

Bebauungsplan

XV - 23

Für das Gelände zwischen Besenbinderstraße, den östlichen Grenzen der Grundstücke Besenbinderstraße 3 und Köpenicker Straße 43-45, den Kleingartenanlagen „Bachespe“, „Pappelgrund“ und „Am Falkenberg“, Strohblumenweg, Grünauer Straße und Köpenicker Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

BEGRÜNDUNG

vom Juni 2006

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsgegenstand	3
1.	Anlass und Erforderlichkeit	3
2.	Plangebiet.....	3
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	3
2.2	Bestandsbeschreibung.....	3
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 FNP	9
4.1.2	Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung	9
4.1.3	Landschafts- einschl. Artenschutzprogramm Berlin	9
4.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung.....	10
4.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	10
4.4	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	19
4.5	Öffentliche Auslegung.....	22
4.6	Belange von Natur und Landschaft.....	25
5.	Begründung einzelner Festsetzungen.....	26
5.1	Art und Maß der Nutzung.....	26
5.2	Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen.....	28
5.3	Gemeinbedarfseinrichtung	29
5.4	Verkehr und Erschließung.....	29
5.5	Grünflächen	30
5.6	Festsetzungen zum Naturschutz, zur Landschaftspflege und zum Wasserschutz.....	31
5.7	Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	32
5.8	Sonstige Festsetzungen.....	32
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	32
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	32
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung.....	33
IV.	Verfahren	33
V.	Rechtsgrundlagen.....	34
Anhang:		
Textliche Festsetzungen		1
Pflanzliste		3

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan XV-23 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, werden Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Eine wirksame Steuerung der angestrebten Ortskernstabilisierung mit bestandsergänzendem Wohnungsbau und die daraus resultierende städtebauliche Entwicklung und Neuordnung ist dadurch nicht sichergestellt.
- Der Bebauungsplan XV-23 übernimmt insbesondere die Aufgabe der Bestandsicherung der zum Teil historischen Baustruktur, der Ergänzung der Straßenrandbebauung, der Sicherung weiterer Flächen für den Wohnungsbau sowie der Sicherung einer Fläche für private Dauerkleingärten in Ergänzung der im benachbarten Bebauungsplan XV-F 2 gelegenen Kleingartenanlage „Bachespe“. Des Weiteren dient der Bebauungsplan XV-23 der Schaffung von Mischgebietsflächen, zur Sicherung des Bestandes von nicht störenden und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für eine soziale und kulturelle Einrichtung und einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Geh- und Radfahrweg.
- Mit den durch die Bebauungsplanung ermöglichten Vorhaben können Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen werden, deren vorsorgende Bewältigung im Planungsverfahren erfolgen muss.

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

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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-23 sichert ausschließlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Außerdem werden die unter Punkt 18.7 der Anlage 1 des UVP angegeben vorhabenbezogenen Schwellenwerte nicht erreicht. Nach § 3 b Abs. 3 Satz 4 UVP besteht ebenfalls keine UVP-Pflicht für Städtebauprojekte. Es gelten die §§ 1 und 1a BauGB entsprechend.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-23 wurde mit der inhaltlichen Überarbeitung (2005) neu formuliert und gilt:

für das Gelände zwischen Besenbinderstraße, den östlichen Grenzen der Grundstücke Besenbinderstraße 3 und Köpenicker Straße 43-45, den Kleingartenanlagen „Bachespe“, „Pappelgrund“ und „Am Falkenberg“, Strohlumenweg, Grünauer Straße und Köpenicker Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

2.2 Bestandsbeschreibung

Realnutzung:

Der Bebauungsplan XV-23 umfasst eine Fläche von 9,5 Hektar. Der überwiegende Teil der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-23 ist durch Wohnnutzung geprägt. In der Köpenicker- und der Grünauer Straße werden die Erdgeschossbereiche zum Teil durch Läden oder Gewerbebetriebe genutzt. In der Regel sind die Haupt- und Nebengebäude straßenseitig orientiert, die rückwärtigen Flächen der Grundstücke sind größtenteils unbebaut. Die Freiflächen der Grundstücke werden meist als private Obstgärten genutzt, während die Freiflächen der gewerblich genutzten Grundstücke überwiegend als Lager- und Abstellfläche dienen.

In der Besenbinderstraße herrscht durch die Anordnung der Gebäude, überwiegend in Hofstruktur und durch die geringe Dichte der Bebauung, ein dörfliches Erscheinungsbild vor. Die Grünauer und Köpenicker Straße weisen durch die mehrgeschossigen Bauten mit einer Bauflucht an der Straße und den typischen Altglienicker Bauwischen einen eher vorstädtischen Charakter auf.

Die Grundstücke Besenbinderstraße 29 und 31 werden kleingärtnerisch genutzt. Die Parzellen gehören zu der nördlich angrenzenden, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Kleingartenanlage „Bachespe“. Die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fläche ist als Wegeverbindung südlich der Kleingartenanlage „Bachespe“ größtenteils vorhanden.

Eigentumsverhältnisse:

Im Gebiet überwiegt privates Eigentum. Das Grundstück Besenbinderstraße 2/ Köpenicker Straße 42 befindet sich im bezirklichen Eigentum.

Erschließung:

Die innere und äußere Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene öffentliche Straßennetz der Besenbinderstraße, der Werderstraße, der Grünauer und Köpenicker Straße vom Grundsatz gegeben.

Entwicklungshintergrund:

In der Besenbinderstraße und der Grünauer Straße befindet sich ein Großteil der ältesten Häuser Altglienickes. Vorhanden sind sowohl eingeschossige alte Kossätenhäuser, Gebäudeteile ehemaliger Bauernhöfe, zwei- bis dreigeschossige Gebäude der wilhelminischen Vorstadtbauung, wie auch vereinzelt mehrgeschossige Mietshäuser der Jahrhundertwende.

Der dörfliche Charakter des Ortskerns und insbesondere der siedlungsgeschichtliche Hintergrund des ehemaligen Dorfes Glienicke ist in diesem Bereich an den Baustrukturen deutlich ablesbar. In der Besenbinderstraße ist die dörfliche Struktur mit geringer Bebauungsdichte weitgehend erhalten. Die Grundstücke im westlichen Abschnitt der Besenbinderstraße sind Bestandteil des denkmalgeschützten Ensemble des Ortskerns an der Kirche mit mehreren Einzeldenkmalen.

Die historische Bausubstanz und die unterschiedlichen Grundstücks- und Bebauungsstrukturen bilden den Rahmen für eine gemäß einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlichen Lückenschließung und behutsamen Verdichtung des Innenbereichs und der Bereiche der Ortskernränder Altglienicke. Im Bebauungsplangebiet haben deshalb die Stärkung der Zentrumsfunktion sowie die Gestaltung eines nutzungsbezogenen Überganges der Randbereiche von städtischen zu ländlichen Strukturen eine besondere Bedeutung.

2.3 Planerische Ausgangssituation

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan Berlin zu entwickeln. Als rahmensetzende Planungsgrundlage wurde 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 sowie einer Einzelhandelskonzentration im Kreuzungsbereich der Rudower Straße, Grünauer Straße und Köpenicker Straße dargestellt.

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

Die Grundlagen Bereichsentwicklungsplanung sehen die Entwicklung des Ortskerns durch eine der örtlichen Struktur angepaßten Verdichtung und behutsame Stadterneuerung unter Erhaltung des qualitätvollen Bestandes sowie unter Berücksichtigung vorhandenen Gewerbes.

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. Gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Altglienicke und Johannisthal vom 31. August 1999 (GVBl. 1999 S. 522) befindet sich das Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B.

Leitplanung Altglienicke (1994)

- Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit zwei bzw. drei Geschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,2
- privates Grün auf nicht überbaubaren Flächen
- Kindertagesstätte und öffentlicher Spielplatz zwischen Grünauer- und Besenbinderstraße
- Gemeinbedarfseinrichtung an der Besenbinderstraße

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

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

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

Ausgehend von den Planungsüberlegungen der Rahmenplanung Rudow/ Süd-Altglienicke-Schönefeld (RAS-Gutachten) aus dem Jahr 1991 und den Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung von 1991 basieren die Inhalte des Bebauungsplans XV-23 auf dem Vorentwurf des Entwicklungskonzepts für den Ortskern vom Frühjahr 1992, dem Entwurf des Entwicklungskonzepts Ortskern Altglienicke vom März 1993, den Ergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie zwischenzeitlich veränderter Bedarfsstrukturen hinsichtlich der sozialen Infrastruktur.

2. Intention des Bebauungsplans (generelle Zielvorstellungen)

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

Ziel des städtebaulich-landschaftsplanerischen 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 baulichen Bestandes. Dieser Ansatz soll unterstützt werden durch die städtebauliche Neustrukturierung der Ortskernränder, insbesondere im Westen (Wohnen und Gewerbe) und im Norden (Wohnen) des Ortskerns. Private und öffentliche Grünflächen sollen die Qualität des Ortskerns insgesamt stärken. Der ökologische Ausgleich für die baulichen Verdichtungen soll möglichst innerhalb des Ortskerns selbst erfolgen.

Der Bebauungsplan XV-23 soll vor diesem Hintergrund schwerpunktmäßig die Sicherung von Wohnbauflächen an der Köpenicker Straße und der Besenbinderstraße sowie zur Sicherung ortsansässiger und wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen durch die Festsetzung von Mischgebieten an der Werderstraße und der Grünauer Straße vornehmen.

Der Bebauungsplan sichert neben der Fläche für die soziale Infrastruktur auch eine Wegeverbindung im Freiraumverbund mit den im Norden angrenzenden Kleingartenanlagen. Außerdem ist die planungsrechtliche Flächensicherung bestehender privater Dauerkleingartenflächen beabsichtigt.

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) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (1994; 2000) sowie den 1998 durch das Bezirksamt beschlossenen veränderten Bedarfswerten der sozialen Infrastruktur.

Städtebauliche Struktur

Ordnungsgrundsatz für den Ortskern ist die Erhaltung der ortstypischen Baustruktur bei gleichzeitiger Weiterentwicklung des Siedlungskörpers. Bei der Weiterentwicklung des Ortskerns Altglienicke sollen die

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

Im Bebauungsplangebiet XV-23, im engeren Ortskernbereich (Besenbinderstraße, Köpenicker Straße, Grünauer Straße) liegt der Schwerpunkt in der Bestandsentwicklung vor dem Hintergrund des behutsamen Umgangs mit der bestehenden, teilweise historisch bedeutsamen Bausubstanz. Die Verdichtung soll lediglich durch die Schließung einzelner Lücken, in Ausnahmen auch durch Ersatzbau erfolgen.

Die künftige Bebauung lehnt sich an die straßenweise unterschiedlichen Siedlungstypen und Bauformen an. Dabei bildet das bestehende Erschließungssystem das Gerüst für eine weitgehend ergänzende Straßenrandbebauung. Eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke ist dort, wo die Grundstückstiefe ausreichend ist und die bestehende Siedlungsstruktur dies zulässt, vorgesehen.

An der Grünauer Straße soll die Straßenrandbebauung durch Neubauten in der vorgegebenen Bauflucht der bestehenden Gebäude ergänzt werden. Die Höhe der Gebäude (zwei- oder dreigeschossig) soll sich an den benachbarten Bauten orientieren. Die rückwärtige Bebauung der Grundstücke auf der nördlichen Straßenseite ist maximal zweigeschossig.

Eine Differenzierung des städtebaulichen Prinzips erfolgt im östlichen Bereich. Hier können vielfältige neue Gebäude bis zu drei Geschossen entstehen.

Der nördliche Ortskernrand ist durch die rückwärtigen Gartenbereiche an der Besenbinderstraße als Übergangsbereich zum kleingärtnerisch geprägten Landschaftsraum gekennzeichnet. Dieser Bereich soll straßenbegleitend mit maximal zweigeschossigen Gebäuden bebaut werden. Zur Ergänzung der bestehenden Bebauung sollen die straßenseitig liegenden Areale der Kleingartenanlage "Erlengrund" (Besenbinderstraße 29 und 31) einreihig bebaut werden, um ein einheitliches Straßenbild durch die Schließung des städtebaulichen Zusammenhangs zu gewinnen und um den Grundstückseigentümern eine Bebauung nicht generell zu verwehren.

Entlang des nördlichen Abschnitts der Besenbinderstraße orientiert sich die geplante Bebauung (maximal zweigeschossig in offener Bauweise) am dörflichen Charakter dieses Bereichs. Im weiteren Verlauf der Werderstraße zur Grünauer Straße ist eine Bebauung von mindestens zwei bis maximal drei Geschossen vorgesehen, die die bereits vorhandene Situation akzentuiert.

Die Köpenicker Straße ist durch die vorhandene straßenbegleitende Bebauung mit Handels- und Dienstleistungsnutzungen städtisch geprägt. Hier sieht die Planung straßenseitig mindestens zwei maximal drei Geschosse und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen werden maximal zweigeschossige Gebäude ermöglicht.

An der Besenbinderstraße befinden sich denkmalgeschützte Gebäude, die zum Ensemblebereich des Ortskerns Altglienicke gehören. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt der Ensemblebereich die Grundstücke Besenbinderstraße 2 bis 12 und 7 bis 13. Einzeldenkmale sind die Gebäude der ehemaligen Dorfschule Köpenicker Straße 42/ Besenbinderstraße 2, das Kossätenhaus auf dem Grundstück Besenbinderstraße 13 und die Gebäude (Kossätengehöft mit Wohnhaus) auf dem Grundstück Besenbinderstraße 6/12.

Grün- und Freiraumstruktur

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

Grundansatz der Planung ist die Qualifizierung der privaten Grün- und Freiflächen gemäß den Entwicklungszielen der landschaftsplanerischen Strukturtypen. Dabei sind die Blockinnenräume, anknüpfend an die vorhandene Bestandsstruktur als unbebaute, zusammenhängende Gartenbereiche in den Blöcken zu sichern und zu entwickeln. Die grünbestimmten Blockinnenbereiche werden in der Regel private Gärten sein, die den Wohnnutzungen unmittelbar zugeordnet sind. Hierin sind die privaten Spielplätze, also insbesondere die Spielflächen für kleinere Kinder, integriert. Dadurch wird dem Kleinkinderspiel im direkten Wohnumfeld weiter Raum geboten.

Die planungsrechtliche Sicherung von Flächen der bereits vorhandenen Kleingartenanlage „Bachespe“ für private Dauerkleingärten ist eine weitere Aufgabe des Bebauungsplans.

Wohnungsbau

Im Ortskern ist eine städtebauliche Tragfähigkeit für etwa 1.400 zusätzliche Wohneinheiten gegeben. Die Neubauten sollen i.d.R. drei Geschosse (zusätzlich ausgebautem Dach) nicht überschreiten. Durch

Bauhöhenbeschränkungen wird die städtebauliche Struktur der vorhandenen historischen Bebauung aufgenommen und weiterentwickelt.

Anknüpfend an den Bestand sollen im inneren Ortskern Bautypen der Hof- bzw. Blockstruktur vorherrschen. Des Weiteren soll der Ortskern Altglienicke vorwiegend mit blockrandbetonenden Gebäuden bebaut werden. Angestrebt ist eine Bauweise, die sich an der für den Ortskern typischen Baustruktur mit der Abfolge von Grenzbebauungen und Grenzabständen von vier bis fünf Metern orientiert. Die vorhandene Unregelmäßigkeit der Abfolge der Grenzbebauungen und der Bauweise soll durch die ausgewiesenen Baufenster strukturiert werden, ohne dass damit die für Altglienicke typische Baustruktur aufgehoben wird.

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 Angebots 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 oder besonders spezialisiert sind oder mit unterdurchschnittlicher Produktivität arbeiten. Diese Strukturen sind zu erhalten, die Existenzfähigkeit zu stützen und sowohl wohn- als auch umweltverträglich umzugestalten.

Im Bebauungsplan XV-23 soll die vorhandene gewerbliche Nutzung weitgehend integriert und der Fortbestand im Rahmen wohnverträglicher Nutzungsarten ermöglicht werden. An der Grünauer Straße und Werderstraße werden zur Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen der Grundstücke unter Beachtung umweltrelevanter Aspekte Mischgebiete festgesetzt.

Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-23 wird der Standort Köpenicker Straße 42/ Besenbinderstraße 2 als Gemeinbedarfsstandort für soziale und kulturelle Zwecke gesichert.

Der Ortskernbereich verfügt über keine 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 kommunalen Eigentum stehende Grundstück durch den Bebauungsplan langfristig unabhängig einer konkreten zukünftigen Nutzung gesichert. Eine Überprüfung ergab, dass trotz des notwendigen Bedarfes und Sicherung der Gemeinbedarfsfläche auf dem Grundstück Köpenicker Straße 42/ Besenbinderstraße 2 eine eindeutige Bestimmung der Nutzung (Jugend- oder Seniorenfreizeitstätte und Bibliothek) nicht möglich ist. Deshalb wird, um flexibel auf den Bedarf reagieren zu können, eine übergeordnete Zweckbestimmung vorgenommen.

Im Bebauungsplan XV-23 war im Blockinnenbereich zwischen Besenbinderstraße und Grünauer Straße, auf dem Grundstück Besenbinderstraße 24 eine Kindertagesstätte mit 100 Plätzen vorgesehen. Daran angrenzend sollte ein öffentlicher Kinderspielplatz errichtet werden, der dem Konzept der dezentralen Versorgung mit wohnungsnahen Einrichtungen entsprach.

Auf Grund der aktuellen Bedarfssituation ist die Erforderlichkeit der Sicherung eines Gemeinbedarfstandortes mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte im Blockinnenbereich Köpenicker-, Besenbinder-, Werder- und Grünauer Straße nicht mehr gegeben. In diesem Zusammenhang wird auch die Planung eines öffentlichen Spielplatzes aufgegeben.

Verkehr und Erschließung

Im Bebauungsplan XV-23 ist die Erschließung durch das bestehende öffentliche 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 Ortskernentlastung dar. Eine weitere Entlastung wird zukünftig mit der Straße Ernst- Ruska- Ufer nördlich des Teltowkanals als Verbindung der Wegedornstraße mit der Köpenicker Straße geschaffen.

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

Die Grünauer Straße bildet in Verbindung mit der Rudower Straße die übergeordnete Verbindung zwischen Bohnsdorf über Altglienicke nach Rudow.

Für die Grünauer Straße wird unter Beachtung der bestehenden Baustruktur eine Neutrassierung durch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie vorgesehen.

Durch eine teilweise Begradigung der jetzigen Straßenführung wird fast durchgehend eine Mindestbreite von 16 m gewährleistet.

Im Bebauungsplan XV-23 wird eine Wegeverbindung ausgehend von der Besenbinderstraße zu und entlang der nördlich angrenzenden Kleingartenanlage „Bachespe“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Größe von 1.300 m² festgesetzt. Diese Wegeverbindung stellt die städtebaulich- landschaftsplanerisch wichtige Anbindung des inneren Ortskernbereichs an den Landschaftsraum Spreetal/ Plumpengraben und den Teltowkanal- Grünzug her. Der Bereich Spreetal/ Plumpengraben hat eine entscheidende Funktion als Naherholungsgebiet, sowohl für den Ortskern als auch für angrenzende Gebiete.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-23 sind gemäß Altlastenverdachtsflächenkataster des Landes Berlin folgende neun Standorte zu verzeichnen:

Besenbinderstraße 21, 23, 26-28, Werderstraße 2/ Besenbinderstraße 32,
Werderstraße 6, Grünauer Straße 45/46, 65, 67 und 68.

Für die Grundstücke Grünauer Straße 45/46 und 68 wurden zwischenzeitlich orientierende Bodenuntersuchungen vorgenommen, die den Altlastenverdacht nicht bestätigten.

Auf den Arealen der Grundstücke Werderstraße 2/ Besenbinderstraße 32, Besenbinderstraße 21 und 23 sowie Grünauer Straße 65 und 67 wurden ebenfalls orientierende Bodenuntersuchungen vorgenommen. Hinweise auf flächendeckende bzw. großflächige unzulässig hohe Bodenkontaminationen konnten nicht ermittelt werden. Einzelne der entnommenen Bodenproben wiesen hingegen wiederum für einzelne Schadstoffparameter- durchaus auffällige Konzentrationen auf. Diese Auffälligkeiten beschränken sich zumeist jedoch auf den oberflächennahen, stark anthropogen überprägten Auffüllungshorizont. Bei der stark heterogenen Zusammensetzung der aufgefüllten Bodenschichten liegt dieser Befund im Erwartungsbereich. Auf den kleinflächigen Bereichen zwischen den Beprobungspunkten sind „lokale Belastungsspitzen“ nicht auszuschließen.

Bei der Beibehaltung des gegenwärtigen Bauungs- und Nutzungszustandes begründen die nachgewiesenen lokalen Kontaminationen kein Sanierungserfordernis.

Bei zukünftigen Nutzungsänderungen und/oder größeren baulichen Eingriffen in den Untergrund ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens die zuständige Bodenschutzbehörde einzubeziehen.

Alle Grundstücke befinden sich in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Altglienicke. Sofern aus den ausgefüllten Deckhorizont baubedingt Bodenaushub anfällt, ist daher ein freier (behördlich nicht kontrollierter) Wiedereinbau unzulässig.

Für die Grundstücke Werderstraße 6 und Besenbinderstraße 26/28 liegen keine Ergebnisse von Altlastenerkundungen vor. Eine Bewertung der realen Altlastensituation ist somit nicht möglich. Gründe für den Altlastenverdacht dieser beiden Grundstücke erscheinen gering.

4. Abwägung

4.1 Entwicklungsfähigkeit aus den Planungsgrundlagen

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

4.1.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan Berlin

Der FNP Berlin stellt den Bereich als Wohnbaufläche W 3 mit einer GFZ von bis zu 0,8 und einer Einzelhandelskonzentration im Kreuzungsbereich Rudower/ Köpenicker/ Grünauer Straße dar.

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 aus gegangen.

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 Bebauungsplan XV-23 setzt allgemeine Wohn- und Mischgebietsflächen, eine Gemeinbedarfseinrichtung für kulturelle und soziale Zwecke sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ fest.

Die Mischgebiete umfassen eine Baufläche, die kleiner als 3 ha ist. In diesem Bereich konzentrieren sich innerhalb des Ortskerns die wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen. Die Funktion und Wertigkeit dieser Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes bleiben innerhalb des städtebaulichen Gefüges gewahrt.

Eine Einzelhandelskonzentration ist bereits aus dem historischen Bestand entwickelt. Die Festsetzung allgemeiner Wohn- und Mischgebiete bietet die Grundlage der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen. Um flexibel auf sich ändernde Bedarfe zu reagieren und eventuellen Leerstand zu vermeiden, erfolgt keine zusätzliche Regelung für diesen Bereich.

Als Maß der baulichen Nutzung ergibt sich in den allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bzw. 0,3 und den Mischgebieten eine GRZ von 0,4 bei einer Geschossigkeit von mindestens zwei maximal drei bzw. maximal zwei Vollgeschossen. 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.

Die Ziele des Bebauungsplans sind aus dem FNP entwickelbar.

4.1.2 Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung

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

Mit den städtebaulichen Maßnahmen ist die Entwicklung des Ortskerns so zu steuern, dass die aus der historischen Entwicklung entstandene Mischung von Klein-/ Mittelgewerbe und Wohnen in den Hofbereichen der Besenbinderstraße und Grünauer Straße 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 Vorgaben aus dem Landschaftsprogramm hinsichtlich der Erholung und Freiraumnutzung, des Naturhaushaltes und Umweltschutz sowie des Biotop- und Artenschutzes und der Landschaftsräume werden im Bebauungsplan insbesondere durch Maßnahmen umgesetzt, wie die Freihaltung der Blockinnenbereiche zur Schaffung großer zusammenhängender Gartenflächen, die den Erhalt eines typischen Orts- und Landschaftsbildes sowie die Sicherung einer hohen Strukturvielfalt dienen. Mit der Umsetzung des Plans sind auf einzelnen Grundstücken Entsiegelungsmaßnahmen verbunden, die neue Lebensgrundlagen für Fauna und Flora bieten und somit eine Strukturvielfalt sichern. Pflanzgebote dienen der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes und wirken klimatisch entlastend. Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser wird durch eine für dieses Gebiet geltende Trinkwasserschutzverordnung geregelt.

4.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Zu dem Bebauungsplanentwurf XV-23 wurde thematisiert, dass die derzeit kleingärtnerisch genutzten Grundstücke an der Besenbinderstraße durch den Bebauungsplan nicht gesichert werden und dadurch eine Zugehörigkeit zur Kleingartenanlage „Bachespe“ verloren geht.

Das Ergebnis der Abwägung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beinhaltete die Weiterführung des Planungsverfahrens ohne inhaltliche Änderungen.

Im weiteren Verfahren wurde die Anregung zur Art der geplanten baulichen Nutzung der Grundstücke Besenbinderstraße 29 und 31 teilweise berücksichtigt. Die Festsetzung dieser Grundstücke als allgemeines Wohngebiet wurde dahingehend modifiziert, dass nur im vorderen Bereich eine einreihige, zweigeschossige Wohnbebauung ermöglicht wird und die hinteren Flächen als private Dauerkleingärten gesichert werden.

4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Senatsverwaltung für Jugend und Familie

Die Bruttofläche von 1.180 m² des ausgewiesenen Spielplatzes entspricht nicht den Angaben im Text und der für allgemeine Spielplätze nach Kinderspielplatzgesetz erforderlichen Bruttogröße von 3.000 m².

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Planung eines öffentlichen Spielplatzes im Blockinnenbereich der Besenbinder-, Werder-, Grünauer und Köpenicker Straße wurde auf Grund veränderter Bedarfsstrukturen aufgegeben. Innerhalb des Ortskerns Altglienicke werden mehrere Spielplatzstandorte unterschiedlicher Größe ausgewiesen, die die Versorgung des Ortskerns Altglienicke mit öffentlichen Spielplätzen sichern.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Der Fortbestand der Reitsportanlage ist gefährdet, wenn nicht ausreichend Freiflächen zur Verfügung stehen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Reitsportanlage an der Besenbinderstraße wurde einvernehmlich mit dem Verein an einen anderen Standort im Bezirk verlagert. Dieser Standort verfügt über ausreichende Freiflächen, um diese Art der sportlichen Nutzung zu gewährleisten.

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 Planfestsetzungen.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sollten Mietergärten gesichert werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Das städtebauliche Ziel ist die Freihaltung der Innenbereiche von Bebauung sowie die Schaffung begrünter Freiflächen innerhalb des Blockinnenbereiches. Dies wird mit den aufgenommenen Festsetzungen erreicht. Eine Abgrenzung und kleinteilige Parzellierung der Gärten entspricht nicht der angestrebten Nutzungs- und Gestaltstruktur in den Blockinnenbereichen und wird somit nicht weiter verfolgt.

Entlang der Grünauer Straße sollten im östlichen Bereich konsequent zwei Geschosse festgesetzt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzung der dreigeschossigen Bauweise orientiert sich am Bestand und ist als Ausgleich für die festgesetzte einreihige Bebauung zum Schutz des freizuhaltenden grünbestimmten Ortskernrandes auf den meist großen Grundstücken zu verstehen.

Die vorgesehene Straßenraumbreite der Grünauer Straße sollte überprüft werden, da sie am westlichen Ende keine ausreichende Gehwegbreite erlaubt. Der Versatz der Straßenraumbreite zwischen Keltenteig und Straße 79 am östlichen Ende der Grünauer Straße kann die Verkehrssicherheit für den Radverkehr gefährden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Sowohl die Straßenraumbreite der Grünauer Straße, als auch der Versatz am östlichen Ende orientiert sich am Bestand, um die ortstypische Bebauung zu erhalten und um eigentumsrechtliche Eingriffe weitestgehend zu vermeiden. Die Verkehrsführung ist mit Hilfe von Beschilderungen etc. so vorzunehmen, dass eine, die Verkehrssicherheit berücksichtigende Situation entsteht.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die Regelungen zum ruhenden Verkehr wurden überprüft. Um den Stellplatzbedarf und dessen städtebauliche Einordnung zu gewährleisten, wurden entsprechende textliche Festsetzungen aufgenommen.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenraumbreite wird nur vermaßt, wenn diese vom Bestand abweicht.

Das Unterschutzstellungsverfahren für die Köpenicker Straße 42, Besenbinderstraße 2, 6-12, 7-11 und 13 soll noch 1994 eingeleitet werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Denkmale/ Ensemble sind gemäß der aktuellen Denkmalliste Berlin nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die Belange von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung) werden unter Punkt 4.6 des Begründungstextes zum Bebauungsplan dargestellt. Im Ergebnis der Eingriffsbewertung wurden textliche Grünfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Alle Verkehrsflächen, auch die nur vorübergehend vom Kfz-Verkehr genutzten, sind wasserundurchlässig zu befestigen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Die Umsetzung dieser Regelung erfolgt im Rahmen der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/ Altglienicke vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522). Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, können für die Straßenverkehrsflächen keine Festsetzungen aufgenommen werden.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es ist davon auszugehen, dass wasser- und luftdurchlässige Befestigungen diesen Anforderungen gerecht werden. Weiterhin erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens grundstücksbezogen eine Einzelfallprüfung.

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 zulässige Flächenversiegelung auf das mögliche Minimum reduziert.

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.

Folgende Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-23 bekannt: Besenbinderstraße 21, 23 und 26 bis 28, Grünauer Straße 45 bis 46, 65, 67 und 68 sowie Werderstraße 2 und 6.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Der Altlastenverdacht wurde für einen Großteil der benannten Grundstücke im Geltungsbereich durch orientierende Bodenuntersuchungen und Nutzungsrecherchen ausgeräumt bzw. teilweise bestätigt. Siehe dazu Punkt II.3, Seite 9 der Begründung.

Bezüglich der textlichen Festsetzung zum passiven Schallschutz ist für die Grünauer Straße ein Luftschalldämm - Maß 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 Verkehr und Betriebe

Die Straßenbreite der Köpenicker Straße von 10,5 m ist im Abschnitt vor den Grundstücken Köpenicker Straße 42 und Semmelweisstraße 3 ernsthaft zu prüfen, da bei Berücksichtigung des Bus- und Lieferverkehrs für die Gehwege nur eine minimale Breite verbleibt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die Breite der Straßenverkehrsflächen orientierte sich vorwiegend am historischen Bestand. Um zukünftig in diesem Knotenpunkt eine ausreichende Verkehrssicherheit zu gewähren, wird die Straßenbegrenzungslinie in Verlängerung der angrenzenden Grundstücke in der Köpenicker Straße festgesetzt, so dass eine Straßenbreite von ca. 12,50 m erreicht werden kann.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Um den Stellplatzbedarf in entsprechendem Umfang und die städtebauliche Einordnung der Stellplätze zu gewährleisten, wurden textliche Festsetzungen aufgenommen. Mit diesen wird für den privaten Stellplatzbedarf die Möglichkeit geschaffen, Stellplätze und Garagen auf den überbaubaren bzw. über diese hinaus in einer begrenzten Zone einzuordnen.

Der befahrbare Versorgungsweg zur geplanten Kindertagesstätte sollte auf 6 m verbreitert werden, um eine durch die Feuerwehr und für den Begegnungsverkehr gewünschte Breite von 5,5 m Lichtraum zu gewährleisten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Planung des Gemeinbedarfstandortes mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wurde auf Grund veränderter Bedarfsstrukturen aufgegeben. Eine Verbreiterung der Erschließungsfläche ist daher nicht mehr erforderlich.

Die Grünauer Straße verbleibt als Hauptverkehrsstraße III. Ordnung im geplanten Straßenhauptnetz.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie

Für die Flächen der Grundstücke Besenbinderstraße 6-12, 14 und Grünauer Straße 67-70 sowie 55-59 und Werderstraße 5-7 ist die Ausweisung allgemeines Wohngebiet durch Mischgebiet zu ersetzen. Um

nicht integrationsfähige Betriebe in unmittelbarer Nähe anzusiedeln, ist es erforderlich, die Bebauungsplanverfahren XV-16/-17 trotz Befangenheit durch die BAB (Anm.d.Red.: Bundesautobahn) weiterzuführen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird teilweise berücksichtigt. Die Festsetzung der Flächen in der Besenbinderstraße als allgemeines Wohngebiet entspricht dem Gebietscharakter, der durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt ist. Das Vorhandensein eines störenden Gewerbes in der Nachbarschaft zum Wohnen rechtfertigt nicht die Änderung der Festsetzung der Art der Nutzung. Der vorhandene Schrotthandel ist ohnehin nur in einem Gewerbegebiet zulässig. Die weiteren Gewerbebetriebe sind in den allgemeinen Wohngebieten einpassungsfähig. Für die übrigen gewerblich genutzten Grundstücke werden die Flächen als Mischgebiet festgesetzt, um den Erhalt der vorhandenen Gewerbe zu gewährleisten. Nicht integrationsfähige Betriebe aus dem Planbereich wurden bereits in andere Planbereiche verlagert.

Oberfinanzdirektion Berlin

Auf dem Grundstück Besenbinderstraße 24 besteht die Absicht, Wohnungen für Bundesbedienstete zu realisieren. Im Bebauungsplan ist eine Kita und ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Auf Grund veränderter Bedarfsstrukturen wird die Planung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und der öffentliche Spielplatz an diesem Standort aufgegeben. Nach sorgfältiger Prüfung wird eine eingeschränkte Bebauung auf dem Grundstück mittels der Festsetzung eines Baufensters ermöglicht.

Für das Grundstück Grünauer Straße 57 wird der Verkauf beabsichtigt. Besteht von Seiten des Bezirkes Erwerbsinteresse, ist dies unverzüglich mitzuteilen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Von Seiten des Bezirkes besteht kein Kaufinteresse. Das Grundstück wurde nach jetzigem Kenntnisstand bereits verkauft.

Der Polizeipräsident in Berlin

Die fehlende Vermaßung der meisten Straßen erschwert die verkehrliche Beurteilung. Für die Grünauer- und Köpenicker Straße wird davon ausgegangen, dass die Straßenzüge mindestens 18 m breit festgesetzt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Ausgehend vom vorhandenen Gebäudebestand (teilweise eingetragene Denkmale) und der Grundstücksstruktur wird die Köpenicker Straße mit überwiegend 17 m und die Grünauer Straße zwischen Köpenicker- und Normannenstraße mit 15 m im Bestand festgesetzt. Im weiteren Verlauf der Grünauer Straße ist die Festsetzung einer Breite von 16 m möglich.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Wegeverbindung zwischen Besenbinderstraße und der Kleingartenanlage „Bachespe“ ist 5 m breit und schließt die Benutzung mit dem Fahrrad nicht aus. Die anderen geplanten Wegeverbindungen sind auf Grund veränderter Bedarfssituationen hinsichtlich der Gemeinbedarfsflächen entfallen. Für eine weitere geplante Wegeverbindung zwischen der Grünauer Straße und den nördlich angrenzenden Kleingartenanlagen besteht kein Bedarf und ist städtebaulich nicht begründbar.

Berliner Feuerwehr

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die Planung berührt im wesentlichen nicht das vorhandene Straßennetz. Es handelt sich im Planbereich um bestehende Straßen, die den Anforderungen der Berliner Feuerwehr hinsichtlich der Mindestfahrbahnbreite von 5,50 m gerecht werden.

Berliner Wasserbetriebe

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die Leitungen und ihre notwendigen Freihaltezonen außerhalb des öffentlichen Straßenraumes werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt, so dass der Grundstückseigentümer über deren Lage informiert ist. Die Sicherung der Leitungsrechte muss durch den Leitungsträger eigenständig erfolgen.

Eine Überbauung wird durch die Planung ausgeschlossen, da die Anlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Eine textliche Festsetzung zum Umgang mit diesem Recht ist weiterhin Bestandteil der Planung.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete folgt der vorzufindenden Gebietstypik, in der die Wohnnutzung überwiegt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind fast alle vorhandenen gewerblichen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Erschwerte Produktionsbedingungen sind für diese gewerblichen Nutzungen teilweise schon jetzt gegeben und werden nicht erst durch die Planung hervorgerufen. Mit der Planüberarbeitung werden entlang der Grünauer Straße und der Werderstraße Mischgebiete festgesetzt, um die dort ansässigen Gewerbebetriebe in ihrem Fortbestand zu sichern.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Bis auf die Schrotthandlung auf dem Grundstück Besenbinderstraße 26 bis 28 sind alle gewerblichen Nutzungen in den allgemeinen Wohn- bzw. Mischgebieten des Plangebietes zulässig. Eine gewerbliche Nutzung, wie die Schrotthandlung ist nur in einem Gewerbegebiet zulässig. Der Schrotthandel genießt jedoch Bestandsschutz und unterliegt ohnehin entsprechenden Restriktionen an diesem Standort, so dass dieser Betrieb nicht weitergehend durch die Planung eingeschränkt wird. Zu einer Verlagerung ist der Betreiber nicht bereit. Hilfsmaßnahmen im Sinne der §§ 180, 181 BauGB sind daher nicht erforderlich.

Handwerkskammer Berlin

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

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. Die Festsetzung allgemeiner Wohn- und Mischgebiete folgt der vorzufindenden Gebietstypik, in der die Wohnnutzung überwiegt. Bis auf die Schrotthandlung auf dem Grundstück Besenbinderstraße 26 bis 28 sind alle vorhandenen gewerblichen Nutzungen in den allgemeinen Wohn- bzw. Mischgebieten des Plangebietes zulässig. Eine gewerbliche Nutzung, wie die

Schrotthandlung ist nur in einem Gewerbegebiet zulässig. Der Schrotthandel genießt jedoch Bestandsschutz und unterliegt schon jetzt erschwerten Produktionsbedingungen an diesem Standort, die nicht erst durch die Planung hervorgerufen werden. Hilfsmaßnahmen im Sinne der §§ 180, 181 BauGB sind daher nicht erforderlich.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

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

Senatsverwaltung für Soziales

Im Ortskern von Altglienicke sollte eine Seniorenfreizeitstätte errichtet werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich der Bebauungspläne XV-21a und XV-23 werden Gemeinbedarfsstandorte gesichert, in denen bei Bedarf eine entsprechende Freizeitstätte eingerichtet werden kann.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

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

Senatsverwaltung für Schule, Berufsausbildung und Sport

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Reitsportanlage wäre es vorteilhaft, sie als Fläche für Sportanlagen gem. § 9 Abs.1 BauGB festzulegen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Reitsportanlage wurde im Einvernehmen mit dem Nutzer auf eine bezirkliche Sportfläche verlagert. Eine Fläche für Sportanlagen wird an dieser Stelle nicht mehr benötigt.

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Abt. III

Bei der Ausweisung von "Baufenster" 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 Baufensterausweisung eine entsprechende Regelung erfolgt.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die Kennzeichnung "DG" in der Planzeichnung entfällt. Die damit beabsichtigte Regelung erfolgt mit dem Baugenehmigungsverfahren.

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. Die vorhandenen Straßen behalten ihre öffentliche Widmung.

BEWAG

Auf dem Grundstück Besenbinderstraße 2 befindet sich eine Netzstation. Die Einordnung einer Netzstation als Einbau im Bereich Werderstraße / Ecke Grünauer Straße ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Die Netzstation auf dem Grundstück Besenbinderstraße 2 genießt Bestandsschutz. Die Einordnung einer Netzstation im Bereich Werderstraße / Ecke Grünauer Straße kann bei Bedarf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

Ergebnis der Abwägung

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 und auf Grund veränderter Bedarfsstrukturen wurden für das Plangebiet XV-23 folgende Änderungen vorgenommen und durch das Bezirksamt (2000) beschlossen:

- Änderung der Festsetzung Sportanlage für das Grundstück Besenbinderstraße 7 bis 11 in Allgemeines Wohngebiet
Die Reitsportanlage auf dem Grundstück Besenbinderstraße 7 bis 11 wurde im Einvernehmen mit dem Nutzer auf eine bezirkliche Sportfläche verlagert. Entsprechend der vorzufindenden Gebietstypik wird das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Änderung der Festsetzung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte im Blockinnenbereich Besenbinder-, Werder-, Grünauer und Köpenicker Straße in Allgemeines Wohngebiet. Herausnahme der geplanten Erschließungsfläche.
Das Bezirksamt hat am 03.02.1998 den Beschluss zur Präzisierung der Planungsansätze Infrastruktur (BA- Beschluss- Nr. 4/98) gefasst. Dieser Beschluss beinhaltet als Auswirkung für die soziale Infrastruktur im B- Plan XV-23, die Streichung der Kindertagesstätte in diesem Bereich und damit den Wegfall der Erschließungsfläche zu diesem Standort.
- Änderung der Festsetzung öffentlicher Spielplatz in Allgemeines Wohngebiet und Herausnahme des im Zusammenhang mit der Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Geh- und Leitungsrechtes
Mit dem enormen Rückgang des geplanten Wohnungsbaus hat sich im Ortskern eine Bedarfssituation entwickelt, die die Planung eines öffentlichen Spielplatzes im Blockinnenbereich der Besenbinder-, Werder-, Grünauer und Köpenicker Straße nicht mehr rechtfertigt.
Die Bestandsstruktur des Ortskerns läßt Spielplätze, die in ihrer Größe den Richtwerten entsprechen, nicht zu, es werden mehrere Standorte geringerer Größe ausgewiesen bzw. mittels städtebaulicher Verträge fundamentiert, die in ihrer Summe - bezogen auf das Gesamtgebiet der Ortskernbebauungspläne - eine richtwertgemäße Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen sichern. In diesem Zusammenhang bedarf es keiner Erschließung dieser Fläche durch Geh- und Leitungsrechte.
- Korrektur der überbaubaren Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes auf den Grundstücken Besenbinderstraße 29 bis 31
Um die bestehenden Anlagen der Kleingartenanlage Bachespe auf den Grundstücken zu sichern, werden die Baufenster entsprechend reduziert. Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet für die Grundstücke Besenbinderstraße 29 bis 31 wird auf die vorderen Grundstücksteile beschränkt. In den hinteren Grundstücksteilen wird entsprechend des nördlich angrenzenden Gebietes der Kleingartenanlage „Bachespe“ privater Dauerkleingarten festgesetzt.
- Änderung der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet auf den Grundstücken Werderstraße 6 und 7 und Grünauer Straße 58/59 in Mischgebiet und Anpassung des Baufensters
Um die bestehenden wohnverträglich gewerblich genutzten Grundstücke in der Werderstraße zu sichern, wurde für dieses Areal ein Mischgebiet ausgewiesen. Die dort ansässigen Betriebe sind somit existentiell nicht gefährdet und können ihre gewerbliche Tätigkeit dem Gebietscharakter entsprechend ausüben.
- Anpassung der Baufenster auf den Grundstücken Besenbinderstraße 5, 7 bis 11, 26 bis 32, Werderstraße 1 bis 4 und Grünauer Straße 60, Grünauer Straße 62 bis 66, 44 bis 57 und 38 bis 40

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurden die Baufenster auf den benannten Grundstücken der Umgebungsplanung angepasst.

- Baukörperfestsetzung für den hinteren Bereich des Grundstücks Grünauer Straße 48
Für das Grundstück Grünauer Straße 48 erfolgt eine gesonderte Festsetzung zur Bebaubarkeit. Das Grundstück besteht aus einem straßenseitigen Flurstück mit einer Größe von 309 m² und einem dahinterliegenden Flurstück mit einer Größe von 873 m². Der vordere Teil des Grundstücks ist mit einem Wohnhaus bebaut, das so stark verfallen ist, dass es im Bestand nicht mehr saniert werden kann. Auf Grund der geringen Breite dieser Teilfläche (ca. 8 m) ist dieser Bereich bauordnungsrechtlich kaum bebaubar. Das rückwärtige Flurstück befindet sich im Blockinnenbereich, der nach der bisherigen Planung als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen war. Der ungünstige Zuschnitt und die örtliche Lage des Grundstücks in seiner Gesamtheit veranlaßte die Neuregelung der Bebaubarkeit. Auf dem Flurstück 2694/118, hinterer Grundstücksteil der Grünauer Straße 48, erfolgt, um eine Bebaubarkeit des Grundstücks zu ermöglichen, eine Baukörperfestsetzung. Für dieses Grundstück wurde eine gesonderte Bauhöhenbeschränkung vorgenommen.
„Die bauliche Anlage auf dem Grundstück Grünauer Straße 48, Flurstück 2694/118, darf eine Firsthöhe von 45 m über NN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.“
- Konkretisierung der Geschossigkeit an der Köpenicker und Grünauer Straße
Anpassend an die angrenzenden Bebauungspläne XV-20 und XV-25 wurden als Mindest- und Maximalgeschossigkeit von zwei bis drei Geschossen an der Köpenicker und Grünauer Straße übernommen.
- Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme Einzeldenkmal/ Denkmalbereich gemäß aktueller Denkmalliste Berlin
Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend der aktuellen Denkmalliste Berlin, Stand 1997–Fortschreibung der Berliner Denkmalliste- überarbeitet. Es erfolgte die nachrichtliche Übernahme der Besenbinderstraße 6-12, 7-11 und 13.
- Anpassung der Baufenster auf den Grundstücken Grünauer Straße 43, 44 und 44a entsprechend des erforderlichen Leitungsrechtes des zuständigen Versorgungsträgers/ Kennzeichnung eines Leitungsrechtes auf dem Grundstück Grünauer Straße 38
Entsprechend der 1994 erfolgten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird für den Versorgungsträger Berliner Wasserbetriebe auf den o.b. Grundstücken die Fläche einer vorhandenen Hochdruckleitung als Leitungsrecht dargestellt. Die Baufenster wurden entsprechend korrigiert, so dass eine Überbauung der Leitung ausgeschlossen wird. Des Weiteren wird eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.
„Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen A und B dürfen soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehören nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.“
- Herausnahme der anzupflanzenden Bäume in den Bauwischen an der Grünauer 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 ausreichend hergestellt werden kann. Im konkreten Fall wurde die Sicherung einer angemessenen Ein- und Ausfahrt präferiert.
- Konkretisierung der geplanten Straßenbegrenzungslinie für die Grünauer Straße
Für die erforderliche Einordnung einer zweispurigen Fahrbahn sowie beidseitigem Geh- und Radwegen ist ein Straßenraum von mindestens 15 m erforderlich. Die geplante Straßenbegrenzungslinie wurde dieser Forderung angepasst.
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung zur Bauhöhenbeschränkung
Die textliche Festsetzung zur Bauhöhenbeschränkung wurde nochmals geprüft und in diesem Zusammenhang überarbeitet. Die daraus resultierenden nachfolgenden Festsetzungen wurden aufgenommen:
„Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf den Grundstücken Köpenicker Straße 38 bis 42 dürfen bauliche Anlagen mit III zulässigen Geschossen eine Traufhöhe von 46 m über NN und eine Firsthöhe von 49m über NN nicht überschreiten. Bauliche Anlagen mit II zulässigen Geschossen dürfen eine Traufhöhe von 43 m über NN und eine Firsthöhe von 46 m über NN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.“

„Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf den Grundstücken Grünauer Straße 60 bis 70 und im Mischgebiet auf dem Grundstück Grünauer Straße 58/59 dürfen bauliche Anlagen mit III zulässigen Geschossen eine Traufhöhe von 48 m über NN und eine Firsthöhe von 51 m über NN nicht überschreiten. Bauliche Anlagen mit II zulässigen Geschossen dürfen eine Traufhöhe von 45 m über NN und eine Firsthöhe von 48 m über NN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.“

„Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 dürfen bauliche Anlagen mit III zulässigen Geschossen eine Traufhöhe von 47 m über NN und eine Firsthöhe von 50 m über NN nicht überschreiten. Bauliche Anlagen mit II zulässigen Geschossen dürfen eine Traufhöhe von 44 m über NN und eine Firsthöhe von 47 m über NN nicht überschreiten.“

- Erweiterung der textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten
Durch die Festsetzung eines Mischgebietes wurde die Festsetzung zum Ausschluss von Tankstellen, um den Ausschluss von Vergnügungsstätten erweitert und somit den Festsetzungen der angrenzenden Plangebiete angepasst.

„In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und im Mischgebiet sind Tankstellen nicht zulässig. Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.“

- Herausnahme der textlichen Festsetzung zum passiven Schallschutz
Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des B- Plans. Sie werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.
- Herausnahme der textlichen Festsetzung zur Unterschreitung der Abstandflächen
Die Festsetzung entbehrt ihrer Notwendigkeit, da durch die Baufensterausweisung eine entsprechende Regelung erfolgt.
- Konkretisierung und Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen
Durch die Konkretisierung bzw. Anpassung der Baufenster wurde die Festsetzung zur Regelung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen überarbeitet. Die textliche Festsetzung wurden konkretisiert und um weitere ergänzt.

„In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 auf den Grundstücken Besenbinderstraße 5 bis 27, WA 2, WA 3 und im Mischgebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.“

„Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf den Grundstücken Besenbinderstraße 29 und 31 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nur in einer Tiefe von 20 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie zulässig“.

„Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 auf den Grundstücken Grünauer Straße 41 bis 43 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nur in einer Tiefe von 20 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.“

„Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 auf den Grundstücken Grünauer Straße 38 bis 40 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nur in einer Tiefe von 15 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.“

- Änderung der textlichen Festsetzung zum Pflanzgebot
Die Festsetzung zum Pflanzgebot wurde der inhaltlichen Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes entsprechend überarbeitet.
„Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist pro 200 m² Grundstücksfläche, in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 ist pro 250 m² Grundstücksfläche und im Mischgebiet ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.“
- Herausnahme der textlichen Festsetzungen zur dezentralen Regenwasserversickerung sowie zur Bepflanzung der Versickerungsflächen
Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III, in der wasserschutzrechtliche Bestimmungen die Versickerung unbelasteter Niederschlagswasser regeln. Es muss daher keine gesonderte Regelung mit dem Bebauungsplanverfahren erfolgen. Die Festsetzung zur Bepflanzung der Versickerungsflächen erübrigt sich damit analog.
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Reinhaltung der Luft

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bestand und zukünftig zu gewährleisten, wurde auf Grund der inhaltlichen Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes die textliche Festsetzung – Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen im Mischgebiet – aufgenommen.

„Im Mischgebiet ist die Verwendung von Stoffen nach folgenden Nummern und Klassen der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA-Luft, in der Fassung vom 27. Februar 1986 - (ABl. S. 1919) nicht zulässig.

Nr. 2.3	Krebserzeugende Stoffe
Nr. 3.1.4	Klasse I, II, staubförmige anorganische Stoffe
Nr. 3.1.6	Klasse I, dampf- und gasförmige anorganische Stoffe
Nr. 3.1.7	Klasse I, II, organische Stoffe.“

- Redaktionelle Änderungen textlicher Festsetzungen

Die bisherigen textlichen Festsetzungen wurden entsprechend dem Handbuch Verbindliche Bauleitplanung für Berlin und der darin enthaltenen gebräuchlichsten Festsetzungen redaktionell überarbeitet.

Diese inhaltlichen Planänderungen veranlaßten eine nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

4.4 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (2000)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII B

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-23 befinden sich Teilflächen der Grünauer Straße und Köpenicker Straße, die mit der Verbindungsfunktionsstufe III Bestandteil des bestehenden übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetzes sind.

Es wird empfohlen, den rechtwinkligen Versatz der nördlichen geplanten Straßenbegrenzungslinie der Grünauer Straße zu begradigen, um planerisch eine annähernd geradlinige Straßenfluchtlinie zu erhalten. Dies wäre sowohl in Richtung Westen als auch in Richtung Osten vorstellbar.

An der Köpenicker Straße im Bereich des Knotenpunktes mit der Semmelweisstraße und der Besenbinderstraße (insbesondere im Bereich des Grundstücks Nr. 42) ist der Gehweg zu schmal. Es ist zu prüfen, ob eine Möglichkeit besteht planungsrechtlich entsprechende Vorhaltung zu treffen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird teilweise berücksichtigt. Sowohl die Straßenraumbreite der Grünauer Straße, als auch der Versatz am östlichen Ende orientiert sich am Bestand, um die ortstypische Bebauung zu erhalten und um eigentumsrechtliche Eingriffe weitestgehend zu vermeiden. Die Verkehrsführung ist mit Hilfe von Beschilderungen etc. so vorzunehmen, dass eine, die Verkehrssicherheit berücksichtigende Situation entsteht. Die geplante Straßenbegrenzungslinie der Grünauer Straße bleibt unverändert. An der Köpenicker Straße/ Ecke Besenbinderstraße orientierte sich die Breite der Straßenverkehrsflächen vorwiegend am historischen Bestand. Um zukünftig in diesem Knotenpunkt eine ausreichende Verkehrssicherheit zu gewähren, wird die Straßenbegrenzungslinie in Verlängerung der angrenzenden Grundstücke in der Köpenicker Straße festgesetzt, so dass eine Straßenbreite von ca. 12,50 m erreicht werden kann.

Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie, IV A

Es bestehen seitens des Hauses erhebliche Bedenken bezüglich des derzeit praktizierten Umganges mit den Belangen der Gewerbetreibenden für den Ortskernbereich Altglienicke. Es wird daher die Erarbeitung eines Gewerbekonzepts ggf. auch die Überarbeitung der Gewerbeuntersuchung von 1995 angeregt. In diesem Zusammenhang wird die Festsetzung von Mischgebieten entsprechend § 6 BauNVO mit einer Gliederung von Teilbereichen entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO angeregt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Im Zusammenhang mit der erneuten Bestandsaufnahme der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet (2000/ 2004) werden entlang der Grünauer Straße und im Bereich Werderstraße Mischgebiete festgesetzt.

Senatsverwaltung für Finanzen

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Erfassung der von Berlin zu tragenden Kosten und die Sicherung der Finanzierung (insbesondere im Rahmen der I- Planung) ist zwingend erforderlich. Da für das Grundstück der alten Dorfschule eine konkrete Nutzungszuordnung nicht möglich ist, sollte auf die wertmindernde Gemeinbedarfsfestlegung „soziale und kulturelle Zwecke“ verzichtet werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt. Das Grundstück wird durch den Bezirk als Gemeinbedarfsstandort benötigt und damit entsprechend planungsrechtlich gesichert.

Oberfinanzdirektion

Von dem Entwurf des Bebauungsplans ist die bundeseigene Liegenschaft Besenbinderstraße 24 betroffen. Durch die geplanten Baugrenzen ist das Grundstück selbst nicht mehr bebaubar und das als einziges Grundstück im Baublock. Im Hinblick auf die Bebauungstiefe des Grundstücks Besenbinderstraße 26/28 wird die Übernahme einer Minimalvariante als selbstständig bebaubare Wohnbaufläche vorgeschlagen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Für das Grundstück wird im weiteren Verfahren eine überbaubare Grundstücksfläche mittels Baufenster festgesetzt, die eine Bebauung von Haupt- und Nebenanlagen in begrenztem Umfang ermöglicht.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VIII D und IX C

Es bestehen z.Zt. grundsätzliche Bedenken, da die Entwässerung des Plangebietes nicht geklärt ist. Es fehlen Aussagen zur Entsorgung nicht versickerungsfähiger Niederschlagswässer. Für die Errichtung und Betreibung von Regenwasservorreinigungsanlagen sind Grundstücksflächen auszuweisen und vorzuhalten. Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend zu ergänzen.

Weiterhin wird darauf aufmerksam gemacht, dass Aussagen im Hinblick auf die Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser in der Schutzzone II B durch keine Verordnung geregelt sind.

Das Gebiet liegt in der weiteren Schutzzone III b des Wasserschutzgebietes Altglienicke. Baulichkeiten müssen an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Straßen müssen vor einer Neubesiedlung wasserschutzzonengerecht ausgebaut werden.

Kleingärten sind in Wasserschutzgebieten nicht erwünscht, statt dessen Festsetzung „öffentlicher Grünanlage“.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird teilweise berücksichtigt. Das Ziel des Bebauungsplans ist es vorrangig, eine städtebauliche Ordnung herzustellen. Damit verbunden ist eine nur unerhebliche Erhöhung der baulichen Auslastung des Gebietes. Im Plangebiet sind im öffentlichen Straßenland Regenwasserkanäle vorhanden. Seitens der Berliner Wasser Betriebe wurden keine Bedenken hinsichtlich der Planungsziele geäußert. Flächen für die Errichtung und den Betrieb von Vorreinigungsanlagen von Niederschlagswässern können im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Auf Grund des Vorhandenseins einer Vielzahl von Einzel-Grundstücken und technischen Lösungsmöglichkeiten können detaillierte Entwässerungskonzepte erst im Rahmen von Genehmigungsverfahren erarbeitet werden. Entsprechende rechtliche Vorgaben dazu regelt die geltende Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke. Es ist jedoch entsprechend der festgesetzten Nutzungsmaße davon auszugehen, dass auf den Bauflächen ausreichend dimensionierte Freiflächen vorhanden sind, die für eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser genutzt werden können.

Bei der Festsetzung der Flächen für private Kleingärten handelt es sich um die Bestandssicherung der bereits vorhandenen Kleingartenanlage „Bachespe“.

Im Geltungsbereich sind mehrere Altlastenverdachtsstandorte bekannt. Durch geeignete Untersuchungen ist sicherzustellen, dass evt. Boden- und Grundwasserverunreinigungen der jeweilig vorgesehenen Nutzung der Grundstücke nicht entgegenstehen. Erforderlichenfalls sind vorab entsprechende Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung durchzuführen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Für die Mehrzahl der Altlastenverdachtsflächen wurden orientierende Untersuchungen vorgenommen, die den Verdacht nicht bestätigten bzw. deren Belastungen vermutlich keinen Sanierungsbedarf begründen. Für zwei Altlastenverdachtsflächen müssen im weiteren Bebauungsplanverfahren orientierende Bodenuntersuchungen vorgenommen werden, um den Altlastenverdacht evt. ausräumen zu können bzw. bei Bestätigung des Verdachtes entsprechende Maßnahmen einzuleiten, die eine Gesundheitsgefährdung ausschließen.

Handwerkskammer Berlin

Die vorgesehenen WA- Ausweisungen werden im Interesse der gebietsansässigen Betriebe nachdrücklich abgelehnt. Die Festsetzung vom MI- Gebieten i.S. des § 6 BauNVO- ggf. mit einer Gliederung von Teilbereichen entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO – wird für unabdingbar gehalten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Im Zusammenhang mit der erneuten Bestandsaufnahme der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet (2000/2004) werden entlang der Grünauer Straße und im Bereich Werderstraße Mischgebiete festgesetzt. Die Festsetzung allgemeiner Wohn- und Mischgebiete folgt der vorzufindenden Gebietstypik, in der die Wohnnutzung überwiegt. Bis auf die Schrotthandlung auf dem Grundstück Besenbinderstraße 26 bis 28 sind alle gewerblichen Nutzungen in den allgemeinen Wohn- bzw. Mischgebieten des Plangebietes zulässig. Eine gewerbliche Nutzung, wie die Schrotthandlung ist nur in einem Gewerbegebiet zulässig. Der Schrotthandel genießt jedoch Bestandsschutz.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Die nicht ausreichende Berücksichtigung des Gewerbebestandes im Planbereich wird als wesentlicher Abwägungsmangel bewertet. Die Standorte des Gewerbes in der Grünauer Straße, Besenbinder- und Werderstraße erfordern diese als Mischgebiet auszuweisen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt. Im Zusammenhang mit der erneuten Bestandsaufnahme der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet (2000/2004) werden entlang der Grünauer Straße und im Bereich Werderstraße Mischgebiete festgesetzt. Die Festsetzung allgemeiner Wohn- und Mischgebiete folgt der vorzufindenden Gebietstypik, in der die Wohnnutzung überwiegt. Bis auf die Schrotthandlung auf dem Grundstück Besenbinderstraße 26 bis 28 sind alle gewerblichen Nutzungen in den allgemeinen Wohn- bzw. Mischgebieten des Plangebietes zulässig. Eine gewerbliche Nutzung, wie die Schrotthandlung ist nur in einem Gewerbegebiet zulässig. Der Schrotthandel genießt jedoch Bestandsschutz.

4.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Mit der inhaltlichen Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurden Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen, die nachfolgend dargestellt und begründet sind.

- Änderung der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet in Mischgebiet; Änderung der GRZ von 0,3 auf 0,4
Eine aktuelle Bestandsaufnahme (2004) der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und deren Bewertung führte zur Festsetzung von Mischgebieten, um ansässige Gewerbebetriebe im Bestand zu sichern und um auch künftig die Ansiedlung wohnverträglicher Gewerbe zu ermöglichen. Für die Grundstücke Grünauer Straße bis 44 bis 71 sowie der Werderstraße 2 bis 7 werden als Nutzungsart statt allgemeiner Wohngebiete Mischgebiete festgesetzt. Um der teilweisen gewerblichen Nutzung der Grundstücke und einer daraus resultierenden höheren Versiegelung gerecht zu werden, wird die GRZ von 0,3 auf 0,4 erhöht.
- Anpassung der textlichen Festsetzung zum Pflanzgebot
Auf Grund der Änderung der Baugebiete mit entsprechenden Nutzungsmaßen wird das Pflanzgebot angepasst.
- Festsetzung eines Baufensters auf dem Grundstück Besenbinderstraße 24
Für das Grundstück war die Festsetzung einer Kindertagesstätte vorgesehen, die jedoch auf Grund sich verändernder Bedarfe aufgegeben wurde. Um der ungünstigen Lage des Grundstücks, als Hammergrundstück im Innenbereich gerecht zu werden und eine Bebauung des Grundstücks überhaupt zu ermöglichen, wird ein Baufenster festgesetzt, dass eine eingeschränkte Bebauung

des Grundstücks zulässt. Mit der Verortung dieses Baufensters im unmittelbaren Randbereich des Grundstücks wird das städtebauliche Ziel der Freihaltung der Innenbereiche von Bebauung aufrechterhalten.

- Änderung der Baufensterausweisung für das Grundstück hinter Grünauer Straße 48
Die bisherige Festsetzung eines Baukörpers mit den Maßen 10 m x 10 m erschwert die architektonische Gestaltung einer Bebauungsmöglichkeit und den sozialgerechten Umgang mit diesem Grundstück. Die Maße des Baufensters wurde auf 12 m x 15 m erweitert. Das Baufenster ermöglicht eine Überbauung des Grundstücks (GRZ 0,2), die einen maßvollen Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge hat.
- Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Bauhöhenbeschränkung um das beplante Grundstück Besenbinderstraße 24
Um die maßvolle Bebaubarkeit dieses besonders gelegenen Grundstücks auch hinsichtlich einer geringeren Höhe gegenüber den straßenseitigen Bauten zu gestatten, wird mittels der textlichen Festsetzung eine Regelung vorgenommen.
Die textliche Festsetzung für die beiden gesonderten Grundstücke Besenbinderstraße 24 und hinter Grünauer Straße 48 lautet:
„In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 43 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.“
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Nebenanlagen im WA 3 und WA 4
Um der besonderen Lage der Grundstücke Besenbinderstraße 24 und hinter Grünauer Straße 48 in den Innenbereichen gerecht zu werden, werden Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf einen bestimmten Grundstücksbereich beschränkt. Damit wird der Garten- und Erholungsbereich auf den Grundstücken verortet und von jeglicher Bebauung freigehalten.
Die textliche Festsetzung lautet:
„In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 auf den Flächen CDEFC und GHIKG sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind die notwendigen privaten Kinderspielplätze.“
- Änderung der Baufensterausweisungen für Grundstücke der Besenbinderstraße 23 bis 31, der Werderstraße 2 bis 7 und der Grünauer Straße 58 und 60
Die Verortung der Baufensterausweisungen wird denen in den Straßen bereits vorhandenen Struktur angepasst.
- Änderung der textlichen Festsetzungen zur Bauhöhenbeschränkung/
- Änderung der textlichen Festsetzungen zum Ausschluss von Nebenanlagen
Diese textlichen Festsetzungen werden den vorgenommenen Änderungen der einzelnen Plangebiete angepasst.
- Änderung und Ergänzung der Festsetzung Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten/ - Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Bebauung in der Anlage
Die Festsetzung der Grünfläche für private Dauerkleingärten setzt sowohl die verkehrsmäßige als auch die stadttechnische Erschließung der Anlage voraus. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen den Grundstücken Besenbinderstraße 21 und 23 weist nicht die geforderter Räder für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge auf, so dass sie nur als Geh- und Radfahrweg nutzbar ist. Um die ausreichende Erschließung der Anlage zu gewährleisten, wird die vorhandene Kleingartenfläche entsprechend bis zur Besenbinderstraße gesichert.
In Anlehnung an die rechtlichen Grundlagen des BKleingG wird für die Grünfläche eine textliche Festsetzung aufgenommen, die hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung für künftige Parzellen eine Regelung vornimmt. Sie lautet:
„In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz – 24 m² nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, dass mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, kann zugelassen werden.“

- Änderung der Festsetzung der Baulinie an der Köpenicker und Grünauer Straße
Mit der Festsetzung einer Baulinie entlang der Straßen wurde das städtebauliche Ziel verfolgt, eine einheitliche bauliche Front entlang der Straße zu erreichen. Dabei wurde nicht bedacht, dass bei Festsetzung einer durchgehenden 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 10 m begrenzt wurde. Mit den Änderungen wird das Planungsziel einer einheitlichen Straßenfront in der Köpenicker bzw. Grünauer Straße weiterhin realisierbar.
- Streichung der textlichen Festsetzung zur besonderen Bauweise
Mit der Änderung der Baulinien und deren konkreter Verortung auf den einzelnen Grundstücken entlang der Grünauer Straße ist die Regelung einer besonderen Bauweise für die Grundstücke Grünauer Straße 45 bis 57 nicht mehr erforderlich.
- Änderung der Straßenbegrenzungslinie für das Grundstück Köpenicker Straße 42
Der Straßenraum insbesondere die Gehwegbreite stellte in diesem Bereich schon immer einen Engpass dar. Zur planungsrechtlichen Sicherung einer perspektivisch akzeptablen Gehwegbreite wird die künftige Straßenbegrenzungslinie auf ein entsprechendes Maß festgesetzt.
- Änderung Planzeichnung entsprechend aktueller Denkmalliste
Die Kennzeichnung des Ensembleschutzes bzw. der Einzeldenkmale wird der aktuell gültigen Denkmalliste für Berlin angepasst.
- Neue Beschreibung des Geltungsbereichs
Der Geltungsbereich wird wie folgt, neu formuliert und gilt
für das Gelände zwischen Besenbinderstraße, den östlichen Grenzen der Grundstücke Besenbinderstraße 3 und Köpenicker Straße 43-45, den Kleingartenanlagen „Bachespe“, „Pappelgrund“ und „Am Falkenberg“, Strohlumenweg, Grünauer Straße und Köpenicker Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.
- Ergänzung einer Festsetzung zur Geltungsbereichsgrenze
Die Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes ist im Abschnitt der Straße Strohlumenweg identisch mit deren geplanten Straßenbegrenzungslinie. Daher ist eine zeichnerische Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie nicht möglich und wird durch die folgende textliche Festsetzung geregelt.
„Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten L und M ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.“

Als Ergebnis der Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes XV-19 im Anzeigeverfahren vom 07.01.2003 wurde auch der Bebauungsplanentwurf XV-23 überarbeitet, da sich auf Grund der zusammenhängenden Lage im Ortskernbereich Altglienicke die gleiche Problemstellung ergibt.

- 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-23 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 lautet nunmehr:
„In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 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 an der Wegedornstraße/Rudower Straße, wo Tankstellen zulässig sind.

- Ergänzung der Festsetzungen zur Bauhöhenbeschränkung
Die ursprüngliche Formulierung der Geschossigkeit mit Höhenangaben war irreführend; es entstand der Eindruck, dass die textlichen Festsetzungen auf die tatsächlich zu bauenden Anlagen Bezug nehmen, 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. Die textlichen Festsetzungen zur Bauhöhenbeschränkung wurden entsprechend überarbeitet.
- 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.
- Streichung der textlichen Festsetzung zur Verwendung von Brennstoffarten
Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht im Vorranggebiet für Luftreinhaltung liegt, ist die textliche Festsetzung in diesem konkreten Fall nicht festsetzungsfähig.
- Streichung der textlichen Festsetzung zur Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen
Nach dieser textlichen Festsetzung ist 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.

Die vorgenannten inhaltlichen Änderungen wurden durch das Bezirksamt beschlossen und sind Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes XV-23 vom 31. August 2005, der in der Zeit vom 19. September bis 19. Oktober 2005 öffentlich ausgelegen hat.

Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung äußerte sich ein Träger öffentlicher Belange. Vom Inhalt dieser Stellungnahme stimmen die Planungsziele mit der übergeordneten Planung überein.

Weitere Anregungen liegen nicht vor.

Als Ergebnis der öffentlichen Auslegung wird das Planverfahren in seiner bestehenden Konzeption weitergeführt und der Bebauungsplan wird zur Festsetzung gebracht.

4.6 Belange von Natur und Landschaft

Sind auf Grund der Aufstellung und Umsetzung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 des BauGB zu entscheiden.

Zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde vom Büro Becker, Giseke, Mohren, Richard (BGMR) im Oktober 1994 für den Bereich des Ortskerns Altglienicke ein Eingriffsgutachten erarbeitet. Da bei dieser Bewertung bestehendes Baurecht nicht berücksichtigt wurde, war eine Überarbeitung dieses Gutachtens erforderlich. Die Festlegung des erforderlichen Ausgleichsumfanges erfolgt nun gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB unter Beachtung bestehender Baurechte. Aufgrund des Ergebnisses der planungs-

rechtlichen Beurteilung des Plangebietes hat ein Ausgleich für zu fällende Bäume auf Grundstücken, auf denen Baurecht nach § 34 BauGB ableitbar ist bzw. bereits realisiert wurde, nach der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) zu erfolgen.

Nach der planungsrechtlichen Beurteilung befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-23 im Innenbereich. Eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 BauGB, ausgenommen hiervon sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Für die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung besteht kein Baurecht nach § 34 BauGB.

Unter Berücksichtigung bestehender Baurechte kann folgender Eingriffstatbestand abgeleitet werden, welcher in die Abwägung des Bebauungsplans XV-23 eingestellt wird:

Aus der planungsrechtlichen Sicherung vorhandener öffentlicher Straßenverkehrsflächen, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie aus der geplanten geringfügigen Verbreiterung der Grünauer Straße resultiert planungsrechtlich ein Eingriff in Natur und Landschaft. Der Eingriff muss im Bereich der vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung jedoch nicht ausgeglichen werden, da von keiner Änderung der Bestandssituation auszugehen ist. Der durch die geringfügige Erweiterung der Grünauer Straße verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der Straßenbaumaßnahme ausgeglichen.

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfseinrichtung für kulturelle und soziale Zwecke stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die dafür vorgesehenen denkmalgeschützten Bestandsgebäude lediglich durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden und es somit zu keiner Erhöhung des Nutzungsmaßes kommt.

Aus der Festsetzung von privaten Dauerkleingärten resultiert kein Eingriff in Natur und Landschaft, da der entsprechend Bebauungsplan XV-23 mögliche Bebauungsumfang im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung privater Dauerkleingärten geringer ist als das nach § 34 BauGB mögliche Nutzungsmaß.

Aus der Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 5 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 kann planungsrechtlich ein Eingriff in Natur und Landschaft abgeleitet werden, da das auf der Grundlage von § 34 BauGB mögliche Nutzungsmaß geringer ist als der mögliche Versiegelungsgrad entsprechend Bebauungsplan. Der in diesem Bereich verursachte Eingriff ist in seiner Erheblichkeit als gering einzuschätzen. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 3 und WA 4 wird durch die mögliche Bebauung auf der Grundlage des Bebauungsplans kein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht, da die Bebauungsdichte auf Grundlage von § 34 BauGB und des Bebauungsplans XV-23 identisch sind.

Die im Plangebiet vorhandenen Eingriffe in Natur und Landschaft wirken sich auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt aus:

Aus der geplanten Bebauung resultiert eine Erhöhung des Versiegelungsgrades sowie eine Reduzierung von Versickerungs- und Vegetationsflächen. Bei den Vegetationsflächen handelt es sich vorrangig um wertvolle Obstbaumbestände, krautige Nutzpflanzen, ruderalen Hochstauden und Rasenflächen. Ebenfalls kann aus der geplanten Bebauung ein Verlust an geschützten Bäumen resultieren, der jedoch auf Grund der verwendeten Bewertungsmethodik nicht näher erfasst wurde und somit nach der BaumSchVO auszugleichen ist.

Die klimatische Situation wird sich auf Grund der baulichen Verdichtung geringfügig verschlechtern, bedingt durch die Festlegung einer überwiegend offenen Bebauung und der Sicherung eines hohen Freiflächenanteils werden jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten sein.

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

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

- Freihaltung der Blockinnenbereiche von der Bebauung durch Festsetzung von Baugrenzen
- Befestigung von Wegen im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau
- Festsetzung von Pflanzgebieten
- Sicherung von privaten Dauerkleingartenflächen zur Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und zur Aufwertung des Landschaftsbildes
- Aufnahme einer Pflanzliste mit der vorrangigen Berücksichtigung heimischer, standortgerechter Gehölze zur Sicherung eines ortstypischen Landschaftsbildes

Bezüglich des Eingriffs in das Schutzgut Wasser ist davon auszugehen, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, der Mischgebiete, der Fläche für soziale und kulturelle Zwecke sowie der

ausgewiesenen Grünflächen ausreichend Freiflächen vorhanden sind, um eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu realisieren. Auf Grund von § 40 Abs. 2 BauOBl und § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) sind verbindliche gesetzliche Grundlagen vorhanden, die eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auch ohne eine Festsetzung im Bebauungsplan sichern. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden dezentral entwässert. Das Schutzgut Wasser wird damit in seiner Bilanz positiv beeinflusst.

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

5. Begründung einzelner Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf den unterschiedlich parzellierten Grundstücken im Sinne einer maßvollen Verdichtung der bestehenden Wohnnutzung zu ermöglichen, werden an der Köpenicker Straße, der Besenbinderstraße und dem östlichen Abschnitt der Grünauer Straße allgemeine Wohngebiete entsprechend § 4 der BauNVO festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es die Wohnfunktion im inneren Ortskern und in dessen Eingangsbereich zu stärken.

Die Festsetzung von Mischgebieten an der Grünauer Straße und der Werderstraße verfolgt das städtebauliche Ziel, ausgehend vom Bestand, gewerblichen, nicht störenden und nicht wesentlich störenden Nutzungen in verträglicher Nachbarschaft mit Wohnnutzung eine Ansiedlungsmöglichkeit zu geben, beziehungsweise insbesondere deren Fortbestand zu ermöglichen.

Betriebe, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-23 niederlassen wollen, müssen den Anforderungen eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 bzw. des eines Mischgebietes gemäß § 6 der BauNVO entsprechen.

Ausschluss von Tankstellen in den allgemeinen Wohngebieten :

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

Ausschluss von Tankstellen in den Mischgebieten:

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

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

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

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

Maß der Nutzung:

Für das allgemeinen Wohngebiet an der Köpenicker Straße bzw. des südlichen Abschnitts der Besenbinderstraße wird als Maß der baulichen Nutzung eine Überbauung der Grundstücke mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Dabei sind entlang der Köpenicker Straße mindestens zwei maximal drei Geschosse in den straßenseitigen Bereichen und maximal zwei Geschosse in den rückwärtigen Bereichen zulässig. Für bauliche Anlagen des südlichen Abschnitts der Besenbinderstraße werden maximal zwei Geschosse festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet des nördlichen Bereichs der Besenbinderstraße sind in Anpassung an die bestehenden Grundstücksgrößen und die vorhandene Bebauung maximal zwei Vollgeschosse und eine GRZ von 0,2 zulässig.

Dadurch ist eine verdichtete Neubebauung bei einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (entsprechend Bodenschutzgebot, § 1 Abs. 5 BauGB) möglich.

In den Mischgebieten entlang der Grünauer Straße und der Werderstraße ist eine GRZ von 0,4 und eine mindestens zwei-/ maximal dreigeschossige Bebauung entsprechend dem angrenzenden Bebauungsplan XV-25 ausgewiesen. Auf den Grundstücken Grünauer Straße 44 bis 57 und 61 bis 70 wird weiterhin die Festsetzung einer zweiten Baureihe mit maximal zwei Vollgeschossen vorgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung in den Mischgebieten orientiert sich weitestgehend am Bestand und soll darüber hinaus dem Rechnung tragen, dass eine gewerbliche Nutzung ein höheres Maß der baulichen Nutzung verlangt.

Um eine Einheitlichkeit in der Höhenabwicklung der neuen Gebäude zu erreichen, wird eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen vorgenommen. Die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe orientiert sich an der noch teilweise vorhandenen wilhelminischen Vorstadtbauung. Darüber hinaus sollen sich die Neubauten durch angepaßte Volumina besser in der Bestand einpassen. Die Maßzahlen für die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind so gewählt, dass die erlaubte Geschossigkeit bei Gewährung ausreichender architektonischer Freiheiten erreicht werden kann.

Bauhöhenbeschränkung:

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf den Grundstücken Köpenicker Straße 39 bis 41 dürfen bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II bis III zulässigen Geschossen eine Traufhöhe von 46 m über NHN und eine Firsthöhe von 50 m über NHN nicht überschreiten. Bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II zulässigen Geschossen dürfen eine Traufhöhe von 43 m über NHN und eine Firsthöhe von 47 m über NHN nicht überschreiten.

Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

In den Mischgebieten MI 1 auf den Grundstücken Grünauer Straße 60 bis 71 und MI 2 auf den Grundstücken Grünauer Straße 44 bis 59 dürfen bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II bis III zulässigen Geschossen eine Traufhöhe von 47 m über NHN und eine Firsthöhe von 50 m über NHN nicht überschreiten. Bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II zulässigen Geschossen dürfen eine Traufhöhe von 44 m über NHN und eine Firsthöhe von 47 m über NHN nicht überschreiten.

Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

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

Für die Grundstücke hinter Grünauer Straße 48 und Besenbinderstraße 24 erfolgt eine gesonderte Festsetzung zur Bebaubarkeit und zur Bauhöhenbeschränkung. Diese Festsetzungen sind der örtlichen Lage der Grundstücke in den Innenbereichen geschuldet, die einen maßvolleren Umgang mit der Überbauung und auch hinsichtlich der Höhen der baulichen Anlagen rechtfertigt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 43 über NHN nicht überschreiten.

Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

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

5.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Das städtebaulich-landschaftsplanerische Konzept für den Ortskern sieht den Erhalt der ortsbildprägenden Strukturen der sich jeweils herausgebildeten historischen Bauweisen vor. Das B-Plangebiet XV-23 ist überwiegend durch eine offene Bauweise gekennzeichnet.

Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen wird ein konkreter Rahmen für die angestrebte Bebauung geschaffen. Damit wird auf die bestehenden Grundstücksverhältnisse mit ihrem Baubestand in geeigneter Form eingegangen und eine Festsetzung der einzelnen Baukörper entbehrlich. Die vorderen und rückwärtigen Baugrenzen sichern in ausreichender Weise die angestrebte städtebauliche Gliederung, in dem sie Teile der Grundstücke von Bebauung freihalten. Dadurch wird sowohl dem Ziel entsprochen, zusammenhängende Freiflächen in den Blockinnenbereichen als Ausgleich der baulichen Verdichtung, als auch straßenseitige Baufluchten zu schaffen.

An der Besenbinderstraße werden durch Baugrenzen die rückwärtigen Bereiche der teilweise sehr langen Grundstücke von einer Bebauung freigehalten. Entsprechend des landschaftsplanerischen Konzepts für den Ortskern entstehen so im Bereich zwischen Köpenicker-, Besenbinder-, Werder- und Grünauer Straße zusammenhängende private Freiflächen und im nördlichen Bereich der Grundstücke Besenbinderstraße 5 bis 31 sowie Grünauer Straße 38 bis 57 ein Freiraumverbund als Ortskernrand mit Übergängen in die angrenzenden Kleingartengebiete.

Der Ortskernrand und der Übergang in die Kleingärten beginnt hinter der Bebauung an der Besenbinderstraße. Die Grundstücke Besenbinderstraße 29 und 31 gehören nicht zum Gesamtgrundstück der Kleingartenanlage „Bachespe“. Sie sind für die Nutzung durch Parzellen, eine Brunnenanlage und für Erschließungsanlagen (Stellplätze) gepachtet und wie die westlich angrenzenden Grundstücke als Wohnbaugrundstücke parzelliert. Die Festsetzung von Kleingärten auf den straßenseitig orientierten Grundstücksteilen der Grundstücke Besenbinderstraße 29 und 31 würde dem Ortsbild in der Besenbinderstraße nicht entsprechen. Um straßenseitig eine durchgängige Bebauung zu ermöglichen, werden die vorderen Grundstücksteile als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ermöglicht wird eine einreihige maximal zweigeschossige Bebauung. Der hintere Teil der Grundstücke wird als Dauerkleingärten festgesetzt. Eine Verlagerung der durch die Planung betroffenen Parzellen ist im Rahmen der vorhandenen Fläche der Kleingartenanlage „Bachespe“ möglich.

Die Bebauung an der Grünauer Straße erfolgt entsprechend den Parzellierungsverhältnissen und in Anlehnung an die bestehende Siedlungsstruktur straßenseitig maximal dreigeschossig mit der Möglichkeit der Errichtung von rückwärtigen maximal zweigeschossigen Gebäuden.

Für die Grundstücke Grünauer Straße 48 und Besenbinderstraße 24 wird eine gesonderte Festsetzung zur Bebaubarkeit getroffen. Das Grundstück Grünauer Straße 48 besteht aus einem straßenseitigen Flurstück mit einer Größe von 309 m² und einem dahinter liegenden Flurstück mit einer Größe von 873 m². Auf Grund der geringen Breite der Teilfläche (ca. 8 m) ist dieser Bereich bauordnungsrechtlich kaum sozialverträglich bebaubar. Das rückwärtige Flurstück befindet sich im Blockinnenbereich, der nach der bisherigen Planung als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen war. Der ungünstige Zuschnitt und die örtliche Lage des Grundstücks in seiner Gesamtheit veranlaßte die Neuregelung der Bebaubarkeit. Auf dem Flurstück 2694/118, hinterer Grundstücksteil der Grünauer Straße 48, erfolgt, um eine Bebaubarkeit des Grundstücks zu ermöglichen, eine Baukörperfestsetzung.

Die Lage des Grundstücks Besenbinderstraße 24, als Hammergrundstück im Innenbereich veranlaßte ebenfalls die Neuregelung einer Bebaubarkeit. Hier wird mittels Baufensterausweisung im unmittelbaren Eingangsbereich des Grundstücks der Grundsatz gewahrt, die Innenbereiche der Grundstücke als grünen Ruhebereich festzusetzen.

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

5.3 Gemeinbedarfseinrichtung

Das Grundstück der alten Dorfschule Köpenicker Straße 42 Ecke Besenbinderstraße 2 wird als Gemeinbedarfsstandort mit der Zweckbestimmung "Soziale und kulturelle Zwecke" festgesetzt. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude kann eine kommunale Kultur- oder Sozialeinrichtung aufnehmen.

Der Ortskernbereich verfügt über keine 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 kommunalen Eigentum stehende Grundstück durch den Bebauungsplan langfristig unabhängig einer konkreten zukünftigen Nutzung gesichert. Eine Überprüfung ergab, dass trotz des notwendigen Bedarfes und Sicherung der Gemeinbedarfsfläche auf dem Grundstück Köpenicker Straße 42/ Besenbinderstraße 2 eine eindeutige Bestimmung der Nutzung (Jugend- oder Seniorenfreizeitstätte und Bibliothek) gegenwärtig nicht möglich

ist. Deshalb wird, um flexibel auf den Bedarf reagieren zu können, eine übergeordnete Zweckbestimmung vorgenommen.

5.4 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird über das vorhandene Straßennetz sichergestellt.

Die vorhandenen Straßen sollen auf Grund ihrer strukturprägenden Bedeutung im wesentlichen in ihrem derzeitigen Querschnitt erhalten bleiben. Für die Grünauer Straße wird eine neue Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, so dass der überwiegende Teil der Straße im Plangebiet ein Querschnitt von 16 m ausweist. Die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Grünauer Straße wird an einzelnen Grundstücken begradigt, damit wird ein einheitliches Straßenprofil ermöglicht. Kleine Vorzonen, die derzeit als Vorgärten dienen oder brach liegen, werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine weitere Verbreiterung der Grünauer Straße würde erhebliche Eingriffe in den historischen Gebäudebestand und eigentumsrechtliche Eingriffe nach sich ziehen.

Der Straßenraum, insbesondere die geringe Gehwegbreite auf der Höhe des Grundstücks Köpenicker Straße 42, stellt schon seit Jahrzehnten einen Engpass dar. Hier wird perspektivisch durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie der Ausbau eines akzeptablen Gehweges ermöglicht.

Der leicht geschwungene Verlauf der Besenbinderstraße, die insgesamt über eine ausreichende Straßenraumbreite verfügt, wird auf Grund ihrer historischen Linienführung und der noch teilweise vorhandenen Gestaltung beibehalten.

Im Bebauungsplan XV-23 wird eine Wegeverbindung ausgehend von der Besenbinderstraße zur und entlang der nördlich angrenzenden Kleingartenanlage „Bachespe“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg) mit einer Größe von 1.300 m² festgesetzt. Diese Fläche stellt eine städtebaulich wichtige Wegeverbindung des inneren Ortskernbereichs an den Landschaftsraum Spreetal- Plumpengraben und den geplanten Teltowkanal- Grünzug dar. Ebenso dient diese Wegeverbindung der Erschließung der Kleingartenanlage Bachespe.

Die Freihaltung der Blockinnenbereiche und der rückwärtigen Gärten von Garagen, Stellplätzen sowie Nebenanlagen wird durch folgende textliche Festsetzung gewährleistet:

Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind die notwendigen privaten Kinderspielplätze.

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 auf den Flächen CDEFC und GHIKG sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind die notwendigen privaten Kinderspielplätze.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in einer Tiefe von 20 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind über diese Tiefe hinaus die notwendigen privaten Kinderspielplätze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB)

Durch diese Anordnung der Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen wird ein grundstücksübergreifender, zusammenhängender Freiraum gesichert, der in seiner ökologischen Wirkung erheblich gestärkt wird, der Verbesserung der Wohnqualität dient und der Störungen der Gärten und Erholungsflächen durch den ruhenden Verkehr vermeidet. Die rückwärtigen privaten Grün- und Freiflächen mit einem minimalen Versiegelungsgrad sind wesentlicher Bestandteil des Entwicklungskonzepts für den Ortskern Altglienicke. Sie tragen erheblich zum ökologischen Ausgleich der baulichen Verdichtung bei.

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

Aufteilung der Straßenverkehrsfläche:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Geplante Straßenbegrenzungslinie:

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten L und M ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.5 Grünflächen

Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten

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

Zulässigkeit von Bebauung in der privaten Grünfläche::

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Städtebauliches und landschaftsplanerisches Ziel sind die Freihaltung der Innenbereiche von Bebauung als grünbestimmter Raum. Die Kleingartenanlagen bilden innerhalb des Ortsteils Altglienicke einen zusammenhängenden Grünbereich mit wichtiger Erholungsfunktion und sind somit typische Gestaltungselemente. Zur Durchsetzung dieser planerischen Intention werden auf den hinteren Teilen der Grundstücke Besenbinderstraße 29 und 31 Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten festgesetzt. Die ausgewiesenen Flächen integrieren Bestandsflächen der Kleingartenanlage „Bachespe“ und rechtfertigen somit die grundsätzliche Festsetzung von Grünflächen.

Außerdem besteht im Bezirk Treptow-Köpenick ein großer Bedarf an Kleingartenparzellen. Dieser Bedarf dokumentiert sich in einer beim Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin-Treptow e.V. geführten „Warteliste“ mit 647 Antragstellern für die Übernahme einer Kleingarten- Pachtparzelle.

Mit der Festsetzung von Bestandsflächen der Kleingartenanlage „Bachespe“ als private Dauerkleingärten, mit Ausnahme der straßenseitig liegenden Areale, bleibt der gartengeprägte Ortskernrand erhalten und wird der Übergang in den Landschaftsraum Spreetal/ Plumpengraben markiert.

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

5.6 Festsetzungen zum Naturschutz, zur Landschaftspflege und zum Wasserschutz

Festsetzung zum Pflanzgebot

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

Pflanzgebot in den allgemeinen Wohn- und in den Mischgebieten:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 ist pro 200 m² Grundstücksfläche, in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 ist pro 250 m² Grundstücksfläche und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.

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

Obst- und Laubbäume sind für den Ortskern typische Elemente, die das Orts- und Landschaftsbild prägen. Sie stellen die Typik der Gartenbereiche und damit den dörflich- vorstädtischen Charakter des Ortskerns dar. Die Anzahl der Baumpflanzungen wurde so gewählt, dass pro 150 m² vorhandener Freifläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum gepflanzt wird, um das vorhandene Orts- und Landschaftsbild zu gliedern. Die Anzahl der Baumpflanzungen, die sich unter Beachtung der möglichen GRZ aus der Grundstücksfläche ergibt, stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar. Obst- und Laubbäume haben eine hohe ökologische Wertigkeit und dienen somit der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Außerdem dienen sie dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Es wird empfohlen, die Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Auf Grund der Vermeidung der Selbstbindung erfolgt für die Gemeinbedarfsfläche keine Regelung.

Festsetzung zum Wasserschutz

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

Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau:

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

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

Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades ist eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt und die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird so gering wie möglich gehalten. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, d.h. u.a. es ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Diese Festsetzung hat eine positive Wirkung hinsichtlich der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Bei der Lage des Plangebietes innerhalb der TWSZ III B musste der Grundwasserschutz besonders beachtet werden. Da ab einer bestimmten Nutzungsdichte Zufahrten in Trinkwasserschutzgebieten ohnehin auf bauordnungsrechtlicher Grundlage wasserundurchlässig befestigt werden müssen, erfolgt keine Regelung im Bebauungsplanverfahren.

Auf Grund der Vermeidung der Selbstbindung erfolgt für die Gemeinbedarfsfläche keine Regelung.

5.7. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Lärm

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

Die Grünauer 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.

5.8 Sonstige Festsetzungen

Leitungsrechte

Zum Schutz der Anlagen (Ver- und Entsorgungsleitungen) öffentlicher Unternehmensträger macht sich eine Regelung erforderlich.

Leitungsrecht:

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen A und B dürfen soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehören nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für den zuständigen Unternehmensträger, die Berliner Wasserbetriebe, werden Bestandsleitungen, die außerhalb öffentlicher Flächen liegen, in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet.

Des Weiteren wird die Begrünung der Flächen oberhalb der Leitungen geregelt, damit die Bestandsleitungen nicht in ihrer Funktion eingeschränkt werden.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Zielsetzung ist, im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung die Umwelt in der Gesamtbilanz innerhalb des Geltungsbereichs nicht zu beeinträchtigen. Entsprechend § 1a Baugesetzbuch ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch zu berücksichtigen.

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

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bedingen finanzielle Auswirkungen, die in der Investitions- bzw. Haushaltsplanung des Bezirkes zu berücksichtigen sind. Hierzu gehören Grunderwerbs- und Herstellungskosten für die teilweise Erweiterung der Grünauer Straße (ca. 1.050 m²), der Köpenicker Straße (ca. 136 m²) und die Besenbinderstraße (ca. 85 m²). Nach einer vorläufigen Kostenschätzung betragen die Kosten für den Grunderwerb des vorhandenen und künftigen Straßenlandes ca. 102.470 € zzgl. Nebenkosten (Notar, Grunderwerbssteuer u.a.).

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

Die Zahlungen für Kauf/ Entschädigung der für öffentliche Zwecke in Anspruch zu nehmenden Grundstücksflächen fallen mindestens in Höhe des Verkehrswertes an.

Des Weiteren entstehen Kosten für die Herrichtung der Wegeverbindung (ca. 1.300 m²) nördlich der Besenbinderstraße.

IV. Verfahren

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. 101/92 für den Bebauungsplan XV-23 vom 11.8.1992 (Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin, 42. Jahrgang, Nr. 46 am 28.8.1992) eingeleitet. Abweichend von diesem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-23 mit Beschluss Nr.10/95 vom 17. Januar 1995 um die Straßenverkehrsfläche der Besenbinderstraße, Grünauer Straße und Köpenicker Straße bis zur Straßenachse erweitert. Die Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin erfolgte hierzu am 28. April 1995.

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch fand im Rahmen einer Ausstellung vom 2.11. bis 2.12.1992 für die Ortskernbebauungspläne XV-16 bis XV-25 statt. Die BVV wurde hierzu am 26.5.1993 (Drs. II/458) informiert. Die Planunterlagen für die Bauungspläne XV-16 bis XV-25 waren vier Wochen im Altglienicker Bürgerzentrum zur Ansicht und Stellungnahme ausgestellt. Die Ausstellung ist von etwa 1.000 Bürgern besucht worden. Am 10.11.92 hat eine Erörterungsveranstaltung zu den Bauungsplänen XV-16 bis XV-25 in der 11. Grundschule, Köpenicker Straße 31 in Altglienicke stattgefunden. Als Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde das Bauungsplanverfahren in seiner Konzeption fortgesetzt und die am 11.08.1992 beschlossenen Planungsziele weiterhin beibehalten. Die Ergebnisse der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden am 03. Mai 1994 (Bezirksamtsvorlage-Nr. 54/94) durch das Bezirksamt beschlossen und der BVV am 31.08.1994 (Drs. II/1213) zur Kenntnis gegeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB fand vom 7.11.1994 bis zum 19.12.1994 statt. Am 23.11.1994 (Drs. II/1400) wurde die BVV über die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange informiert.

Der Beschluss Nr. 57/99 über die Ergebnisse der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie über inhaltliche Planänderungen wurde am 27. Juli 1999 durch das Bezirksamt gefasst. Die BVV wurde am 22.09.1999 (Drs. Nr. III/1901) über den Inhalt des Bezirksamtsbeschlusses informiert.

Auf Grund der vorgenommenen Planänderungen hat das Bezirksamt weiterhin eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB fand vom 19. April bis zum 31. Mai 2000 statt.

Die Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie inhaltliche Planänderungen, die unter Pkt. 4.5 im Einzelnen benannt und begründet sind, wurden durch das Bezirksamt (BA-Beschluss Nr. 463/05) am 30.08.2005 beschlossen und der BVV am 27.10.2005 zur Kenntnis gegeben.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XV-23 im Ortsteil Altglienicke fand in der Zeit vom 19. September bis einschließlich 19. Oktober 2005 im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt, statt. Ausgelegt wurde der Entwurf zum Bebauungsplan XV-23 vom 31. August 2005 einschließlich Begründung vom 15. September 2005 und Grundstücksverzeichnis.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XV-23 wurde in der offiziellen Auslegungsfrist von 14 Bürgern und einem Träger öffentlicher Belange besucht. Während der Auslegungsfrist wurden außer von einem Träger öffentlicher Belange keine schriftlichen Äußerungen vorgenommen.

Als Ergebnis der Abwägung für das Planungsverfahren wurden die Planungsinhalte des Bebauungsplans XV-23 vom 31. August 2005 beibehalten.

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung und der Entwurf des Bebauungsplans und seiner Rechtsverordnung wurden am 17. Januar 2006 -Bezirksamtsvorlage Nr. 506/06- durch das Bezirksamt beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 23. Februar 2006 (Drs.Nr. V/1517) den Entwurf des Bebauungsplans XV-23 nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan beschlossen.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-23 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke vom 31. August 2005 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Nr. 20, Seite 496 am 13. Juni 2006 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan XV-23 ist seit dem 14. Juni 2006 rechtskräftig.

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 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 Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch 10. ÄndG vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194)

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

Schmitz
Bezirksstadtrat

Löbel
Amtsleiterin
Stadtplanungsamt

Anlage:

- Anhang: - Verzeichnis der textlichen Festsetzungen
- Pflanzliste vom 11.07.2005