegung gemäß 3 Abs. 2 BauGB

In Vorbereitung der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in die Teilbereiche XV-21a und XV-21b unterteilt. Die Unterteilung war notwendig, um das Planverfahren für den Teilbereich XV-21a zügig voranzutreiben. Die vorrangige Bearbeitung ergab sich aus der dringenden Sicherung der vorhandenen Garten- und Grünbereiche und deren Entwicklung zu einer öffentlichen Parkanlage mit öffentlichen Spielplatz.

Weiterhin wurden für den Planentwurf XV-21a folgende Planänderungen durch das Bezirksamt beschlossen:

- Festsetzung einer Mindest- und Maximalgeschossigkeit
Durch die Präzisierung der Festsetzung einer Mindest- und Maximalgeschossigkeit (II-III) entlang der Rudower Straße wird dem städtebaulichen Charakter und dem Planungsziel zur Festsetzung einer Mindestgeschossigkeit zur Fassung des Straßenraumes entsprochen.
- Streichung des Gehrechtes und Ergänzung des Baufeldes auf dem Grundstück Rudower Straße 52
- Streichung des geplanten Weges (öffentliche Parkanlage)

Eine Überprüfung der geplanten Wegebeziehungen ergab, dass die Festsetzung eines Gehrechtes (Fläche A) auf dem Grundstück Rudower Straße 52 und die geplante Durchwegung von der Straße Alter Schönefelder Weg nicht erforderlich sind. Die Erreichbarkeit des geplanten Hangkantenparkes wird durch diese Streichungen nicht beeinträchtigt. Der Zugang zur öffentlichen Parkanlage wird durch die Sicherung des Weges auf dem Grundstück Rudower Straße 43a sowie der Straße Zum Alten Windmühlenberg in annehmbarer fußläufiger Entfernung ermöglicht. Insofern sind Eingriffe in die privaten Grundstücke städtebaulich und planungsrechtlich nicht erforderlich. Das Baufeld auf dem Grundstück Rudower Straße 52 wird bis an die Fläche des Wegrechtes erweitert.

- Streichung des geplanten Bauwiches auf den Grundstücken Rudower Straße 55 und 56

Der 8 m (2x4 m) breite Bauwisch auf diesen Grundstücken wird auf Grund des besonderen Zuschnittes des Grundstücks Rudower Straße 56 im Vergleich zu den anderen Grundstücken in der Rudower Straße gestrichen, da durch Festsetzung der offenen Bauweise und der damit verbundenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bauwisch in diesem Bereich entstehen kann.

- Streichung der Einzelbäume
Die im Geltungsbereich festgesetzten Einzelbäume (Bestand und Neupflanzung) auf den Grundstücken Rudower Straße 39 und 44 wurden in der Planzeichnung gestrichen. Die Sicherung eines Einzelbaumes ist durch die Baumschutzverordnung Berlin gegeben. Sie weisen außerdem nicht die für die Festsetzung als erhaltenswerten Baum notwendigen Schutzkriterien auf. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird auf die Lokalisierung von Einzelbäumen (Neupflanzungen) aus städtebaulichen Gründen verzichtet.
- Korrektur der Bezeichnung der Gemeinbedarfsfläche
Eine Überprüfung der sozialen Infrastruktur ergab, dass trotz des notwendigen Bedarfs und der Sicherung dieser Fläche auf dem Grundstück Rudower Straße 45 eine eindeutige Zweckbestimmung nicht möglich ist. Deshalb wird eine übergeordnete Zweckbestimmung (soziale und kulturelle Zwecke) festgesetzt.
- Festsetzung eines zweiten Baufeldes
Auf dem Grundstück der Gemeinbedarfsfläche wird im hinteren Bereich (30 m von der Straßenbegrenzungslinie) ein zweites Baufeld festgesetzt, um eine zusätzliche Bebauung neben dem denkmalgeschützten Gebäude zu ermöglichen.
- Bezeichnung der einzelnen Pflanzbindungen
Zur besseren Lokalisierung der einzelnen Pflanzbindungen werden diese Flächen mit den Buchstaben A bis D bezeichnet.
Zum Erhalt und Zur Pflege wurde die textliche Festsetzung aufgenommen:
„Auf den Flächen A bis D sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Streichung der textlichen Festsetzung – Zuordnungsfestsetzung zur Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme
Im Ergebnis der Überarbeitung der Eingriffsbewertung wurde festgestellt, dass auf nur drei Grundstücken geringfügige Eingriffe in Natur und Landschaft verbleiben, die über entsprechende textliche Festsetzungen ausgeglichen werden können.
- Präzisierung der textlichen Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung
Eine Überprüfung ergab, dass die textliche Festsetzung der vegetationsbedeckten Rigole nicht erforderlich ist, da auf Grund der sehr günstigen Bodenverhältnisse die Versickerung durch Mulden ausreicht. Die textliche Festsetzung wurde wie folgt präzisiert:
„Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist für anfallendes Niederschlagswasser Versickerungsflächen (vegetationsbedeckte Mulden) anzulegen. Die Versickerungsflächen sind zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.“
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn und § 9 Abs. 1 Nr. 16, Nr. 20 und Nr. 21 BauGB)

Nachfolgend sind die im Rahmen der öffentlichen Auslegung (1997) eingegangenen Anregungen sowie deren Abwägung im Einzelnen aufgeführt.

Bürgerin R. (Rudower Straße 46)

Es wird Widerspruch gegen die Ausweisung der öffentlichen Parkanlage auf dem Flurstück 93/1 eingelegt. Es wird angemerkt, dass es wichtiger ist, Wohnungen zu bauen als Park anzulegen, in denen die Obdachlosen auf Parkbänken schlafen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Auf der Grundlage des angestrebten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts und damit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur generellen Entwicklung dieses Gebietes ist es neben der Sicherung von allgemeinen Wohngebieten auch unabdingbar, öffentliche Grünbereiche (Bedarfsdeckung mit wohnungsnahem Grün) zu sichern.

Der geplante Park übernimmt auf Grund seiner zentralen Lage und Größe nicht nur die Versorgungsfunktion für die Einwohner innerhalb des Geltungsbereichs des B- Plans XV-21a, sondern für den gesamten Ortskern Altglienicke. Der Ortskern liegt im 500 m Einzugsbereich der geplanten Parkanlage. Bei einem Bevölkerungsanstieg von 1350 Einwohnern (1995) auf 5500 Einwohnern (nach 2000) (vgl. Fortschreibung der

Leitplanung Altglienicke vom Dezember 1995) wird der nach Richtwert ermittelte Bedarf für wohnungsnahe Grünflächen nur anteilig erfüllt werden können. Bei einem Richtwert von 6 m² wohnungsnahe Grünfläche pro Einwohner besteht ein Flächenbedarf von 3,3 ha. Zur Deckung dieses Bedarfes ist die Planung einer öffentlichen Parkanlage erforderlich.

Der Bereich entlang der oberen Hangkante der Teltowhochfläche eignet sich im besonderen Maß für die Entwicklung einer öffentlichen Parkanlage, weil die vorhandenen und zusammenhängenden Grundstücke an der Straße Zum Alten Windmühlenberg bereits den optischen Eindruck einer in sich geschlossenen Grünfläche hervorrufen. Die Vegetationsausstattung mit dichten Gehölzgruppen und Obstbäumen, die den Ortskernrand markiert und auf die gärtnerische Nutzung der Randbereiche verweist sowie die besondere Reliefsituation und die daran gebundene Blickbeziehung in den Niederungsbereich des Plumpengrabens geben der künftigen Parkanlage einen einzigartigen Charakter. Anhand der Grünfläche können die im Ortskern aufeinandertreffenden Naturraumeinheiten - Teltowhochfläche und Spreeniederung - sichtbar und erlebbar bleiben.

Neben der Bedeutung für die Erholung übernimmt die Parkanlage wichtige Funktionen für die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Verbindung zum Ortskernzentrum erfolgt über einen grünbestimmten Zugang von der Rudower Straße bzw. über die Straße Zum Alten Windmühlenberg.

Bürgerin und Bürger S. (Rudower Straße 44)

Die geplante Nutzung des Grundstücks als reines Wohngrundstück wird nicht akzeptiert, da eine Bebauung mit wohnverträglichem Gewerbe geplant ist.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt das Gebiet in dem sich das Grundstück befindet als allgemeines Wohngebiet fest. In allgemeinen Wohngebieten ist nicht störendes und nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig.

Die ausgewiesene Bebauungstiefe von 50 m sowie die fehlende Grenzbebauung ermöglichen keine Bebauung mit zwei Wohnhäusern, die einen angemessenen Wohnwert haben.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die ausgewiesene Bebauungstiefe bzw. die überbaubare Grundstücksfläche ist unter Beachtung der Grundflächenzahl (GRZ) ausreichend, um das gewünschte Bauvorhaben zu realisieren. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen, GRZ sowie Geschossigkeiten ergeben sich aus folgenden städtebaulichen Gründen:

- Aufnahme der für den Ortskern typischen Bebauungsstruktur durch die Festsetzung von 50 m tiefen Baufeldern mit gestaffelter Geschosshöhe, Freihaltung der hinteren Grundstücksbereiche:

Die Bebauungstiefe (50 m ab Straßenbegrenzungslinie) orientiert sich an den vorhandenen Siedlungsstrukturen. Der Bereich südlich der Rudower Straße ist vorwiegend durch große Grundstücke (ehemalige Bauernhöfe) mit Bebauung in Hofstruktur (Vorderhaus, Seiten- und Quergebäude als Scheunen oder Nebenanlagen) und große Obstgärten gekennzeichnet.

Die alte, zum Teil eingeschossige Bebauung prägt zusammen mit den ehemaligen "Altglienicker Terrassen" (Rudower Straße 54), einem Mietshausbau mit Ausflugslokal zur Jahrhundertwende, das Erscheinungsbild der südlichen Seite der Rudower Straße.

Die zu den ehemaligen Bauernhöfen gehörenden tiefen Grundstücke waren ab der beginnenden Hangkante zur Hochfläche des Teltows immer weitgehend unbebaut und wurden überwiegend als Grabeland, Nutzgärten und Obstbaumwiesen genutzt.

Die künftige Bebauung soll sich in den straßenseitigen Bereichen der Grundstücke an der Rudower Straße konzentrieren, so dass möglichst große zusammenhängende Gartenbereiche genutzt werden können. Die ausgewiesene Bebauungstiefe von 50 m (30 m für dreigeschossige Bebauung, 20 m für zweigeschossige Bebauung) erlaubt die Errichtung der Gebäude unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen in der angestrebten Hofstruktur. Dabei sind sowohl zwei Gebäudereihen, als auch Winkelgebäude oder ähnliches möglich.

Um im Bebauungsplangebiet eine Einheitlichkeit in der Höhenabwicklung der neuen Gebäude zu erreichen, ist eine Geschossigkeit von zwei bzw. drei Geschossen vorgesehen. Zusätzlich wird eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen vorgenommen. Darüber hinaus sollen sich die Neubauten durch angepasste Volumina besser in den Bestand einpassen. Die Maßzahlen für die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind so gewählt, dass die erlaubte Geschossigkeit unter Ermöglichung weitgehender architektonischer Freiheiten erreicht werden kann.

Die hintere Baugrenze von 50 m unterteilt die Freibereiche in einen "Nutzhof" im vorderen Grundstücksteil (zwischen den Gebäuden) mit Stellplätzen, Erschließungs- und Nebenanlagen etc. und den größeren, nach Süden ausgerichteten Gartenbereich.

- Erhalt und Stärkung des vorstädtischen Charakters des Ortskerns:

Die gegenwärtige Situation ist durch einen enormen Veränderungsdruck im Bereich des Ortskerns Altglienicke gekennzeichnet, die eine ordnende Bauleitplanung erfordert und in diesem Zusammenhang besonders die städtebauliche Gestaltung des inneren Ortskerns und der Bereiche der Ortskernränder formuliert. Im Bebauungsplangebiet hat deshalb die Stärkung der Zentrumsfunktion und der gestalterische und nutzungsbezogene Übergang von städtischen zu ländlichen Strukturen besondere Bedeutung.

Der geplante öffentliche Park hat in einem derartigen Siedlungsgebiet keine Berechtigung. Es wird die Ansicht vertreten, dass die Gärten der Anwohner und die großzügig gestalteten Grünanlagen im neu erbauten Wohngebiet (Dorothea-Viehmann-Str.) den Bedarf an naturverbundenem Grün vollkommen abdecken. Weiterhin besteht die Gefahr der Verwahrlosung dieser geplanten Parkanlage, da die Stadt schon jetzt zu wenig Gelder zur Verfügung hat, bestehende Parkanlagen zu pflegen. Dadurch entsteht nicht nur eine Einschränkung des Erholungswertes der Parkbesucher, sondern auch eine Gefahr für das angrenzende Grundstück. Es wird in Frage gestellt, dass hinsichtlich des notwendigen Erwerbes der Grundstücke zur Realisierung der öffentlichen Parkanlage finanzielle Mittel zur Verfügung stehen, da z.B. die Stadt trotz Hinweis auf eine Umweltkatastrophe (auslaufendes Öl im Trinkwasserschutzgebiet) auf ihren eigenen Grundstücken keine Müllbeseitigung durchführt. Dem gegenüber würde eine Bebauung (GRZ 0,3) einschließlich gepflegtem Grün der Stadt Kosten ersparen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Auf der Grundlage des angestrebten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts und damit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur generellen Entwicklung dieses Gebietes ist es neben der Sicherung von allgemeinen Wohngebieten auch unabdingbar, öffentliche Grünbereiche (Bedarfsdeckung mit wohnungsnahem Grün) zu sichern.

Zur Begründung der Notwendigkeit der öffentlichen Parkanlage siehe unter Stellungnahme des Bezirksamtes zur Bürgerin R. (Rudower Straße 46) bzw. unter Punkt 5.5 des Begründungstextes.

Das Bezirksamt Treptow hat in seiner Sitzung am 10.10.2000 den Beschluss (BA- Vorlage Nr. 106/00) gefasst, die notwendige Finanzierung für den geplanten Park sicherzustellen. Demnach ist ein Betrag von 1.000 TDM (entspricht ca. 511.292 €) für den Grunderwerb im Haushalt des Bezirkes eingestellt und für die Herstellung der öffentlichen Parkanlage sind im Entwurf der Investitionsplanung des Bezirkes für das Jahr 2000 bis 2004 1.588 TDM (entspricht ca. 811.932 €) eingeplant. Im Jahr 1999 wurden für die Durchwegung der geplanten Parkanlage bereits Leistungen in Höhe von 42 TDM (entspricht ca. 21.474 €) umgesetzt. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans sind die erforderlichen finanziellen Mittel im Bezirkshaushalt einzustellen.

Bürgerin H. (Rudower Straße 51)

Mit der Ausweisung der öffentlichen Parkanlage nicht einverstanden, weil auf der einen Seite der Straße Sportplätze und einzelne Einfamilienhäuser mit Gärten vorhanden sind und die andere Seite unbebaut ist. Es ist verständlich, dass in großen Wohngebieten an der Berliner Stadtgrenze Erholungsflächen nötig sind. Es wird darauf hingewiesen, dass sich dafür Flächen entlang der Schönefelder Chaussee zur Rudower Höhe, die schon vor längerem mit Bäumen bepflanzt wurden, anbieten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Auf der Grundlage des angestrebten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts und damit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur generellen Entwicklung dieses Gebietes ist es neben der Sicherung von allgemeinen Wohngebieten auch unabdingbar, öffentliche Grünbereiche (Bedarfsdeckung mit wohnungsnahem Grün) zu sichern.

Zur Begründung der Notwendigkeit der öffentlichen Parkanlage siehe auch unter Stellungnahme des Bezirksamtes zur Bürgerin R. (Rudower Straße 46) bzw. unter Punkt 5.5 des Begründungstextes.

Hinsichtlich der angemerkten Flächen entlang der Schönefelder Chaussee zur Rudower Höhe weist der Flächennutzungsplan Berlin eine öffentliche Grünverbindung aus, die u.a. der Deckung des Bedarfes an siedlungsnahem Grün dienen soll sowie als Ausgleichsfläche für die geplante Autobahn BAB 113 fungiert.

Bürger S. (Rudower Straße 40 A)

Es wird angemerkt, dass die Nutzbarkeit des Grundstücks durch den Bebauungsplan eingeschränkt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass das angrenzende Grundstück im Bebauungsplanbereich XV-26 mit der Ausweisung einer Kindertagesstätte sicherlich eine höhere bebaubare Fläche benötigt.

Falls die Stadt weiterhin auf die Ausweisung als Grünland besteht, sollte dieser Bereich zu ortsüblichen Preisen angekauft und als Park genutzt werden. Es wird nicht eingesehen, dass man zusätzlich neben den Kosten für Grundstücksgebühren wegen Übergröße und Straßenreinigungsgebühren durch den Bebauungsplan in der Nutzung des Grundstücks beeinträchtigt wird. Weiterhin kann nicht nachvollzogen werden, warum der hintere Grundstücksteil als „Biotop“ bezeichnet wird. (Müll durch die angrenzende Baustelle, abgestorbene Bäume und wuchernde Sträucher haben schon zum 2. Mal den Zaun stark beschädigt - Wer kommt für diese Kosten auf ?)

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die aktuelle Überprüfung der Vegetationsbestände im Planbereich ergab, dass eine Pflanzbindung auf dem Grundstück Rudower Straße 40A nicht mehr gerechtfertigt ist. Des Weiteren wurde mit der in Aussicht stehenden Übertragung des, als öffentliches Straßenland genutzten, Grundstücks Rudower Straße 38A, Flurstück 277/175 an das Land Berlin die Voraussetzung geschaffen, dass das Grundstück auch von der Dorothea- Viehmann- Straße erschlossen werden kann. Daher wurde in Fortführung der angrenzenden Bebauungspläne XV-19 und XV-26 ein Baufeld mit einer maximal II- geschossigen Bebauung an der Dorothea- Viehmann- Straße festgesetzt. Um den sich im Bereich des öffentlichen Straßenlandes der Dorothea- Viehmann- Straße vorzufindenden ökologisch wertvollen Gehölzbestand zu erhalten, wird für dieses Baufeld ein eingeschränkter Bereich der Erschließung festgesetzt. D.h. die überwiegende westliche Plangrenze wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Die aufgeführten Ordnungswidrigkeiten können nicht über den Bebauungsplan geregelt werden. Es ist davon auszugehen, dass mit der Fertigstellung der Baumaßnahme „Kindertagesstätte“ die Probleme mit dem Nachbargrundstück ausgeräumt werden können.

Durch die vorgenommene Planänderung, die eine Erschließung von der Dorothea- Viehmann- Straße festsetzt, können Kosten für Grundstücksgebühren und Straßenreinigung neu geregelt werden.

Bürger Sch. (Rudower Straße 43 A)

Es wird Widerspruch gegen den Bebauungsplan eingelegt. Nach Gesprächen mit dem Grundstücksamt (Nov. 1996) sowie mit der Abt. Bau- und Wohnungswesen (Feb. 1997) sind noch keine konkreten Lösungsvorschläge eingegangen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Grundstückseigentümer wurden seit 1996 Verhandlungen geführt. Zwischenzeitlich konnte das Grundstück 1999 durch das Bezirksamt käuflich erworben werden.

Bürger M.

Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche (geplanter Hangkantenpark) in ihrer örtlichen Bedeutung als Ausgleichsmaßnahme und zur Bedarfsdeckung an wohnungsnahen und siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen wird als notwendig erachtet und begrüßt, sowie auch die textlichen Festsetzungen Nr. 12 bis 14 (jetzt Nr. 8 bis 10 Anm.d.Red.).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Es wird angeregt, eine Festsetzung, die die Abgrenzung der privaten Freifläche gegenüber der öffentlichen Grünfläche (Hangkante) durch Einfriedungen untersagt, aufzunehmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Um unnötige Einschränkungen des privaten Eigentums zu vermeiden, sollte jedem Grundstückseigentümer das Recht gewährt werden, sein Eigentum entsprechend zu sichern.

Bei der Einordnung des Spielplatzes sowie bei eventuellen Bodensanierungen innerhalb der öffentlichen Parkanlage sollte der vorhandene Baumbestand berücksichtigt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Ausführungsplanung der Parkanlage wird eine entsprechende Prüfung vorgenommen.

Der Ausschluss von Garagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zu begrüßen. Hinweis auf einen Widerspruch in der Begründung und dem Anhang zur Begründung betreffs Ausschluss von Garagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen und korrigiert.

Bürgerin Sch.

Die Planungen werden als Versuch gewertet, durch Entwicklung des „Hangkantenpark“ sowie gewisser, allerdings einschneidender Vorgaben für die Eigentümer der allgemeinen Vernichtung von lebenswichtigem Grün in Berlin eine ökologisch positive Maßnahme entgegenzusetzen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen .

Eine Umgestaltung zu einem Park mit Kinder- und Jugendspielplatz wird positiv aufgenommen. Allerdings sollte keine Ausweisung größerer Flächen als Ballspiel- und Bolzplatz erfolgen, weil das den Park zerstören würde. Hinweis die Möglichkeit der Nutzung des angrenzenden Sportplatzes.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich der geplanten Parkanlage werden keine Flächen als Ballspiel- und Bolzplatz ausgewiesen. Lediglich die Einordnung eines öffentlichen Kinderspielfeldes ist vorgesehen, bei dessen Einordnung in die Parkanlage innerhalb der Ausführungsplanung die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

Die Einrichtung des Parks macht eine min. teilweise Enteignung der jetzigen Eigentümer erforderlich. Es wird als rechtens angesehen trotz positiver Bewertung des Erhalt von Grün, dass die zu erwerbenden Flächen zum Baulandpreis entschädigt werden. Denn es wäre durchaus möglich, dass das im FNP dargestellte Grün teilweise oder ganz von der Stadt Berlin zum Bau von Wohnungen umgewidmet wird. In diesem Fall wäre es eine klare Enteignung der jetzigen Eigentümer. Es ist auch nicht einzusehen, dass dringend benötigte Grün- und Parkanlagen weniger Wert sein sollen als Bauland.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Pflicht, Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Die planungsrechtliche Erforderlichkeit der Sicherung der öffentlichen Parkanlage („Hangkantenpark“) wurde in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sowie in der Stellungnahme zur Bürgerin R. (Rudower Straße 46) der Begründung ausreichend erläutert. Die im Rahmen der Umsetzung des Planungszieles nach Festsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Maßnahmen basieren auf rechtlichen Bestimmungen.

Es sollte den Grundstückseigentümern an der Rudower Straße untersagt werden, ihre Kfz außerhalb der festgesetzten 50 m Grenze (also Parkgelände) abzustellen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Entsprechende textliche Festsetzungen (Nr. 5 und 6) sind Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes.

Eine Verbreiterung der Rudower Straße auf 18 m bzw. 16 m ist ohne erhebliche Eingriffe in bestehende Bebauung (Abriss von Häusern) nicht vorstellbar. Da laut Sen V/B die Rudower Straße auch weiterhin als Hauptverkehrsstraße III. Ordnung verbleibt, kann trotz Neutrassierung keine Verbesserung der Wohnqualität für die Anwohner eintreten. Die in Aussicht gestellten Lärmpegelwerte von 70 -75 dB(A) bzw. sogar 80 dB(A) und der zugesicherte passive Lärmschutz für die straßenseitigen Fenster besagen das Gegenteil. Der Ortskern wurde als Belastungsschwerpunkt Luft eingestuft bzw. ist auch als Vorranggebiet für Klimaschutz und für die Innenstadtgebiete von Berlin von hoher Bedeutung. Es müßte also mehr für eine Entlastung vom

Durchgangsverkehr getan werden. Allerdings nicht durch mehr neue Straßen, sondern durch besseren ÖPNV und Warentransport auf Schiene und Wasserstraßen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Verkehrslärmkarte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom April 2001, basierend auf den Verkehrszählungen von 1998, betragen die vorhandenen Mittelungspegel -tags: ca. 70 dB(A) und nachts: ca. 64 dB(A)-. Die in der Stellungnahme benannten Lärmpegel können nicht nachvollzogen werden.

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

Die Rudower Straße bildet in Verbindung mit der Grünauer Straße die übergeordnete Verbindung zwischen Bohnsdorf über Altglienicke nach Rudow. Auf Grund dieses langfristigen und gestalterischen Ausbaus der Rudower Straße ist eine Neutrassierung bzw. Festlegung einer neuen Straßenbegrenzungslinie erforderlich. Für den geplanten Straßenraum mit beidseitigem Gehweg ist ein Querschnitt von 16 bis 18 m vorgesehen. Die dadurch betroffenen Grundstücke werden in unterschiedlichem Maß in Anspruch genommen. Bezüglich der ausgewiesenen Verbreiterung der Rudower Straße haben die erwähnten baulichen Anlagen Bestandsschutz. Die Beachtung der planungsrechtlichen Ziele wird aktuell, wenn eine bauliche Änderung auf den jeweiligen Grundstücken vorgenommen wird.

Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf die Klassifizierung des Straßennetzes, auch nicht auf eine Verlagerung des Warentransportes auf die Schiene und die Wasserstraßen.

Die ausgewiesene Planung zum Alten Schönefelder Weg wird angezweifelt, es wird angenommen, dass die Stilllegung des Alten Schönefelder Weges als Durchgangsstraße eher einer ungestörten Einfahrt in die neue Tiefgarage unter dem neu gebautem Sparkassengebäude dienen soll. Es wird folgender Vorschlag unterbreitet: Einrichtung einer flächendeckenden Parkraumbewirtschaftung im Ortskern Altglienicke. Diese sollte auch auf wichtige Durchgangsstraßen wie z.B. die Schönefelder Chaussee und die Ortolfstraße ausgedehnt werden, wo Dauerparker ständig den ÖPNV erheblich behindern.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Straße Alter Schönefelder Weg soll mit Aufgabe des Einbahnverkehrs als Wohnstraße genutzt werden; sie übernimmt dann nur die Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke. Es erfolgt eine Begradigung der Straßenbegrenzungslinie und im nördlichen Abschnitt eine Verbreiterung auf 13 m, um beidseitiges Längsparken zu ermöglichen.

Die Möglichkeit, im Bezirk Treptow Bereiche mit flächendeckender Parkraumbewirtschaftung einzurichten, wird gegenwärtig durch das Tiefbauamt geprüft. Die Behinderung des ÖPNV's durch parkende Fahrzeuge ist über verkehrsregelnde Maßnahmen sowie deren Kontrolle zur Einhaltung auszuschließen. Diese Sachverhalte stellen keine planungsrechtlichen Belange dar.

In der Begründung wird angeregt, dass auf den Grundstücken an der Rudower Straße Bäume zu pflanzen und zu erhalten sind, um dem typischen Ortsbild zu entsprechen. Dieser Vorschlag wird begrüßt, verhindert aber nicht, dass das einst typische Ortsbild in dieser Hinsicht Stück für Stück beseitigt wird. Es werden einige Beispiele in der Köpenicker Straße (Anm. d. Red.: Beispiele außerhalb des B-Plans XV-21) aufgezählt, wo die Bäume verschwunden sind und die Auswirkungen aufgezeigt und festgestellt, dass Verkehr Vorrang vor Grün hat.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts und die daraus resultierende Erstellung eines Bebauungsplans formuliert konkrete Planungsaussagen nur für einzelne Grundstücke bzw. Siedlungsgebiete. Hinsichtlich der Straßenverkehrsfläche erfolgt nur eine generelle Festsetzung der mit dem bezirklichen Tiefbauamt abgestimmten erforderlichen Straßenraumbreiten (Fahrbahn, Gehwege, z.T. kombiniert mit Radfahrwegen, Straßenbäumen, Parkflächen). Eine detaillierte Festsetzung betreffend der Aufteilung und Gestaltung des Straßenquerschnittes bzw. hier speziell von Baumpflanzungen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil es sich hierbei eindeutig um Fragen der

Ausführungsplanung handelt.

Ob sich die Herausnahme des Busverkehrs aus dem Alten Schönefelder Weg als günstig erweist, kann nicht beurteilt werden. Eine generelle Verschlechterung des Busverkehrs kann aber nicht akzeptiert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine eventuelle Straßenbahnführung durch den Ortskern in Richtung Grünau einerseits und nach Schönefeld andererseits berücksichtigt werden sollte.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Der ÖPNV ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, da es keinen planungsrechtlichen Belang darstellt. Nach letztem Kenntnisstand ist eine Herausnahme des Busverkehrs nicht geplant. Die Führung einer Straßenbahntrasse durch den Ortskern Altglienicke ist nicht Bestandteil des durch den Senat beschlossenen Straßenbahnkonzepts für Berlin.

Bürger F. (Rudower Straße 52)

Da das Grundstück (als Mischgebiet ausgewiesen und angrenzend an ein allgemeines Wohngebiet) und auch die direkte Umgebungsbebauung hauptsächlich wohnungswirtschaftlich genutzt werden, sollte auch für dieses Grundstück ein Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss wie in den allgemeinen Wohngebieten planungsrechtlich zulässig sein. Es wird vorgeschlagen, die entsprechende textliche Festsetzung zu erweitern.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Im Rahmen der Abwägung wurde festgestellt, dass eine Erweiterung der textlichen Festsetzung (Nr. 3), die ein weiteres Vollgeschoss als Dachgeschoss im festgesetzten Mischgebiet zulässt, keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Planungsziele darstellt.

Ergebnis der Abwägung der öffentlichen Auslegung

Nach eingehender Prüfung der Anregungen im Abwägungsprozess wurde der Bebauungsplanentwurf vom 20.01.1997 geringfügig geändert bzw. ergänzt. Die Grundzüge der Planung bleiben davon unberührt, deshalb kann von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden. Es wurde festgestellt, dass Träger öffentlicher Belange davon nicht berührt sind. Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke wurde im Rahmen einer eingeschränkten Betroffenenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Für Teilbereiche des inneren Ortskerns in der Semmelweisstraße, Köpenicker-, Rudower- und Grünauer Straße ist generell 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 der Rudower Straße, was allerdings die Ausweisung als Vollgeschoss notwendig macht. Eine Aufnahme des festgesetzten Mischgebietes in die textliche Festsetzung Nr. 3 ist städtebaulich gewollt und stellt keine Beeinträchtigung der Planungsziele im Bereich der Rudower Straße dar.

Die ergänzte textliche Festsetzung lautete wie folgt:

„In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und im Mischgebiet MI ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschosß zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt und wenn die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe nicht überschritten wird.“

Im Rahmen der Abwägung wurde festgestellt, dass auf Grund der besonderen Lage des Grundstücks Rudower Straße 40 A im hinteren Bereich eine geringere Überbauung gegenüber den direkt straßenseitig anliegenden Grundstücken realisierbar ist. Da unter Beibehaltung des städtebaulichen Konzepts (Freihaltung von jeglicher Bebauung in den hinteren Grundstücksteilen) nur eine geringe Überbauung möglich ist, wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,2 korrigiert. Mit dem Eigentümer wurde ein Gespräch vor Ort geführt. Die inhaltlichen Planungsänderungen wurden ausführlich durch Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes erläutert und von den Eigentümern des Grundstücks zur Kenntnis genommen. Das Anliegen des Grundstückseigentümers richtet sich hauptsächlich gegen die Höhe der Straßenreinigungsgebühren und deren Ermittlungsgrundlagen. Da Straßenreinigungskosten kein Inhalt eines Bebauungsplanverfahrens sind, wurde dem Eigentümer empfohlen, die Prüfung der Möglichkeit einer Zufahrt von der Dorothea- Viehmann- Straße und der damit verbundenen möglichen Änderung der Straßenreinigungskosten für das Grundstück mit dem zuständigen Fachamt bzw. Versorgungsträger eigenständig vorzunehmen.

Das Planverfahren wurde ansonsten in seiner Konzeption weitergeführt.

4.5 Erste erneute öffentliche Auslegung gemäß 3 Abs. 2 BauGB

In Vorbereitung der erneuten öffentlichen Auslegung hat das Bezirksamt die nachfolgenden Änderungen/ Ergänzungen beschlossen.

- Festsetzung eines Baufeldes auf dem Grundstück Rudower Straße 40A mit einer Erschließungsmöglichkeit von der Dorothea- Viehmann- Straße; Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt an der westlichen Plangrenze
 Die aktuelle Überprüfung der Vegetationsbestände im Planbereich ergab, dass eine Pflanzbindung auf dem Grundstück Rudower Straße 40A nicht mehr gerechtfertigt ist. Des Weiteren wurde mit der in Aussicht stehenden Übertragung des, als öffentliches Straßenland genutzten, Grundstücks Rudower Straße 38A, Flurstück 277/175 an das Land Berlin die Voraussetzung geschaffen, dass das Grundstück auch von der Dorothea- Viehmann- Straße erschlossen werden kann. Daher wurde in Fortführung der angrenzenden Bebauungspläne XV-19 und XV-26 ein Baufeld an der Dorothea- Viehmann- Straße festgesetzt. Um den sich im Bereich des öffentlichen Straßenlandes der Dorothea- Viehmann- Straße vorzufindenden ökologisch wertvollen Gehölzbestand zu erhalten, wird für dieses Baufeld ein eingeschränkter Bereich der Erschließung festgesetzt. D.h. die überwiegende westliche Plangrenze wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.
- Herausnahme der Knotenlinie und der Festsetzung zur Grundflächenzahl; Festsetzung einer maximalen Zwei- Geschossigkeit für das Grundstück Rudower Straße 40A
 Mit der Festsetzung eines weiteren Baufeldes auf dem Grundstück Rudower Straße 40A an der Dorothea- Viehmann- Straße begründet sich keine besondere Lage des Grundstücks mehr. Die Erhöhung der Überbauung des Grundstücks (Änderung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3) ist schlussfolgernd und wurde den angrenzenden Grundstücken im Plangebiet angepasst. In Betrachtung des angrenzenden Ortskernbebauungsplans XV-19, der im nördlichen Teil der Dorothea- Viehmann- Straße eine max. II- geschossige Bebauung festsetzt, wird die Zwei- Geschossigkeit für das neue Baufeld auf dem Grundstück weitergeführt und festgesetzt.
- Änderung der Festsetzung der Baulinie an der Rudower Straße
 Mit der Festsetzung einer Baulinie entlang der Rudower Straße wurde das städtebauliche Ziel verfolgt, eine einheitliche bauliche Front entlang der Straße 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. Des Weiteren, dass eine bauliche Arrondierung auf den hinteren Grundstücksflächen erst zeitlich dann in Betracht kommt, wenn das Bebauungspotential entlang der Baulinie ausgeschöpft ist. Dieser ungewollte Fakt wurde dahingehend ausgeräumt, dass die Baulinie auf die Bestandsgebäude reduziert bzw. bei straßenseitig unbebauten Grundstücken auf 10m begrenzt wurde. Für das Grundstück Rudower Straße 39 wird auf Grund des denkmalgeschützten Gebäudes auf die Baulinie völlig verzichtet. Mit den Änderungen wird das Planungsziel einer einheitlichen Straßenfront in der Rudower Straße weiterhin realisierbar.
- Festsetzung eines Fahrrechtes für Versorgungsträger in der öffentlichen Parkanlage und Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung
 Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde für die bisherige Festsetzung der öffentlichen Parkanlage zur Gewährleistung der Versorgung der angrenzenden Wohngebiete ein Wendehammer gefordert. Auf die Anlage solcher Wendehammer soll verzichtet werden, deshalb wurde für die Versorgungsträger ein Fahrrecht in der Planzeichnung mit einer Breite von 5,50m (neu: Fläche A) und die nachfolgende textliche Festsetzung aufgenommen.
 „Die Fläche A ist mit einem Fahrrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“
- Änderung der textlichen Festsetzungen zum Pflanzgebot
 Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen zum Pflanzgebot wurde die Bezugsgröße für Baumpflanzungen geändert. Unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl besteht mit der neuen Bezugsgröße der Grundstücksfläche eine größere planerische Vielfalt hinsichtlich der Anordnung der zu pflanzenden Bäume. Alle real vorhandenen Freiflächen stehen zur Realisierung des Pflanzgebotes zur Verfügung und werden nicht durch Baugrenzen eingeschränkt. Eine Pflanzdichte von einem Baum pro 150m² Freifläche wurde beibehalten. Das beabsichtigte städtebauliche Ziel, die Schaffung begrünter Gartenbereiche, wird somit mittels der geänderten nachfolgenden textlichen Festsetzungen zum Pflanzgebot ebenfalls erreicht.

„In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 ist pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.“

„In dem Mischgebiet MI ist pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.“

- Streichung der Pflanzbindungen auf den Grundstücken Rudower Straße 40A bis 42, 46/ 46A, 51, 52, 57 und 58

Der zu Beginn des Planverfahrens ökologisch wertvolle Vegetationsbestand in Form von Streuobstwiesen, Alt- und Obstbaumbestand sowie dichtem Hochstrauchbestand ist in dieser Art und diesem Umfang nicht mehr vorhanden. Vielmehr hat sich im Laufe der Jahre der Vegetationsbestand derart verändert, dass die Grundstücke hauptsächlich einer gärtnerischen Nutzung unterliegen und einen hohen Anteil an Obstbäumen aufweisen. Auf dem Grundstück Rudower Straße 58 wurde der wertvolle Gehölzbestand vollständig entfernt. Das städtebauliche Ziel der Sicherung eines hohen Baumbestandes in den Gartenbereichen wird auch über die textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 (neu) erreicht, wobei vorrangig ein Erhalt von vorhandenen Bäumen vor einer Neupflanzung zu prüfen ist. Mit der Streichung der Pflanzbindungen entfällt ebenfalls die Bezeichnung der Buchstabenflächen A, C und D.

Die Pflanzbindung (Fläche B) auf dem Grundstück Rudower Straße 47 bis 49 wird weiterhin festgesetzt. Der noch vorhandene ökologisch wertvolle Laubbaum- und Strauchbestand, bestehend aus geschützten und ungeschützten Bäumen, ungeschützten Sträuchern und Unterpflanzungen, gibt dem Mischgebiet eine eigene Identität und entspricht dem städtebaulichen Ziel der Sicherung eines hohen Grünanteils in diesem Bereich.

- Korrektur der textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten, Anpassung durch Aufnahme einer ergänzenden Festsetzung

Die bisherige textliche Festsetzung zum Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten im Plangebiet war nicht korrekt. Sie unterschied entsprechend den gesetzlichen Grundlagen nicht zwischen allgemeiner und ausnahmsweiser Zulässigkeit von baulichen Anlagen. Deshalb wurde die textliche Festsetzung korrigiert und lautet wie folgt.

„In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Tankstellen nicht zulässig.“

Um das Planungsziel der bisherigen textlichen Regelung anzupassen, wurde die nachfolgende Festsetzung zum Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten im Mischgebiet aufgenommen.

„Im Mischgebiet MI sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.“

- Streichung der anzupflanzenden Bäume in den Bauwischen an der Rudower Straße

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 rückwärtige Bebauung nicht hergestellt werden kann. Im konkreten Fall wurde der Sicherung einer notwendigen Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche der Vorrang gegeben. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird mit dieser Streichung nicht reduziert, da entsprechende Anpflanzungen durch textliche Festsetzungen gefordert werden.

- Änderung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen für das allgemeine Wohngebiet WA 5

Um den Vorgartenbereich von Stellplätzen und Garagen frei zu halten, wurde als Bemessungslinie statt bisher die Straßenbegrenzungslinie, neu die Baugrenze auf den Grundstücken in die textliche Festsetzung aufgenommen.

„Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Garagen und Stellplätze in einer Tiefe von 20m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze zulässig.“

- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur östlichen Straßenbegrenzungslinie der Dorothea- Viehmann- Straße

Mit der in Aussicht stehenden Übertragung des, als öffentliches Straßenland genutzten, Grundstücks Rudower Straße 38A, Flurstück 277/175, an das Land Berlin ist die Festsetzung der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Dorothea- Viehmann- Straße im Planverfahren geboten. Zur eindeutigen Bestimmung wird daher die folgende textliche Festsetzung in das Planverfahren aufgenommen.

„Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.“

- Streichung der textlichen Festsetzung zum Vortreten von Gebäudeteilen
Die textliche Festsetzung zum Vortreten von Gebäudeteilen entbehrt ihrer Notwendigkeit, da durch die ausgewiesenen Baufelder eine entsprechende Regelung erfolgt.
 - Streichung der textlichen Festsetzung zum passiven Schallschutz
Die textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz ist nach der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung (Änderung der Bauordnung ab 1.11.1997) und der Berliner Lärmkarte entbehrlich.
 - Herausnahme der textlichen Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser
Die Festsetzung eines dezentralen Regenwasserversickerungssystems ist auf Grund der derzeit geltenden gesetzlichen Regelungen, wie der § 36a des Wasserhaushaltsgesetzes und § 40 Abs. 2 der Bauordnung Berlin, nicht mehr erforderlich. Außerdem befindet sich das Plangebiet nicht mehr in der Trinkwasserschutzzone III.
 - Redaktionelle Überarbeitung und neue Nummerierung der textlichen Festsetzungen
Im Zusammenhang mit der inhaltlichen Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurden textliche Festsetzungen gestrichen, die dafür vorhandene Bezifferung entfällt somit. Für die überarbeiteten textlichen Festsetzungen wurde eine neue fortlaufende Nummerierung vorgenommen.
- Die textlichen Festsetzungen sowie der Hinweis wurden entsprechend dem „Handbuch Verbindliche Bauleitplanung in Berlin“ redaktionell überarbeitet, angepasst oder ergänzt.
- Neuformulierung des Geltungsbereichs
Mit der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie für den östlichen Bereich der Dorothea- Viehmann-Straße war nunmehr die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans XV-21a identisch mit dieser Straßenbegrenzungslinie. Daher lautet die Geltungsbereichsbeschreibung statt bisher „Westgrenzen der Grundstücke Rudower Straße 39 und 40A“, nunmehr „östliche Straßenbegrenzungslinie der Dorothea- Viehmann- Straße“.

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

Bürger Sch.

Das Vorhaben, des künftigen Parks wird begrüßt und verbal unterstützt. Die vorhandene gute Substanz an alten Bäumen wird durch das Vorhaben zur Geltung gebracht.

Stellungnahme des Bezirksamtes:
Wird zur Kenntnis genommen.

Bürgerin R. und A. (Rudower Straße 46)

Es wird nochmals Einspruch geltend gemacht. Für entstandenen Wohnraum soll Erholungsfläche geschaffen werden. In der Nähe gibt es viele Grünflächen: Rudower Höhe, Doktorpark, Fläche an der Schönefelder Chaussee. Diese Parks sind für Erholungssuchende gut zu sehen und zu finden. Doch die geplante Fläche finden nur die Anlieger und diese werden sicher nicht dort wandeln, deshalb ist diese Nutzung unverständlich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Auf der Grundlage des angestrebten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts und damit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur generellen Entwicklung dieses Gebietes ist es neben der Sicherung von allgemeinen Wohngebieten auch unabdingbar, öffentliche Grünbereiche (Bedarfsdeckung mit wohnungsnahem Grün) zu sichern.

Weitere sich in der mittelbaren Umgebung befindende öffentliche Grünflächen (ehemaliger Johannisthaler Flugplatz/ Stadt- Land- Grünzug) übernehmen Ausgleichs- und Erholungsfunktionen für geplante und bereits realisierte Bauvorhaben (Entwicklungsgebiet Johannisthal/ Autobahnbau BAB 113) im direktem Umfeld dieser Grünflächen selbst.

Für die Festlegung des Versorgungsbereichs einer wohnungsnahen öffentlichen Grünfläche weist der Richtwert einen Gehbereich bis maximal 500 m aus. Die Entfernung des sogenannten Doktorparks beträgt ebenfalls mehr als 500 m, so dass diese Parkanlage für die Versorgung des Ortskerns Altglienicke mit wohnungsnahen Grünflächen ungeeignet ist. Vielmehr übernimmt der geplante Park auf Grund seiner zentralen Lage und Größe

nicht nur die Versorgungsfunktion für die Einwohner innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans XV-21a, sondern für den gesamten Ortskern Altglienicke. Der Ortskern liegt im 500 m Einzugsbereich der Parkanlage. Bei einem Bevölkerungsanstieg von 1350 Einwohnern (1995) auf 5500 Einwohnern (nach 2000) (vgl. Fortschreibung der Leitplanung Altglienicke vom Dezember 1995) wird der nach Richtwert ermittelte Bedarf für wohnungsnahe Grünflächen nur anteilig erfüllt werden können. Bei einem Richtwert von 6 m² wohnungsnahe Grünfläche pro Einwohner besteht ein Flächenbedarf von 3,3 ha. Damit kann der geplante Park mit 1,8 ha nur etwa die Hälfte des rechnerischen Bedarfs decken. Weitere kleinere öffentliche Grünflächen im Ortskern Altglienicke und der Umgebung dienen ebenfalls der Minderung des Defizits an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen.

Der Bereich entlang der oberen Hangkante der Teltowhochfläche eignet sich im besonderen Maß für die Entwicklung einer öffentlichen Parkanlage, weil die vorhandenen, zusammenhängenden, überwiegend unbebauten Grundstücke an der Straße Zum Alten Windmühlenberg bereits den optischen Eindruck einer in sich geschlossenen Grünfläche hervorrufen. Die Vegetationsausstattung mit dichten Gehölzgruppen und Streuobstwiesen, die den Ortskernrand markiert und auf die gärtnerische Nutzung der Randbereiche verweist sowie die besondere Reliefsituation und die daran gebundene Blickbeziehung in den Niederungsbereich des Plumpengrabens geben der künftigen Parkanlage einen einzigartigen Charakter. Anhand der Grünfläche können die im Ortskern aufeinandertreffenden Naturraumeinheiten - Teltowhochfläche und Spreeniederung - sichtbar und erlebbar bleiben. Darüber hinaus bildet der künftige Park in Verbindung mit den weiteren kleinen Grünflächen ein Mosaik von unterschiedlich gestaltbaren Freiflächen, die wesentlich den Eindruck und das Bild des grünen Altglienicke prägen und bestimmen.

Bei den relativ großen Grundstücken, die sich von der Rudower Straße bis zur Straße Am Alten Windmühlenberg erstrecken, werden Festsetzungen von Teilflächen als öffentliche Parkanlage und Festsetzungen für verdichtetes Bauen getroffen. Daher ist die bauliche Verwertung der Grundstücke dennoch möglich.

Neben der Bedeutung für die Erholung übernimmt die Parkanlage wichtige Funktionen für die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und hat damit eine ökologische Ausgleichsfunktion.

Bürger R. (Rudower Straße 46a)

Es wird Einspruch gegen das Anlegen eines Landschaftsparks am Windmühlenberg erhoben.

Der Zweck des Parks wird nicht verstanden. Des Weiteren kann man sich nicht vorstellen, dass so ein kleines Stück für Erholungssuchende geeignet ist. Der Park ist weder für vorbeifahrende oder laufenden Menschen erkennbar. Die Anlieger gehen sicher nicht darin spazieren, aber nur diese bemerken ihn überhaupt. Deshalb scheint die Nutzung des Geländes sehr fragwürdig.

In der Viehmannstraße kann man schon einige Jahre erleben wie ein solcher Park genutzt wird. Er war ständig verschmutzt und er wurde als Mülldeponie von vielen genutzt. Gleichzeitig werden sich dort wieder die stillen Zecher einfinden und damit ist wohl niemandem geholfen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Neben der Bedeutung für die Erholung übernimmt die Parkanlage wichtige Funktionen für die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und hat damit eine ökologische Ausgleichsfunktion. Die Verbindung zum Ortskernzentrum erfolgt über einen grünbestimmten Zugang von der Rudower Straße.

Die Notwendigkeit der Sicherung öffentlicher Grünflächen ergibt sich aus dem Defizit der Versorgung der Bevölkerung von Altglienicke mit wohnungsnahe Grün, welche umfassend in der vorangegangenen Stellungnahme (Bürger R. und A. -Rudower Straße 46-), erläutert wurde.

Eine Nutzerbeschränkung der geplanten öffentlichen Parkanlage kann durch das Bebauungsplanverfahren nicht erfolgen, da hierfür keine Rechtsgrundlagen gegeben sind.

Bürgerin B. (Eigentümerin Rudower Straße 47, vertreten durch RA Dr. Th.)

I. Grundsätzliche Einwendungen

I.1 Verstoß gegen den § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Die bisherige Abwägung der widerstreitenden Interessen ist fehlerhaft. Die vorgestellte Nutzung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan ableitbar. Die Festsetzung der südlichen Grünfläche setzt eine nicht im FNP vorgesehene Nutzung fest. Der Grundkonzeption des FNP wird widersprochen. Die Feststellung, dass eine Abweichung unter 3 ha unwesentlich sei und damit keinen Widerspruch zum FNP darstellt, ist nicht gerechtfertigt.

I.2 Eigentumsschutz

Die Festsetzungen sind ein Eingriff in das durch Art. 14 GG geschützte Eigentumsrecht. Die enteignende Wirkung der Planung wird nicht genügend berücksichtigt. Es wird kein Kompromiss zwischen den Belangen

hergestellt. Die privaten Interessen werden nur formelhaft behandelt und den öffentlichen Interessen schematisch untergeordnet. Es wird nur privater Grund für öffentliche Interessen in Anspruch genommen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu I.1: Wird zur Kenntnis genommen. Mit der Änderung des FNP Berlin - Altglienicke/ Standorte (Ifd.Nr. 06/99), Standardänderung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB - wird die Wohnbaufläche W4 als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil dargestellt. Diese Änderung wurde am 20.07.01 im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht.

Diese Gemeinbedarfsfläche mit einem hohen Grünanteil stimmt in etwa mit der Fläche der geplanten Grünanlage im südlichen Planbereich überein.

Als Entwicklungsgrundlage aus dem FNP wurde für den Bebauungsplan vom Regelfall entsprechend der Richtlinien zum Darstellungsumfang sowie zu Änderungen des FNP Berlin vom 23.01.2001 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.

Der im Plangebiet festgesetzte Bereich der öffentlichen Grünanlage ist in seiner lokalen Verortung und seiner Größenordnung aus dem FNP entwickelbar und widerspricht nicht seinen Zielen.

Zu I.2: Wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Festsetzungen stellen keine Enteignung des gesamten Grundstücks dar. Ein solcher- beziehungsweise vergleichbar schwerer Eingriff in das Eigentum- liegt vor, wenn dem konkreten Eigentum seine Privatnützigkeit entzogen wird und an seine Stelle die ausschließliche Allgemeinnützigkeit tritt. Die angegriffenen Festsetzungen hingegen ermöglichen dem Eigentümer der betroffenen Grundstücke eine wirtschaftliche Verwertung ihres Eigentums. So werden im Bereich der Rudower Straße großzügige Baufelder festgesetzt, die eine höhere bauliche Nutzung dieser Grundstücksteile ermöglichen. Gleichwohl ist dem Bezirksamt bewusst, dass die Festsetzung insbesondere bezüglich der öffentlichen Parkfläche ein Eingriff in das Eigentum der Grundstücksinhaber ist. Ein solcher ist durch Art. 14 GG jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Vielmehr sind Inhalt und Schranken des Eigentums durch Gesetz zu bestimmen. Ein solcher Eingriff ist auch durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan möglich, soweit der Eingriff durch überwiegendes öffentliches Interesse legitimiert und nicht unverhältnismäßig ist. Dies ist vorliegend der Fall.

Dem Interesse der Grundstückseigentümer an einer möglichst umfangreichen baulichen Nutzung ihrer Grundstücke steht der im Bereich des Ortskerns von Altglienicke hohe Bedarf an siedlungsnahen Grün gegenüber. Um diesen durch weitere Verdichtung und Geschosswohnungsbau noch steigenden Bedarf zu befriedigen, ist die Bereitstellung einer öffentlichen Grünanlage zwingend erforderlich (vgl. Pkt. 5.5 des Begründungstextes). Daher erscheint in der Abwägung zwischen diesen gegenläufigen Belangen die Festsetzung einer Parkanlage vorzugswürdig, auch wenn den Grundstückseigentümern dadurch die Möglichkeit genommen wird, im Ganzen frei über ihr Eigentum zu verfügen. Auf Grund seiner topographischen Besonderheiten und seiner Vegetationsausstattung ist die Fläche der festzusetzenden öffentlichen Parkanlage daher besonders geeignet. Sie trägt zudem zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei.

Gleichzeitig sorgt sie für eine Steigerung der Attraktivität des Wohnumfeldes, von der auch die Eigentümer der einzelnen Grundstücke profitieren.

Da dem Land Berlin in der näheren Umgebung keine gleich geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist eine Inanspruchnahme privaten Grundes leider unumgänglich.

Der vorhandene Eingriff in das Eigentum des Betroffenen wird jedoch zum einen durch die bereits angesprochene Festsetzung großzügiger Baufelder minimiert, zum anderen durch eine Orientierung der Festsetzungen an der gegenwärtigen Nutzung. So bezieht sich die Grünflächenfestsetzung auf solche Flächen die auch bislang baulich ungenutzt sind, sondern durch zum Teil dichte Vegetation geprägt sind. Der Erhalt der bestehenden gewerblichen Nutzung wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes in jenem Bereich erreicht.

II. Einwendungen gegen die Grünfläche

II.1 Das Ausmaß der Grünflächenfestsetzung wirkt einer abgerundeten Entwicklung des Ortskerns entgegen und ist daher fehlerhaft.

Die erforderliche Wiederbelebung des Ortskerns ist nur durch eine qualitativ hochwertige Entwicklung zu fördern. Die wirtschaftliche Beschneidung der Entwicklungsmöglichkeiten hemmt eine attraktive Entwicklung. Nur bei wirtschaftlichen Umsetzungsmöglichkeiten können die planerischen Ziele erfolgreich verwirklicht werden. Die Wirtschaftlichkeit der angestrebten Planrealisierung muss Abwägungsbestandteil sein.

II.2 Die Bedarfsermittlung der Grünflächen ist fehlerhaft. Es besteht kein Bedarf an Grünflächen dieses Ausmaßes im Gebiet. Die zu erwartenden Eingriffe durch die Straßenaus- und Neubauten bedürfen nicht eines derartigen extensiven Ausgleichs.

II.3 Es erscheint, dass die Grünflächen im Planbereich als Ausgleich für die in unmittelbarer Nachbarschaft neu entstandenen Großprojekte (Rapunzelstraße) und deren erst geschaffenen Bedarf an weiteren Grünflächen darstellt und legt eine Bindung der Gemeinde aus dem Planverfahren dieser Siedlung nahe.

Das Aufeinandertreffen der Naturraumeinheiten erscheint konstruiert, um die Planung der Grünfläche zu rechtfertigen und die genehmigte Versiegelung in unmittelbarer Nähe auszugleichen. Es ist ersichtlich, dass die Grünflächen nicht zueinander in Bezug stehen werden. Anhaltspunkte sprechen für ein Abwägungsausfall im Planverfahren.

II.4 Die Bezeichnung des Vegetationsbestandes als wertvoll entspricht nicht der Realität und ist daher fehlerhaft in die Abwägung eingestellt. Die nachgewiesene Kontamination des Grundstücks Rudower Straße 48/50 wird nicht in die Abwägung eingestellt, obwohl sie die bestehende Vegetation bereits geschädigt hat und auch weiterhin bedroht.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu II.1: Wird zur Kenntnis genommen. Entlang der Rudower Straße wird durch die Festsetzung der jeweils 50 m tiefen Baufelder eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Dies gilt auch für eine mögliche gewerbliche Nutzung deren Erhalt und Sicherung ausdrückliches Ziel insbesondere der Mischgebietsfestsetzung für den Bereich Rudower Straße 47 bis 52 ist.

Für das Bezirksamt bestehen daher keine Zweifel an einer ökonomisch tragfähigen Umsetzung der Planungsziele. Im Übrigen verpflichtet sich das Land Berlin mit der Festsetzung zur öffentlichen Parkanlage, diese auch tatsächlich zu verwirklichen.

Zu II.2 und II.3: Wird nicht berücksichtigt. Die Erforderlichkeit der Sicherung öffentlicher Grünflächen ergibt sich aus dem Defizit der Versorgung der Bevölkerung von Altglienicke mit wohnungsnahem Grün, welche umfassend unter Pkt. 5.5 des Begründungstextes erläutert wurde. Die Grundlage der Ermittlung des Defizits an öffentlichen Grünflächen bilden die im Lapro Berlin verankerten Richtwerte.

Der geplante Park übernimmt auf Grund seiner zentralen Lage und Größe nicht nur die Versorgungsfunktion für die Einwohner innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans XV-21a, sondern für den gesamten Ortskern Altglienicke. Der Ortskern liegt im 500 m Einzugsbereich der Parkanlage. Bei einem Bevölkerungsanstieg von 1350 Einwohnern (1995) auf 5500 Einwohnern (nach 2000) (vgl. Fortschreibung der Leitplanung Altglienicke vom Dezember 1995) wird der nach Richtwert ermittelte Bedarf für wohnungsnaher Grünflächen nur anteilig erfüllt werden können. Bei einem Richtwert von 6 m² wohnungsnaher Grünfläche pro Einwohner besteht ein Flächenbedarf von 3,3 ha. Damit kann der geplante Park mit 1,8 ha nur etwa die Hälfte des rechnerischen Bedarfs decken.

Bezüglich der in unmittelbarer Nachbarschaft entstandenen Großprojekte ist von einer Bedarfsdeckung im Bereich der wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen innerhalb des entsprechenden Plangebietes (z.B. Bebauungspläne XV-26 und -28) auszugehen. Der Park dient somit nicht der Deckung des aus diesen Baugebieten resultierenden Bedarfs an öffentlichen Grünflächen.

Ebenso ist dem Park nur eine geringe Bedeutung für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Zusammenhang mit geplanten Straßenbaumaßnahmen beizumessen. Vielmehr besteht die Hauptfunktion der zu sichernden öffentlichen Parkanlage in der Bereitstellung von Erholungsflächen für die unmittelbare Bevölkerung. Weitere sich in der mittelbaren Umgebung befindende öffentliche Grünflächen (ehemaliger Johannisthaler Flugplatz/ Stadt- Land- Grünzug) übernehmen Ausgleichs- und Erholungsfunktionen für geplante und bereits realisierte Bauvorhaben (Entwicklungsgebiet Johannisthal/ Autobahnbau BAB 113) im direktem Umfeld dieser Grünflächen selbst.

Die besondere Eignung der Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen im Bereich des geplanten öffentlichen Grünbereichs, gekennzeichnet durch den vorhandenen Vegetationsbestand sowie durch deren naturräumlichen Situation, wurde umfassend geprüft. Entsprechend des Lapro Berlin sind im unmittelbaren Wohnumfeld wohnungsnaher, öffentliche Grünflächen für eine Kurzzeit- und Feierabenderholung der Bewohner zu sichern.

Aus den aufgeführten Gründen ist die planungsrechtliche Sicherung des öffentlichen Grünbereichs erforderlich und gerade deshalb kann keine Abwägung zu Gunsten einer privaten Grundstücksverwertung erfolgen.

Zu II.4: Wird zur Kenntnis genommen. Der vorhandene Gehölzbestand mit geschützten und ungeschützten Baumbestand sowie dichtem Strauchbestand weist in seiner Gesamtheit eine hohe ökologische Qualität sowie eine besondere Bedeutung zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auf. Der vorhandene Vegetationsbestand fungiert als Rückzugsgebiet für Vögel und besitzt eine klimatische Ausgleichsfunktion.

Im Rahmen des orientierenden Bodengutachtens für die Fläche des Grundstücks Rudower Straße 48/50 ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine flächenübergreifende Schadstoffbelastung. Der laut

Altlastenverdachtsflächenkataster des Landes Berlin bestehende Altlastenverdacht wird vom Umweltamt daher als nicht aufrecht zu erhalten betrachtet. Eine Gefährdung der Umgebung erscheint ausgeschlossen. Auch auf eine Sanierung des Grundstücks kann verzichtet werden. Anhaltspunkte für einen Abwägungsfehler ergeben sich somit nicht.

III. Baugrenze; Stellplätze und Pflanzbindung

Im besonderen Maße abwägungsfehlerhaft und unverhältnismäßig sind ferner die Festsetzungen der südlichen Baugrenze, der Pflanzbindung sowie der Stellplatzunzulässigkeit.

Zur Begründung dieser Festsetzungen überspannt der Plangeber die Möglichkeiten des öffentlichen Planungsermessens und die Sozialpflichtigkeit des Eigentums.

III.1 Die verschiedenen Auswirkungen auf die Betroffenen im Plangebiet bleibt völlig unberücksichtigt. Insbesondere hätten die Instrumente der Bodenneuordnung berücksichtigt werden müssen.

III.2 Durch die vorliegende Planung werden Nutzungskonflikte geschaffen. Auf die südliche Baugrenze sollte verzichtet werden.

III.3 Stellplätze müssen im Mischgebiet zumindest ausnahmsweise zulässig sein. Die Planung verhindert gerade in Bezug auf das Kleingewerbe dessen Förderung und das ist durch öffentliche Bedürfnisse nicht gerechtfertigt.

III.4 Die Pflanzbindung ist eine Erweiterung der privaten Grünfläche.

III.4a Das zeichnerische Ausmaß der Pflanzbindung entspricht nicht dem Vegetationsbestand.

III.4b In Anbetracht der Schaffung der Grünanlage und der sehr geringen Anzahl der angeblich zu schützenden Pflanzen läßt sich ein städtebaulicher Grund für die Pflanzbindung und deren Ausmaß auf dem Grundstück nicht benennen. Es ist unzulässig, eine Vorgarten- und Gartengestaltung im B- Plan zu regeln.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu III.1: Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen eines Planungsverfahrens sind die Auswirkungen auf die Betroffenen auf ihre soziale Verträglichkeit hin zu prüfen und nicht inwieweit die Planung jedem Einzelinteresse gerecht wird. Aus der Grundstückssituation ergeben sich des Weiteren keine Schwierigkeiten für die Umsetzung der plangerechten Nutzung, so dass keine bodenordnenden Maßnahmen auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans notwendig sind.

Zu III.2: Wird nicht berücksichtigt. Das mit der Planung festgesetzte Baufeld auf dem Grundstück hat ein Ausmaß von ca. 25 bis 30 m Breite und einer Tiefe von 50 m. Unter Beachtung bauordnungs- und planungsrechtlicher Vorschriften ist eine Überbauung des Grundstücks möglich, die keine Nutzungskonflikte hervorrufen muss.

Das städtebauliche Konzept die Blockinnen- bzw. rückwärtigen Bereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten, wird mit der Abgrenzung, d.h. der Festsetzung einer Baugrenze in einer Tiefe von 50 m für diesen Planbereich, als verträglich erachtet und daher festgesetzt.

Planbereich, als verträglich erachtet und daher festgesetzt.

Zu III.3: Wird berücksichtigt. Der B-Plan schließt die Zulässigkeit von Stellplätzen im Bereich auf den einzelnen Grundstücken nicht aus. Mit der 8. Änderung der BauO Berlin vom 4.7.1997 und der entsprechenden Ausführungsvorschrift sind Stellplätze nur noch für einen bestimmten Personenkreis nachzuweisen. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird jedoch für den privaten Stellplatzbedarf, der städtebaulich in diesem Bereich begründet erscheint, die Möglichkeit geschaffen, Stellplätze auf den überbaubaren Grundstücksflächen einzuordnen.

Zu III.4: Wird zur Kenntnis genommen. Die Pflanzbindung ist keine Erweiterung der Grünfläche, vielmehr ist die Pflanzbindung aus städtebaulich gestalterischen Gründen erforderlich. Nicht nur im Mischgebiet wurde eine Pflanzbindung festgesetzt, sondern auch in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 wurden Pflanzgebote zur Gestaltung eines ortsüblichen Landschaftsbildes aufgenommen. Die Pflanzbindung wie auch die Pflanzgebote übernehmen somit gliedernde, gestalterische Funktionen. Sie befinden sich ausschließlich im Bereich privater Grundstücksflächen und übernehmen keinesfalls Erholungsfunktionen für die Öffentlichkeit. Von einer Erweiterung der Grünfläche ist durch die Festsetzung der Pflanzbindung somit nicht auszugehen.

Zu III.4 a und b: Wird teilweise berücksichtigt. Die Pflanzbindung wird auf den real vorhandenen ökologisch hochwertigen Vegetationsbestand reduziert. Die städtebauliche Begründung für die textliche Festsetzung wird unter Pkt. 5.6 des Begründungstextes aufgeführt. Ein Abwägungsmangel ist somit nicht ableitbar. Ebenso ist die Herleitung städtebaulicher Gründe zur Schaffung einer Vorgartenzone im Rahmen der Sicherung einer

nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung innerhalb eines Bebauungsplans grundsätzlich möglich. Im B- Plan XV-21a wurde weder eine Vorgartengestaltung noch eine detaillierte Gartengestaltung festgesetzt. Es werden lediglich Grünfestsetzungen definiert, die der Umsetzung grundsätzlicher freiraumplanerischer Zielvorstellungen dienen sowie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglichen. Die Festsetzungen bestimmen dabei lediglich den Handlungsrahmen, wobei eine planerische Freiheit bei Umsetzung der Maßnahmen in ausreichendem Maße vorhanden ist.

**Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.
Bürgerinitiative Stadtring-Süd/ Interessengemeinschaft Teltowkanal**

Es wird für äußerst dringlich gehalten, dass dieser Grünbereich als Hangkanten- Park erhalten und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird, insbesondere unter dem Aspekt der klimatischen Entlastungsfunktion in Verbindung zu den angrenzenden Grünflächen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:
Wird zur Kenntnis genommen.

Berliner Wasser Betriebe

Für die vorhandene Trinkwasserleitung im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird eine leitungsrechtliche Sicherung in Form eines Gestattungsvertrages mit dem Naturschutz- und Grünflächenamt angestrebt.

Stellungnahme des Bezirksamtes
Wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis der Abwägung der öffentlichen Auslegung

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen wurden in die Abwägung einbezogen. Nach eingehender Prüfung im Abwägungsprozess wurde die Fläche B für eine Pflanzbindung erneut überprüft und im Ergebnis dessen entsprechend korrigiert.
Die grundlegenden Planungsziele wurden im Verfahren weitergeführt.

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

Als Ergebnis der Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes XV-19 im Anzeigeverfahren vom 07.01.2003 wurde auch der Bebauungsplanentwurf XV-21a überarbeitet, da sich auf Grund der zusammenhängenden Lage im Ortskernbereich Altglienicke die gleiche Problemstellung ergibt.

- Streichung der textlichen Festsetzung zur Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen
Nach dieser textlichen Festsetzung war im Mischgebiet die Verwendung von bestimmten luftverunreinigenden Stoffen nicht zulässig. Diese Regelung ist nur städtebaulich begründbar und damit festsetzungsfähig bei nachgewiesener erhöhter örtlicher Grundbelastung aus gewerblichen Anlagen. Wegen des Fehlens dieser Voraussetzung ist die textliche Festsetzung gestrichen worden.
- Streichung der textlichen Festsetzung zur Verwendung von Brennstoffarten
Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht im Vorranggebiet für Luftreinhaltung liegt, war die textliche Festsetzung in diesem konkreten Fall nicht festsetzungsfähig.
- Streichung der textlichen Festsetzung zum Lärmschutz
Zusätzlicher Lärmschutz kann nur festgesetzt werden, wenn in besonderen städtebaulichen Situationen die Anwendung der DIN 4109 in Verbindung mit der Berliner Lärmkarte nicht ausreicht. 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.
Hinweis: Damit werden die o.g. Regelungen Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens, eine Festsetzung im Bebauungsplan erübrigt sich.
- Änderung der textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten;
Streichung der „Vergnügungsstätten“

Da gegenwärtig im Plangebiet und in dessen Umgebung keine genehmigten Vergnügungsstätten vorhanden und auch keine Neu- bzw. Erweiterungsanträge in Bearbeitung sind, ist ein Verdrängungseffekt bzw. die Verdrängungsgefahr gegenüber anderen Betrieben nicht nachweisbar. Nach der Rechtsprechung sind ein oder zwei solcher Einrichtungen nicht ohne Weiteres städtebaulich unverträglich.

Vergnügungsstätten fügen sich städtebaulich durchaus in das nähere Umfeld ein, ohne es zu beeinträchtigen, da im Bebauungsplan XV-21a das Ortsbild durch die Lage der Baugrenzen und Baulinien sowie die Vollgeschosszahlen geregelt wird.

Die städtebauliche Funktion eines Mischgebietes ergibt sich aus § 6 BauNVO. Nach dieser Norm sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Einzelne Vergnügungsstätten beeinträchtigen also nicht die städtebauliche Funktion eines Mischgebietes.

Die textliche Festsetzung (Nr.12) lautet nunmehr: *„Im Mischgebiet MI sind Tankstellen nicht zulässig.“*

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 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 ehemaligen Gewerbe-B-Plan XV-17 an der Wedegornstraße, wo Tankstellen zulässig sind.

- Ergänzung der Festsetzung zur Bauhöhenbeschränkung (Nr. 3)

„In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 und im Mischgebiet MI dürfen bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II bis III zulässigen Geschossen eine Traufhöhe von 48 m und eine Firsthöhe von 52 m über NHN nicht überschreiten. Bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II zulässigen Geschossen dürfen eine Traufhöhe von 45 m und eine Firsthöhe von 49 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.“

Die ursprüngliche Formulierung der Geschossigkeit mit Höhenangaben war irreführend; es entstand der Eindruck, dass die textlichen Festsetzung auf die tatsächlich zu bauenden Anlagen Bezug nimmt, denn zulässig sind auf den ausgewiesenen Flächen nicht nur 2 oder 3 Geschosse, sondern 2, 3 und 2 bis 3 Geschosse. Eine Bezugnahme ist nur möglich auf die ausgewiesenen zulässigen Geschosse.

- Ergänzung der Festsetzungen zum Ausschluss von Nebenanlagen

Im bisherigen Wortlaut der Festsetzungen zum ruhenden Verkehr und Nebenanlagen war auch die Errichtung der erforderlichen Kinderspielplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von Kinderspielplätzen ist jedoch städtebaulich nicht gewollt, so dass die textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt werden. Durch diese Ergänzung sind die notwendigen Kinderspielplätze nicht mehr ausgeschlossen, da sie sich als Nebenanlagen sowohl in die Wohn- als auch die Mischgebiete mit Wohnnutzung und deren rückwärtige private Grün- und Freiflächen einfügen.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 lauten nunmehr wie folgt:

„In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 und im Mischgebiet MI sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind die notwendigen privaten Kinderspielplätze.“

„Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Garagen und Stellplätze in einer Tiefe von 20 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze, zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind über diese Tiefe hinaus die notwendigen privaten Kinderspielplätze.“

- Korrektur der Fläche B für Pflanzbindung

Eine erneute Überprüfung der Pflanzbindung auf dem Grundstück Rudower Straße 47 im Jahr 2002 ergab, dass der vorhandene Bestand nicht mehr der flächenmäßigen Ausweisung in der Planzeichnung entsprach. Eine dem Bestand entsprechende Korrektur wurde vorgenommen.

- Redaktionelle Überarbeitung textlicher Festsetzungen

Gemäß des Kataloges der verbindlichen Bauleitplanung müssen die durch Nummern bezeichneten Gebiete im Planbereich auch in den textlichen Festsetzungen einzeln aufgezählt werden. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen wurden dieser Forderung angepasst.

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

Während der Auslegungsfrist wurden seitens drei Träger öffentlicher Belange zum Planungsinhalt Stellung genommen. Im Einzelnen wurde die Übereinstimmung des Planentwurfes mit den landesplanerischen Zielen bzw. keine Belange festgestellt.

Ein Bürger bezog im Einzelnen nachfolgende Anregung:

Bürger B., 28.11.2003

I. Grundsätzliche Einwendungen gegen die geplante Parkanlage an sich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu I: Die Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander wurde bereits vorgenommen (siehe Begründung Pkt. 4.5, S. 29 ff) und durch das Bezirksamt beschlossen.

II. Widerspruch gegen die Pflanzbindung und –gebot

- 1. Dem Pflanzgebot wird widersprochen. Der Erhalt von Baumbestand nach der allgemeinen Baumschutzverordnung muss ausreichen!*
- 2. Der zeichnerisch ausgewiesenen Fläche B entspricht nicht dem vorhandenen Vegetationsbestand. Der Lage und Größe wird hiermit widersprochen*
- 3. Der Argumentation, es handele sich um einen hochwertigen Vegetationskomplex, wird entschieden widersprochen. Es handelt sich vielmehr um eine mit wildem Grün überwucherte Müllhalde.*

Stellungnahme des Bezirksamtes

Zu II: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Das Pflanzgebot, welches sich auf die Pflanzung mindestens eines Laubbaumes pro 250 m² Grundstücksfläche bezieht, schließt eine Anrechnung vorhandener Laubbäume bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume ein. Die Aufnahme eines Pflanzgebotes ist eine im Bereich aller Baugebiete allgemeingültige Festsetzung, die der Schaffung eines ortstypischen, begrünten Gebietscharakters sowie eines aufgelockerten, strukturierten Gesamterscheinungsbildes dient und damit eine städtebauliche Anforderlichkeit aufweist. Da die im Bereich der mit einer Pflanzbindung belegten Fläche B vorhandenen Bäume bei der Berechnung der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden, stellt die Aufnahme des Pflanzgebotes keine zusätzliche Maßnahme oder eine unangemessene Härte für den Eigentümer dar, sondern lediglich eine Verortung der umzusetzenden Maßnahme.

Die Pflanzbindungsfläche B orientiert sich an der Bestandssituation und umgrenzt Flächen mit besonderen städtebaulich gestalterischen und ökologischen Qualitäten. Die Aufnahme einer zeichnerischen und textlichen Festsetzung zum Erhalt von Biotopstrukturen in den Bebauungsplan XV - 21 a ist somit gerechtfertigt. Die Festsetzung umfasst den real vorhandenen schützenswürdigen Vegetationsbestand in seiner Gesamtheit und wurde in einem Ortstermin überprüft. Die Pflanzbindung bezieht sich neben dem Grundstück des Einwenders auch auf ein weiteres unmittelbar angrenzendes Grundstück mit entsprechenden Biotopqualitäten. Damit wird verdeutlicht, dass mit der Festsetzung ein bestimmtes städtebauliches Ziel verfolgt wird und von keiner Ungleichbehandlung des Grundstücks des Einwenders auszugehen ist.

Die im Bebauungsplan XV-21a ausgewiesene flächenhafte Pflanzbindung beinhaltet einen Vegetationskomplex, der neben den nach der Baumschutzverordnung Berlin geschützten Einzelbäumen auch Baumaufwuchs, Sträucher und Unterpflanzungen enthält. Da diese Biotopstruktur in seiner Gesamtheit nicht nach der Baumschutzverordnung Berlin geschützt ist, ist ein Erhalt des gesamten Vegetationsbestandes nur über die Festsetzung einer Pflanzbindung im Bebauungsplan möglich. Der Schutzstatus der Baumschutzverordnung Berlin bezieht sich nur auf den Erhalt von Einzelbäumen und wird dem verfolgten Planungsziel, welches durch die Sicherung der Gesamtfläche erreicht wird, somit nicht gerecht.

Mit der Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, das in Altglienicke vorhandene Orts- und Landschaftsbild, welches sich durch einen hohen Grünanteil auszeichnet, zu erhalten, zu strukturieren und zu gliedern.

Außerdem dient der Erhalt der Gehölzflächen der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, da der vorhandene Vegetationsbestand eine hohe Biotopqualität aufweist. Die Vegetationsfläche stellt auf Grund ihrer Strukturvielfalt einen wertvollen Tierlebensraum dar, der verschiedenen Vogelarten als Lebensgrundlage und Kleinsäugetern als Rückzugsgebiet dient. Ebenso werden authochthone Gehölzarten von zahlreichen Insekten besiedelt und weisen eine Bedeutung als Brut- und Entwicklungsstätte für Käferarten auf.

4.7 Belange von Natur und Landschaft

Mit der Einfügung des § 1a in das BauGB wurden die umweltschützenden Belange als Bestandteil der Abwägung in die Bauleitplanung übernommen. Der § 1a Abs. 2 BauGB bestimmt, dass die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Der § 21 Absatz 2 BNatSchG regelt, dass auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen im Innenbereich (§ 34 BauGB) die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden sind. Zur Bewertung der Erheblichkeit der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs wurde ein Fachgutachten erstellt¹. In diesem Gutachten wurde bestehendes Baurecht bei der Eingriffsbewertung nicht berücksichtigt. Eine Überarbeitung der Eingriffsbewertung war daher erforderlich. Die nachfolgenden Ergebnisse dieser Überarbeitung werden in die Abwägung eingestellt.

Unter Berücksichtigung bestehender Baurechte wird der Eingriff in Natur und Landschaft wie folgt bewertet:

Die im Bebauungsplan XV-21a festgesetzte Bebaubarkeit für die Grundstücke südlich der Rudower Straße lässt sich auch nach § 34 BauGB herleiten. Auf diesen Flächen besteht planungsrechtlich somit kein Eingriff in Natur und Landschaft. Für die Grundstücke im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 5 lässt sich planungsrechtlich zwar Baurecht nach § 34 BauGB herleiten, dieses Nutzungsmaß ist jedoch geringer als das im Bebauungsplan festgesetzte Maß. Aus diesem Grund ist auf diesen Grundstücken ein geringer Eingriff in Natur und Landschaft vorhanden.

Für das Gebiet der geplanten öffentlichen Parkanlage mit integriertem Spielplatz besteht ebenfalls Planungsrecht nach § 34 BauGB. Es besteht somit planungsrechtlich auf diesen Flächen kein Eingriff in Natur und Landschaft.

Die Neuanlage und der Ausbau der im Bebauungsplan XV-21a ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen Zum Alten Windmühlenberg, Alter Schönefelder Weg und Rudower Straße ist planungsrechtlich als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Diese Eingriffe werden durch straßenbegleitende Begrünungsmaßnahmen sowie die Herstellung der öffentlichen Parkanlage durch die öffentliche Hand ausgeglichen.

Der durch die geplante Bebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird durch folgende Maßnahmen vermieden, gemindert bzw. ausgeglichen:

- Freihaltung des geplanten Parks von Bebauung;
- Freihaltung der Blockinnenbereiche von Bebauung durch Festsetzung von Baugrenzen und damit Schaffung großer, zusammenhängender Gartenbereiche;
- Sicherung einer öffentlichen Parkanlage zur Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und zur Aufwertung des Landschaftsbildes;
- Festsetzung von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet;
- Festsetzung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau;
- Aufnahme einer Pflanzliste mit der vorrangigen Berücksichtigung einheimischer, standortgerechter Arten zur Sicherung eines ortstypischen Landschaftsbildes.

Bei einer Realisierung der aufgeführten Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft soweit ausgeglichen, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen verbleiben und das Landschaftsbild neu gestaltet wird.

¹ Eingriffs- und Ausgleichsgutachten für die Bebauungspläne im Ortskern Altglienicke, Becker Giseke Mohren Richard, Oktober 1994

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 den Straßen Rudower Straße, Alter Schönefelder Weg, Zum Alten Windmühlenberg und Dorothea- Viehmann- Straße allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die Festsetzung Mischgebiet (MI) für die Grundstücke Rudower Straße 47 bis 52 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 und WA 5 sind Tankstellen nicht zulässig.

Ausschluss von Tankstellen im Mischgebiet (Nr. 12):

Im Mischgebiet MI 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.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als zulässiges Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,3 bei maximal zwei- bzw. drei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Durch die Präzisierung der Geschossigkeit in Form einer Mindest- und Maximalgeschossigkeit entlang der Rudower Straße und der Straße Alter Schönefelder Weg wird dem städtebaulichen Charakter und dem Planungsziel (siehe auch angrenzende B-Pläne XV-19, XV-20 und XV-21b) der Fassung des Straßenraumes entsprochen.

Die Festsetzungen für das Mischgebiet folgen diesem städtebaulichen Prinzip.

Um im Bebauungsplangebiet 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. 2):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 und im Mischgebiet MI dürfen bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II bis III zulässigen Geschossen eine Traufhöhe von 48 m und eine Firsthöhe von 52 m über NHN nicht überschreiten. Bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II zulässigen Geschossen dürfen eine Traufhöhe von 45 m und eine Firsthöhe von 49 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, der Bildung einer Bauflucht entlang der Rudower Straße sowie die Festsetzung einer Mindestgeschosszahl dient dem Erhalt der ortstypischen vorstädtischen Straßenrandbebauung, die insbesondere an der Rudower Straße durch die vorhandene Bausubstanz der Jahrhundertwende geprägt wird. Die beabsichtigte Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und der Höchstzahl der Vollgeschosse dient der Weiterführung dieser Baustruktur. Die beabsichtigte Festsetzung der zulässigen Firsthöhe dient der Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung. Auf Grund der besonderen topographischen Situation (Höhenlage der Teltow-Hangkante) wird für das allgemeine Wohngebiet WA 5 an der Straße Alter Schönefelder Weg und Zum Alten Windmühlenberg keine Bauhöhenbeschränkung festgesetzt, da es städtebaulich nicht erforderlich ist.

Zulässigkeit von Dachgeschossen als Vollgeschoss (Nr. 3):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 und im Mischgebiet MI 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 festgesetzte Trauf- und Firsthöhe nicht überschritten wird.

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

Für den Bereich 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 einer bestimmten Dachform. Eine Ausbildung des Dachraumes z.B. als Mansarddach entspricht der Ortstypik, insbesondere in der Ergänzung der bestehenden Bebauung in der Rudower Straße, was allerdings die Festsetzung als Vollgeschoss notwendig macht.

5.2 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen

In den allgemeinen Wohngebieten an der Rudower Straße und der Straße Alter Schönefelder Weg werden die Bauflächen durch die Festsetzung von Baufenstern gestaltet. Grenzbebauungen sind in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet innerhalb der Baufenster möglich. Der Bebauungsplan schreibt durch die Festsetzung der unterschiedlichen Baufenster eine Mindesttransparenz zwischen den Baufeldern vor.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4 und das Mischgebiet wird zusätzlich festgesetzt, dass an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden darf, um damit die architektonische Vielfalt zu erhöhen.

Besondere Bauweise (Nr.4):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 und im Mischgebiet MI wird als Bauweise festgesetzt:

Innerhalb der dargestellten bebaubaren Flächen darf an seitliche Grundstücksgrenzen angebaut werden. Bei bereits bestehender einseitiger Grenzbebauung auf einem Nachbargrundstück muss an dieses Gebäude angebaut werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

Unter Beachtung des Gebietscharakters und der vorhandenen städtebaulichen Situation einer zum Teil geschlossenen mehrgeschossigen Blockrandbebauung, die durch Bauweise 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.

Für das Grundstück Rudower Straße 39 wird auf Grund des denkmalgeschützten Gebäudes auf die Baulinie völlig verzichtet.

Die Bebauungstiefe (50 m ab Straßenbegrenzungslinie) orientiert sich an den vorhandenen Siedlungsstrukturen. Der Bereich südlich der Rudower Straße ist vorwiegend durch große Grundstücke (ehemalige Bauernhöfe) mit einer Bebauung in Hofstruktur (Vorderhaus, Seiten- und Quergebäude als Scheunen oder Nebenanlagen) und große Obstgärten gekennzeichnet.

Die künftige Bebauung soll sich in den straßenseitigen Bereichen der Grundstücke konzentrieren, so dass möglichst große zusammenhängende Freibereiche als private Grünflächen genutzt werden können. Die ausgewiesene Bebauungstiefe von 50 m (30 m für mindestens zwei-, maximal dreigeschossige Bebauung, 20 für maximal zweigeschossige Bebauung) erlaubt die Errichtung der Gebäude unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen in der angestrebten Hofstruktur. Dabei sind sowohl zwei Gebäudereihen, als auch Winkelgebäude oder ähnliches möglich.

Die hintere Baugrenze von 50 m unterteilt die Freibereiche in einen "Nutzhof" im vorderen Grundstücksteil (zwischen den Gebäuden) mit Stellplätzen, Erschließungs- und Nebenanlagen etc. und den größeren, südausgerichteten Gartenbereich.

5.3 Gemeinbedarfseinrichtung

Im Bereich des Bebauungsplans XV-21a wird ein Gemeinbedarfsstandort (Rudower Straße 45) übergeordneter Zweckbestimmung für soziale und kulturelle Zwecke festgesetzt. Die übergeordnete Zweckbestimmung wurde vorgenommen, um das in kommunalem Eigentum stehende Grundstück als Gemeinbedarfsstandort zu sichern und um hinsichtlich der Nutzung flexibel auf sich verändernde Bedarfsstrukturen reagieren zu können. Dieses ehemalige Schulgebäude, das unter Denkmalschutz steht, wird derzeit als Kindertagesstätte genutzt. Durch die Festsetzung neuer Standorte für Kindertagesstätten in den angrenzenden Bebauungsplänen kann das alte Schulgebäude langfristig für andere Zwecke genutzt werden. Um für die zukünftige Nutzung der Gemeinbedarfsfläche weitere bauliche Erweiterungen nicht auszuschließen, wurde außer dem denkmalgeschütztem Gebäude ein weiteres Baufeld festgesetzt.

5.4 Verkehr und Erschließung

Die Rudower Straße hat nicht nur eine innerörtliche Verbindungsfunktion in Altglienicke, sondern verbindet darüber hinaus die Ortsteile Rudow und Grünau. Die Rudower Straße hat eine gesamtstädtische Bedeutung. Für den geplanten Straßenraum mit beidseitigem Gehweg ist ein Querschnitt von mindestens 16 m erforderlich. Auf Grund dieses langfristigen und gestalterischen Ausbaus der Rudower Straße ist eine Neutrassierung bzw. Festlegung einer neuen Straßenbegrenzungslinie erforderlich. Die dadurch betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans XV-21a werden in unterschiedlichem Maß in Anspruch genommen. Eine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke und deren künftige Entwicklung im Rahmen des städtebaulichen Konzepts besteht nicht.

Die Straße Alter Schönefelder Weg soll eine Breite von 11 m beziehungsweise 13 m auf dem nördlichen Abschnitt erhalten. Der östliche Abschnitt der Straße zum Alten Windmühlenberg wird mit einer Breite von 11 m festgesetzt. Für die Dorothea- Viehmann- Straße wird die östliche Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, weil sich die Straße nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, es sich aber um eine öffentlich gewidmete Straße handelt.

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz gegeben.

Für den ruhenden Verkehr wird folgende Regelung vorgesehen:

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 und im Mischgebiet MI sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Bau-nutzungsverordnung 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)

Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen (Nr. 6):

Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Garagen und Stellplätze in einer Tiefe von 20 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze, zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind über diese Tiefe hinaus die notwendigen privaten Kinderspielplätze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB)

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 Garten- und Erholungsnutzung durch Stellplätze dient. Die Bautiefen lassen die Einrichtung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 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 Entwicklungskonzepts für den Ortskern Altglienicke. Sie tragen erheblich zum ökologischen Ausgleich auf Grund der baulichen Verdichtung bei.

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

Aufteilung der Straßenverkehrsfläche (Nr. 7)

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes ist im Abschnitt der Dorothea- Viehmann- Straße identisch mit deren geplanten Straßenbegrenzungslinie. Daher ist eine zeichnerische Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie nicht möglich und wird durch die folgende textliche Festsetzung geregelt.

Geplante Straßenbegrenzungslinie (Nr.14)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Mit Festsetzung des Bebauungsplans ergibt sich, dass die östlich der Dorothea- Viehmann- Straße gelegene Brachfläche, die nicht eigenständig bebaubar ist, als Straßenbegleitgrün dem öffentlichen Straßenland zugeordnet wird.

5.5 Immissionsschutz

Lärm

Die „Immissionsschutzregelung“ des FNP erfordert „bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz“.

Die Rudower Straße ist als örtliche Straßenverbindung 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, sind Maßnahmen erforderlich, die das Wohnen trotz dieser Belastungen verträglich gestalten. Die Gebäudestellung soll daher an der Straße erfolgen, um einen größeren störungsfreien Freiraum im Innenbereich zu erhalten.

Aus städtebaulichen Gründen können keine aktiven Schallschutzvorkehrungen vorgenommen werden.

Es ist daher nur die Anwendung passiver Schallschutzmaßnahmen möglich. D.h., dass für Wohnungen, die auf der Grundlage des Bebauungsplans errichtet werden, durch erhöhten Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Außenlärmpegel wirkungsvoll gedämmt werden muss.

Nach Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Berliner Lärmkarte wird die Umsetzung des passiven Schallschutzes nicht mehr über eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan geregelt.

Bei Bauvorhaben ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass durch die Schalldämmung der gewählten Außenbauteile einschließlich Fenster von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der DIN 4109 erfüllt werden.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Sportanlage „Stadion Altglienicke“.

Der Bezirk beabsichtigt im Zeitraum von 2004 bis 2007 die Sportanlage vollständig zu sanieren. In diesem Zusammenhang wurde vom Fachbereich Umweltschutz im März 2003 für das Sportamt eine Lärmprognose erarbeitet. Hierbei wurden die Lärmimmissionen für den Trainingsbetrieb und für den Punktspielbetrieb prognostisch erfasst und für den Immissionsort Zum Alten Windmühlenberg (Flurstücke 13 und 14) berechnet. Im Ergebnis der Prognose liegen die Mittelungspegel am genannten Immissionsort dann für den Trainingsbetrieb bei 50 dB(A) und im Punktspielbetrieb mit ca. 35 Zuschauern bei 59 dB(A). An Hand dieser

Mittelungspegel wurden in der Prognose maximale Nutzungszeiten der Sportanlage festgelegt, in der die Richtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) in der Tageszeit und von 50 dB(A) in den Ruhezeitsabschnitten eingehalten werden. In der Nachtzeit ist prinzipiell kein Trainings- und Spielbetrieb möglich.

Bei Einhaltung der vorgeschriebenen Nutzungszeiten sind vom Sportplatz keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) zu erwarten. Da die geplanten Wohnungen vom Sportplatz „Alter Schönefelder Weg“ noch weiter entfernt liegen als die Flurstücke 13 und 14 (Zum Alten Windmühlenberg), ist prognostisch mit einer sicheren Unterschreitung der zulässigen Richtwerte zu rechnen.

Anmerkung: Eine Einhaltung der Richtwerte bedeutet aber nicht, dass bei Betrieb der Sportanlage im geplanten Wohngebiet keine Geräusche wahrgenommen werden können.

5.6 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Die geplante öffentliche Grünfläche übernimmt auf Grund ihrer Lage und Größe eine zentrale Bedeutung im Freiraumkonzept des Ortskerns Altglienickes, welcher sich im 500 m Einzugsbereich der Parkanlage befindet. Der sogenannte Hangkantenpark dient somit der Deckung des aus dem Plangebiet selbst resultierenden Bedarfs an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen, er sichert außerdem mit weiteren kleineren öffentlichen Grünflächen im Ortskern und deren Umgebung die Versorgung des gesamten Ortskerns Altglienickes mit öffentliche Grün- und Erholungsflächen.

Der Raum entlang der oberen Hangkante der Teltowhochfläche eignet sich in besonderem Maß für die Entwicklung einer öffentlichen Parkanlage, weil die vorhandenen und zusammenhängenden Grundstücke an der Straße Zum Alten Windmühlenberg bereits den optischen Eindruck einer in sich geschlossenen Grünfläche ergeben. Die Vegetationsausstattung mit dichten Gehölzgruppen und Obstbaumbeständen, die den Ortskernrand markiert und auf die gärtnerische Nutzung der Randbereiche verweist sowie die besondere Reliefsituation und die daran gebundene Blickbeziehung in den Niederungsbereich des Plumpengrabens geben der künftigen Parkanlage einen einzigartigen Charakter. Anhand der Grünfläche können die im Ortskern aufeinandertreffenden Naturraumeinheiten - Teltowhochfläche und Spreeniederung - sichtbar und erlebbar werden. Im Bereich des Bebauungsplans XV-26 findet der geplante Park in der bereits realisierten öffentlichen Parkanlage mit integriertem Spielplatz seine Fortführung.

Darüber hinaus bildet der geplante Park in Verbindung mit den weiteren kleinen Grünflächen ein Mosaik von unterschiedlich gestaltbaren Freiflächen, die wesentlich den Eindruck und das Bild des grünen Altglienickes städtebaulich prägen und bestimmen.

Neben der Bedeutung für die Erholung übernimmt die Parkanlage wichtige Funktionen für die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Verbindung zum Ortskernzentrum erfolgt über einen grünbestimmten Eingang von der Rudower Straße.

Mit der Erweiterung der Baugrenzen wurde die Fläche der öffentlichen Parkanlage zugunsten der Wohn- bzw. Mischgebietsflächen verkleinert, wobei trotzdem das städtebauliche Planungsziel, die Erlebbarkeit und Sichtbarmachung der Hangkante als Grünfläche, weiterhin bewahrt bleibt. Die besondere Lage an der Hangkante und die bereits vorhandene Vegetationsausstattung geben dieser Fläche im Bereich des Landschaftsbildes, der Erholungsnutzung sowie des Biotop- und Artenschutzes eine besondere Wertigkeit. Der ausgewiesene Bereich stellt im näheren Umfeld des alten Ortskerns die einzige Fläche mit einer solchen Lagegunst und Ausstattungsqualität dar, die gleichzeitig eine zusammenhängende Fläche bildet, die geeignet ist, eine wohnungsnaher Parkanlage anzulegen. Daher ist auch ein Eingriff in die privaten Eigentumsverhältnisse gerechtfertigt. Da bereits ein umfangreicher Vegetationsbestand vorhanden ist, können Kosten bei der Anlage des Parks gespart werden.

Spielplatz

In den geplanten Park wird ein Spielplatz mit einem differenzierten und vielfältigen Spielangebot integriert, um dem Bedarf an öffentlichen Spielplätzen infolge des Wohnungsbaus anteilig gerecht zu werden. Mit dem Neubau und der Nachverdichtung im Ortskern gehen offene Freiflächen, die für das kreative und naturbezogene Spiel für Kinder sehr wichtig sind, verloren. Daher ist es notwendig, entsprechende Flächen zum Ausgleich bereitzustellen.

Nach § 4 (1) Berliner Kinderspielplatzgesetz ist der Richtwert für den Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen je Versorgungsbereich 1 m² nutzbare Spielfläche pro Einwohner. Für einen Kinderspielplatz, der auch für ältere Kinder geeignet ist, gilt entsprechend Kinderspielplatzgesetz ein Richtwert von 2000 m². Der in den Park mit einer Größe von 2.000 m² integrierte Spielplatz stellt ausgehend von seiner Lage als auch von seiner Größe einen

"allgemeinen Spielplatz" - Spielangebot für alle Altersgruppen, Einzugsbereich 1.000 m - dar, der der Bedarfsdeckung im Bereich der öffentlichen Kinderspielplätze dient.

Um die Freiflächenplanung der öffentlichen Parkanlage nicht unnötig einzuschränken, erfolgt keine Verortung des Kinderspielplatzes. Die Einordnung wird im Rahmen der Ausführungsplanung der öffentlichen Parkanlage durch das bezirkliche Amt für Natur und Umwelt vorgenommen.

Mit einer Spielplatzfläche von 2000 m² wird das Defizit an öffentlichen Kinderspielplätzen reduziert. Bei einem langfristigen Bevölkerungsanstieg auf 5500 Einwohner wird etwa ein Drittel des Spielplatzbedarfs gedeckt.

Die Erschließung der geplanten öffentlichen Grünanlage und des Spielplatzes ist von den öffentlichen Straßen Zum Alten Windmühlenberg und von der Rudower Straße über einen 3 m breiten Weg als öffentliche Grünfläche auf dem Grundstück Rudower Straße 43 A gegeben.

5.7 Festsetzungen zum Naturschutz, zur Landschaftspflege und zum Wasserschutz

Festsetzung zu Pflanzbindung und -gebot

Ein wesentlicher Beitrag zur Förderung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes des Ortskerns und zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB wird mit den Festsetzungen zum Pflanzgebot in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet geleistet.

Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet (Nr. 8):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 ist pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.

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

Obst- und Laubbäume sind für den Ortskern typische Elemente, die das Orts- und Landschaftsbild prägen. Sie sichern die Typik der Gartenbereiche und damit den dörflich-vorstädtischen Charakter. Die Bäume befinden sich einerseits überwiegend in den Blockinnenbereichen und andererseits vereinzelt an der Rudower Straße.

Die Festsetzung von einem Baum je 250 m² Grundstücksfläche ergibt sich aus der Zielsetzung einerseits, einen hohen Anteil an Bäumen zu erreichen, andererseits, durch einen lichten Bestand gute Wuchsbedingungen zu erreichen und ausreichend Freiflächen für andere Nutzungen auf den unbebauten Grundstücksteilen zu gewährleisten. Da bei einem durchschnittlichen Baum bis zu 100 m² bedeckt werden, sind damit noch ein Drittel der Freifläche des Grundstücks ohne Baumbestand.

Die Anzahl der Baumpflanzungen stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar. Die Obst- und Laubbäume haben eine hohe ökologische Wertigkeit und stellen somit eine Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Pflanzgebot im Mischgebiet (Nr. 9):

Im Mischgebiet MI ist pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.

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

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

Laubbäume sind für den Ortskern Altglienickes typische Elemente, die das Landschafts- und Ortsbild prägen beziehungsweise noch prägen. Die Festsetzung erfolgt, um diesen Charakter zu sichern. Die Anzahl der Laubbaumpflanzungen, die sich aus der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ergibt, ist zumutbar und stellt keine besondere Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar. Laubbäume weisen eine hohe ökologische Wertigkeit auf und dienen der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB.

Die Festsetzung von einem Baum je 250 m² Grundstücksfläche ergibt sich aus der Zielsetzung einerseits, einen hohen Anteil an Bäumen auf den Grundstücken zu erreichen, andererseits, durch einen lichten Bestand gute Wuchsbedingungen zu erreichen und ausreichend Freiflächen für andere Nutzungen auf den unbebauten Grundstücksteilen zu gewährleisten. Da bei einem durchschnittlichen Baum bis zu 100 m² bedeckt werden, sind damit noch ein Drittel der Freifläche des Grundstücks ohne Baumbestand.

Pflanzbindungen sind zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Qualifizierung des Landschaftsbildes erforderlich. Sie sind unmittelbarer Bestandteil der städtebaulichen Neuordnung des Ortskerns im Sinne eines Ausgleichs einer baulichen Verdichtung auf den Grundstücken. Sie beinhalten die Sicherung wertvoller Vegetationsbestände sowie Neupflanzungen, die typisch für den Ortskern sind.

Pflanzbindung im Mischgebiet (Nr. 10)

Auf der Fläche B sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Die flächenhafte Pflanzbindung bezieht sich auf einen Vegetationskomplex, der neben den nach Baumschutzverordnung geschützten Einzelbäumen auch Vegetationsbestände wie Jungbäume, Sträucher und Unterpflanzungen enthält, die die Baumschutzverordnung nicht erfasst. Dieser vorhandene Vegetationsbestand weist eine hohe Biotopqualität auf, so dass diese Pflanzbindung erforderlich ist. Auf Grund der im Mischgebiet einzuordnenden gewerblichen Nutzungen wurde im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 auf eine Neupflanzung von Obstbäumen verzichtet.

Mit der Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, das charakteristische Orts- und Landschaftsbild des Ortskerns, welches sich durch einen hohen Grünanteil auszeichnet, grundsätzlich zu erhalten, aber auch dem Mischgebiet eine eigene Identität zu geben. Bei Nachpflanzungen wird die Verwendung von Arten der als Anlage beigefügten Pflanzliste vom 17. Juli 2000 empfohlen.

Festsetzung zum Wasserschutz

Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Nr. 11):

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

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

Wege und Zufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, 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. Entsprechend § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch dient diese textliche Festsetzung der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Weiterhin hat diese Festsetzung eine positive Wirkung hinsichtlich der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Auf Grund der zu vermeidenden Selbstbindung des Landes Berlin erfolgt für Flächen der öffentlichen Nutzung keine Festsetzung.

5.8 Versickerung von Niederschlagswasser

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Aspekt der Versickerung von Niederschlagswasser geprüft. Mit der Neufassung der Wasserschutzgebietsverordnung Altglienicke (Datum des Inkrafttretens: 31.8.1999) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-21a nicht mehr Bestandteil einer Trinkwasserschutzzone. Da der Schutz der Trinkwasserressourcen über den § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) und § 40 Berliner Bauordnung (BauOBln) geregelt wird, ist die Aufnahme einer Festsetzung zur dezentralen Regenwasserversickerung somit im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich. Die Böden im Plangebiet weisen Geschiebemergel und -sande auf, so dass sie grundsätzlich zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind. Im Bereich der Baufelder an der Rudower Straße wird die Möglichkeit einer dezentralen Regenwasserentwässerung jedoch, bedingt durch den Geländeanstieg zur Teltowhochfläche, stark eingeschränkt. Anders stellt sich die Situation für das Wohngebiet WA 5 dar. Auf Grund des Geländes und der vorhandenen Grundstücksgrößen ist eine gartenseitige Anlage von Versickerungsflächen möglich. Bezüglich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist von einer zentralen Regenwasserentwässerung auszugehen.

5.9 Sonstige Festsetzungen

Die Straße Zum Alten Windmühlenberg hat weder eine übergeordnete Bedeutung, noch eine besondere Erschließungsfunktion. Sie wird mit der Realisierung der geplanten Parkanlage zu einem Großteil entwidmet und diesem zugeordnet. Für die Grundstücke Zum Alten Windmühlenberg Nr. 26 bis 34 (außerhalb des Geltungsbereichs) und Nr. 57 und 59 bleibt die Erschließung gesichert. Für Versorgungs- und Einsatzfahrzeuge wird eine Durchfahrung in der Planzeichnung als Fläche A mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung festgesetzt.

Fahrrecht (Nr. 13):

Die Fläche A ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der geplanten Bebauung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, welcher sich auf die einzelnen Schutzgüter unterschiedlich auswirkt.

Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich verschlechtert sich der Gesamtanteil an naturhaushaltswirksamen Flächen nur gering. Mit der Neubebauung kommt es zu einem Verlust an Vegetationsflächen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Obstbäume, Rasenflächen, Nutzpflanzen und ruderal Hochstaudenfluren. Ebenfalls kann es im Einzelnen zu einem Verlust an geschützten Bäumen kommen, der auf Grund des Vorhandenseins von Baurecht nach § 34 BauGB für große Teile des Plangebietes nach der Baumschutzverordnung für Berlin auszugleichen ist. Des Weiteren resultiert aus der geplanten Bebauung eine Erhöhung des Versiegelungsgrades und somit eine Reduzierung der vorhandenen Versickerungsflächen.

Klimatisch wird auf Grund der Sicherung eines hohen Freiflächenanteils keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten sein.

Die Belastungen durch Kohleeinzelheizungen wird durch die Umstellung auf andere Heizsysteme abnehmen.

Das Landschaftsbild wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans XV-21a gesichert und aufgewertet. Eine wesentliche Bedeutung kommt dabei der Freihaltung großer zusammenhängender Gartenbereiche sowie dem Erhalt der bereits umfangreich bewachsenen Fläche des geplanten Park zu.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die unter Punkt 4.7, S. 36f der Begründung aufgeführten Maßnahmen vermieden, gemindert und ausgeglichen.

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 Begradigung der Rudower Straße und die Verbreiterung der Straßen Alter Schönefelder Weg und Zum Alten Windmühlenberg.

Gegenwärtig sind Straßenbaumaßnahmen für den Ortskernbereich nicht geplant.

Zur finanziellen Absicherung des Vorkaufrechtes und bei Übernahmeverlangen künftig festgesetzter Straßenverkehrsflächen werden im Zuge der Haushaltsdurchführung investive Mittel zur Verfügung gestellt. Der Straßenbau ist langfristig in die Investitionsplanung einzuordnen.

Für die Herstellung der öffentlichen Parkanlage („Hangkantenpark“) ist ein Betrag in Höhe von 1.588 TDM (entspricht ca. 811.932 €) im Entwurf der Investitionsplanung des Bezirkes für das Jahr 2001 bis 2004 berücksichtigt. Des Weiteren sind für diesen Zeitraum 1.000 TDM (entspricht ca. 511.292 €) im bezirklichen Haushaltswesen für den Grunderwerb dieser Flächen eingestellt.

Aus der aktualisierten Wertermittlung (2004) ergibt sich für den Grunderwerb der Flächen der öffentlichen Parkanlage ein Betrag von rd. 440.000 €.

IV. Verfahren

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungspläne XV-16 bis XV-25 vom 11.8.1992 (Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin, 42. Jahrgang, Nr. 46 am 28.8.1992) eingeleitet. Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) wurde über diese Beschlüsse am 23.9.1992 (Drs. II/78) 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 statt. Die BVV wurde hierzu am 26.5.1993 (II/458)

informiert. Die Planunterlagen für die Bebauungspläne XV-16 bis XV-25 sowie neun weitere Bebauungsplan-Vorentwürfe waren vier Wochen (vom 2.11. bis 2.12.92) 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.

Für die durch die Planung der öffentlichen Parkanlage betroffenen Grundstücke Rudower Straße 43 A (Flurstück 107/1) und Zum Alten Windmühlenberg (ehemalige Straße 126) Nr. 57 und 59 wurde am 13. März 1994 - GVBl. Seite 90 - Veränderungssperre XV - 21/4 als Verordnung erlassen. Der Erlass der Verlängerung der Veränderungssperre XV - 21/4 als Verordnung erging 14. Januar 1995 (GVBl. Seite 10). Für die Grundstücke Zum Alten Windmühlenberg Nr. 57 und 59 wurde in diesem Zusammenhang die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange dahingehend durchgeführt, dass für diese Grundstücke die ehemals geplante Festsetzung der öffentlichen Parkanlage zugunsten der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geändert wurde. Zwischen dem Eigentümer des Grundstücks Rudower Straße 43 A und dem Land Berlin wurden bereits Kaufverhandlungen geführt, so dass sich das Grundstück zwischenzeitlich bereits in kommunalem Eigentum befindet.

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss wurden notwendige Änderungsbeschlüsse durch das Bezirksamt gefasst. Am 1. März 1994 wurde der Änderungsbeschluss zur Überarbeitung der Geltungsbereichsbeschreibung ohne Änderung des Planbereichs gefasst.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB fand vom 3.11.1994 bis zum 19.12.1994 statt. Am 23.11.1994 wurde hierzu die BVV informiert. Parallel dazu wurde am 17.1.1995 mit Bezirksamtsvorlage-Nr. 10/95 der Geltungsbereich geändert. Alle bis zum 18.04.1995 eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Der Bezirksamtsbeschluss über die Auswertung der Träger öffentlicher Belange sowie über inhaltliche Änderungen/ Ergänzungen wurde am 12.03.1996 unter Vorlagen-Nr. 33/96 gefasst und der BVV am 27.3.1996 (Drs. III/202) zur Kenntnis gegeben.

Am 17. Januar 1995 wurde die Geltungsbereichsänderung als Konsequenz neuer rechtlicher Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes vorgenommen. Die BVV wurde über diesen Beschluss am 25.1.1995 (II/1459) in Kenntnis gesetzt.

Die Geltungsbereichsänderung wurde am 28.04.1995 im Amtsblatt von Berlin Nr. 22, S. 1371 veröffentlicht. Der geänderte Geltungsbereich für den Bebauungsplanentwurf war bereits in die Dokumente, die den Trägern öffentlicher Belange übermittelt wurden, eingearbeitet, so dass hierzu gleichzeitig informiert wurde.

Mit der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden inhaltliche Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen, die aus schriftlichen Anregungen der von der Planung betroffener Bürger resultieren.

Das allgemeine Wohngebiet WA 5 an der Straße Zum Alten Windmühlenberg wurde um 1.500 m² erweitert, die Entwidmung der Straße Zum Alten Windmühlenberg wird in diesem Bereich zurückgenommen.

Die Fläche des geplanten Park wird um ca. 6.500 m² zugunsten der Wohnbauflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 und des Mischgebietes reduziert.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen an der Rudower Straße wird von 45 auf 50 m erweitert.

Die Veränderungen der Festsetzung der Flächen für Pflanzbindung in der Planzeichnung erfolgten auf der Basis einer erneuten Überprüfung des Vegetationsbestandes. Die Pflanzbindungen beschränken sich nunmehr auf den wertvollen Vegetationsbestand.

Das Bezirksamt Treptow hat am 21.01.1997 unter der Vorlage Nr. 7/97 die öffentliche Auslegung (Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 31.01.1997), sowie inhaltliche Planänderungen und die Unterteilung des Bebauungsplans in die Teilbereiche XV-21a und XV-21b beschlossen und am 29.1.1997 wurde die BVV (Drs III/702) über diesen informiert.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 AGBauGB fand in der Zeit vom 10. Februar bis 10. März 1997 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt - Stadtplanungsamt - statt. Der Bezirksamtsbeschluss über die Auswertung der öffentlichen Auslegung sowie inhaltliche Planänderungen wurde am 13.05.1997 unter Vorlagen- Nr. 55/97 gefasst und am 18.6.1997 wurde die BVV davon in Kenntnis gesetzt.

Nach abschließender Abwägung der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf XV-21a vom 20.01.1997 geringfügig geändert bzw. ergänzt. Die textliche Festsetzung Nr. 3 -Zulässigkeit von

Dachgeschossen als Vollgeschoss- wurde um das Mischgebiet ergänzt und für das Grundstück Rudower Straße 40 A. die GRZ von 0,3 auf 0,2 korrigiert.

Die Grundzüge der Planung blieben davon unberührt, so dass von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden konnte.

Mit der Auswertung der öffentlichen Auslegung wurde gleichzeitig eine eingeschränkte Betroffenenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB beschlossen. Die betroffenen Eigentümer wurden mit Schreiben vom 12.05.1997 über die geringfügige Änderung/ Ergänzung informiert. Ihnen wurde innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es gingen seitens der informierten Betroffenen keine schriftlichen Stellungnahmen ein.

Auf Grund inhaltlicher Planänderungen, die insbesondere das Grundstück Rudower Straße 40A betrafen, wurde mit dem Eigentümer ein Gespräch vor Ort geführt. Die inhaltlichen Planungsänderungen wurden erläutert und von den Eigentümern des Grundstücks zur Kenntnis genommen.

In Vorbereitung der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans XV-21a wurde durch das zuständige Fachamt die Erschließungsmöglichkeit von der Dorothea- Viehmann- Straße für das Grundstück Rudower Straße 40A bestätigt. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie der Dorothea- Viehmann- Straße wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Grund inhaltlicher Planänderungen zum Verfahrensstand der vorherigen öffentlichen Auslegung wurde eine erneute öffentliche Auslegung notwendig. Da zum Zeitpunkt der ersten Auslegung die wöchentliche Arbeitszeit für die Einsicht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan einschließlich der Begründung unterschritten wurde, ist eine erneute öffentliche Auslegung geboten. Das Bezirksamt Treptow hat dazu am 25.10.2000 (Bezirksamtsvorlage Nr. 114/00) den Beschluss gefasst.

Die Änderungen betreffen die Festsetzungen für das Grundstück Rudower Straße 40A. Auf dem Grundstück wird ein weiteres Baufeld (maximal II- Vollgeschoße, GRZ 0,3) mit der Erschließungsmöglichkeit von der Dorothea- Viehmann- Straße, der übrige Abschnitt dieser Straße im Planbereich wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Baulinie an der Rudower Straße wird geändert. In der öffentlichen Parkanlage wird das Fahrrecht für Versorgungsträger gesichert. Pflanzbindungen und anzupflanzende Bäume in den Bauwischen wurden gestrichen. Die textlichen Festsetzungen wurden den Änderungen/ Ergänzungen angepasst und redaktionell überarbeitet. Der Geltungsbereich wurde neu formuliert.

Hinsichtlich der Festsetzungen zum Immissionsschutz wurde vor der erneuten öffentlichen Auslegung in Überarbeitung der Inhalte des Bebauungsplans die textliche Festsetzung Nr. 17 - Lärmschutz- aufgenommen.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XV- 21a im Ortsteil Altglienicke fand in der Zeit vom 20. bis 30. November 2000 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt, Stadtplanungsamt, und vom 01. bis 20. Dezember 2000 im Bezirksamt Köpenick, Abt. Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung und Vermessung für die Bezirke Köpenick und Treptow statt. Ausgelegt wurde der Entwurf zum Bebauungsplan XV- 21a vom 20.01.1997, mit den Deckblättern vom 12.5.1997 und 17. Juli 2000 einschließlich Begründung (Oktober 2000) und Grundstücksverzeichnis.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XV-21a wurde in der offiziellen Auslegungsfrist von 25 Bürgern besucht. Während der Auslegungsfrist haben sich 4 Bürger, ein Verein und eine Bürgerinitiative schriftlich zum Bebauungsplan geäußert. Ein Träger öffentlicher Belange hat sich ebenfalls schriftlich zum Bebauungsplanentwurf geäußert.

Als Ergebnis der Abwägung der erneuten öffentlichen Auslegung wurde die Pflanzbindungen erneut überprüft und entsprechend korrigiert. Des Weiteren wurden die textlichen Festsetzungen der Rechtschreibreform angepaßt.

Im Ergebnis der Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes XV-19 im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 4 AGBauGB vom 07.01.2003 wurde auch der Bebauungsplanentwurf XV-21a 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 ersten erneuten öffentlichen Auslegung (2000) sowie inhaltliche Planänderungen beschlossen, die die Grundzüge der Planung berühren, so dass eine erneute öffentliche Auslegung gerechtfertigt war (BA- Beschluss 235/2003).

Die zweite erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XV- 21a im Ortsteil Altglienicke fand in der Zeit vom 24. November bis einschließlich 08. Dezember 2003 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt, Stadtplanungsamt, statt. Ausgelegt wurde der Entwurf zum Bebauungsplan XV-21a vom 20.01.1997, mit den Deckblättern vom 12.5.1997 und 17. Juli 2000 mit den Änderungen vom 7.10.2003 einschließlich Begründung vom 21. November 2003 und einem aktualisierten Grundstücksverzeichnis (Stand: 7.11.2003).

Die zweite erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XV-21a wurde in der offiziellen Auslegungsfrist von 13 Bürgern besucht. Während der Auslegungsfrist haben sich ein Bürger und drei Träger schriftlich zum Bebauungsplanentwurf geäußert

Als Ergebnis der Abwägung für das gesamte Planungsverfahren wurden die Planungsinhalte des Bebauungsplans XV-21 a vom 20.01.1997 mit den Deckblättern vom 12.5.1997 und 17. Juli 2000 beibehalten.

Die Auswertung der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung und die Entwürfe des Bebauungsplans und seiner Rechtsverordnung wurden am 30.11.04 -Bezirksamtsvorlage 376/2004- durch das Bezirksamt beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 17.03.2005 (Drs.Nr. V/1143) den Entwurf des Bebauungsplans XV-21 a nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan beschlossen.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-21a im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke vom 6. Juli 2005 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 61. Jahrgang, Nr. 26 am 22. Juli 2005 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan XV-21a ist seit dem 23. Juli 2005 rechtskräftig.

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818,1824)
- 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 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung des BNatSchGNeuregG vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818,1827)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757)
- Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595)
- Entwicklungsrahmen und Richtlinien FNP vom 23. Januar 2001 (ABl. Nr. 16 S. 1261)

Aufgestellt: Berlin, den 22.08.2005
Bezirksamt Treptow - Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung

gez. Schmitz
Schmitz
Bezirksstadtrat

gez. Löbel
Löbel
Amtsleiterin

Anlage:

Anhang:

- Verzeichnis der textlichen Festsetzungen
- Pflanzliste vom 17.7.2000