

Bezirksamt Treptow – Köpenick



von Berlin

Bebauungsplan

XV-25

für das Gelände zwischen Grünauer Straße, Keltensteig, östlicher Grenze der Grundstücke Teutonenstraße 27/29 und Germanenplatz 3, Germanenstraße, Lianenweg und Köpenicker Straße und für das Grundstück Grünauer Straße 31, 32 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

**Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

vom Juli 2006

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	3
1.	Anlass und Erforderlichkeit	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
2.2	Bestandsbeschreibung	4
2.3	Planungsvorhaben / planerische Ausgangssituation	5
II.	Planinhalt	5
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
2.	Intention des Bebauungsplans (generelle Zielvorstellungen)	6
3.	Wesentlicher Planinhalt	6
4.	Abwägung	10
4.1	Entwicklungsfähigkeit aus den Planungsgrundlagen	10
4.1.1	Verhältnis zum Flächennutzungsplan Berlin	10
4.1.2	Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung	11
4.1.3	Landschafts- einschl. Artenschutzprogramm von Berlin	11
4.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	12
4.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	12
4.4	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	24
4.5	Öffentliche Auslegung	28
4.6	Erneute öffentliche Auslegung	35
4.7	Rechtsprüfung	35
4.8	Zweite erneute öffentliche Auslegung	36
4.9	Belange von Natur und Landschaft	36
5.	Begründung einzelner Festsetzungen	38
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	38
5.2	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	39
5.3	Gemeinbedarfseinrichtung	40
5.4	Verkehr und Erschließung	40
5.5	Grünflächen	41
5.6	Festsetzungen zum Wasserschutz, Naturschutz und zur Landschaftspflege	42
5.7	Sonstige Festsetzungen	43
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	44
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	44
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	44
IV.	Verfahren	44
1.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	44
2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	45
3.	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	45
4.	Öffentliche Auslegung	45
5.	Erneute öffentliche Auslegung	46
6.	Rechtsprüfung	46
7.	Zweite erneute öffentliche Auslegung	46
8.	2. Rechtsprüfung	47
V.	Rechtsgrundlagen	48
VI.	Anhang..... Textliche Festsetzungen und Pflanzliste	49

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

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

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

- Durch die Planaufstellung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) erreicht werden. Der Ortskernbereich Altglienicke ist entsprechend seiner Struktur ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des BauGB. Da eine verbindliche Bauleitplanung nicht besteht, werden Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Eine wirksame Steuerung der angestrebten Ortskernstabilisierung mit umfangreichem bestandsergänzendem Wohnungsbau und die daraus resultierende städtebauliche Entwicklung ist dadurch nicht sichergestellt.
- Der Bebauungsplan XV-25 übernimmt insbesondere die Aufgabe der Sicherung der Wohnnutzung sowie die Aktivierung und Neuordnung von extensiv genutzten Flächen für den Wohnungsbau. Des Weiteren übernimmt die Planung die Aufgabe der Schaffung und Sicherung von Mischgebieten, zur Sicherung des Bestandes von nicht störenden und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“.
- Um städtebaulichen Fehlentwicklungen, insbesondere durch störende Gewerbeansiedlungen entgegenzuwirken, ist die Verfügbarkeit besonderer planungsrechtlicher Eingriffsmöglichkeiten, wie die Anwendung von §§ 14 ff Baugesetzbuch (Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen) erforderlich.
- Mit den nach den Bebauungsplänen zulässigen Vorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft, die zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führen und dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, möglicherweise vorgenommen. In den Bebauungsplänen muss daher auf der Grundlage von § 1a BauGB eine vorsorgende Bewältigung der aufgeworfenen Konflikte erfolgen.
- Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans XV-25 besteht in der Bestandsicherung der zum Teil historischen Baustruktur, einer Gemeinbedarfsfläche für eine Schule, der Ergänzung der Straßenrandbebauung, der Sicherung von Flächen für den Wohnungsbau, der Sicherung und Entwicklung öffentlicher Verkehrsflächen sowie öffentlicher Grünflächen mit den Zweckbestimmungen öffentliche Parkanlage mit Spielplatz und öffentlicher Spielplatz.

Gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird das Planverfahren nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) kann keine Erforderlichkeit zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung für das Plangebiet hergeleitet werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet. Der Bebauungsplan XV-25 sichert ausschließlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Außerdem werden die unter Pkt. 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.7 der Anlage 1 des UVPG angegebenen vorhabenbezogenen Schwellenwerte nicht erreicht. Es gelten die §§ 1 und 1a BauGB entsprechend.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25 umfasst:

das Gelände zwischen Grünauer Straße, Keltensteig, östlicher Grenze der Grundstücke Teutonenstraße 27/29 und Germanenplatz 3, Germanenstraße, Lianenweg und Köpenicker Straße und für das Grundstück Grünauer Straße 31, 32 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

2.2 Bestandsbeschreibung

Realnutzung:

Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von 13,5 Hektar.

An der Grünauer Straße überwiegt eine durch Wohngebäude geprägte Straßenrandbebauung. Vereinzelt befinden sich im Bereich der Kreuzung Köpenicker-/ Grünauer Straße Läden in den Erdgeschossen. Der östliche Teil der Grünauer Straße weist Baulücken auf. An der Grünauer Straße ist die bauliche Struktur zwar unterschiedlich und variiert zwischen Kossätenhäusern und Mietshäusern im wilhelminischen Stil, insgesamt überwiegt jedoch ein vorstädtischer Charakter. Einzelne Grundstücke werden von Autohändlern und Handwerksbetrieben genutzt.

Der südliche Teil des Plangebietes wird durch Einfamilienhäuser, eine Grundschule und Seniorenwohnungen genutzt. In den Gebäuden und Gewerbehallen auf dem Grundstück Germanenstraße 2-8 (ehemaliger „Mitropa“-Standort) haben sich mehrere Betriebe in heterogener Struktur angesiedelt. Die Gewerbenutzung an der Salier- und Teutonenstraße wurde aufgegeben.

Die Grenze dieser beiden Bereiche wird topographisch durch die Hangkante markiert. An der Köpenicker Straße befindet sich eine Grünfläche mit hoher ökologischer Wertigkeit (ehemaliger Friedhof).

Eigentumsverhältnisse:

Im Plangebiet überwiegt privates Einzeleigentum. Das Schulgrundstück am Lianenweg und der Köpenicker Straße sowie die Fläche des ehemaligen Friedhofes befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Andere Grundstücke sind in Verwaltung und Eigentum verschiedener privater Institutionen und Gesellschaften.

Erschließung:

Die innere und äußere Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene öffentliche Straßennetz gegeben.

Entwicklungshintergrund:

Die Besiedlung dieses Gebietes entwickelte sich historisch entlang der Grünauer- und Köpenicker Straße. Dort befinden sich die alten Gehöfte Grünauer Straße 19, 22 und 26. Anfang dieses Jahrhunderts wurde dieser Bereich zunehmend von einer vorstädtischen Bebauung überformt. Besonders hervorzuheben sind die unter Denkmalschutz stehende wilhelminische Eckbebauung, das Mietshaus Grünauer Straße 7-8, Normannenstraße 1 und die 1912/13 errichtete Schule an der Köpenicker Straße sowie die Mietshäuser Grünauer Straße 12-14 als Ensemble - Denkmalbereich.

Das in den 20er Jahren errichtete "Feierabendheim" am Lianenweg und die erst nach 1945 errichteten Hallen und Gebäude des Mitropa-Betriebes prägen das Erscheinungsbild im südlichen Teil des Geltungsbereichs auf dem Teltow. Hier grenzt der "Villenhügel Altglienicke" an das Bebauungsplangebiet.

2.3 Planungsvorgaben / Planerische Ausgangssituation

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP Berlin) zu entwickeln.

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

Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211)

Im FNP Berlin wird das Plangebiet als Wohnbaufläche W3 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,8 und als Wohnbaufläche W4 mit einer GFZ bis 0,4 sowie einer Einzelhandelskonzentration entlang des westlichen Bereichs der Grünauer Straße dargestellt.

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

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

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin - LaPro Berlin - i. d. F. d. B. vom 29.07.1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 07.01.2005 (ABl. S. 102)

Für das Gebiet zwischen der Grünauer und der Teutonenstraße gelten die für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen vorgegebenen Entwicklungsziele, für das Gebiet zwischen Teutonenstraße - Germanenstraße und Lianenweg gelten die Entwicklungsziele des Obstbaumsiedlungsbereiches. Hinsichtlich Erholung und Freiraumnutzung sind Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung, Stufe IV zu entwickeln. Des Weiteren befindet sich das Gebiet im Vorranggebiet für Klimaschutz. Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Altglienicke und Johannisthal vom 31. August 1999 (GVBl. 1999 S. 522) befindet sich das Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B.

Als rahmensetzende Planungsgrundlage wird die Leitplanung Altglienicke (Stand August 1994, Fortschreibung Januar 1995, Gruppe Planwerk pp.) als Konkretisierung der Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) herangezogen.

Leitplanung Altglienicke:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit II bzw. III Geschossen und einer GRZ von 0,2 bzw. 0,3
- öffentliche Parkanlage mit integriertem Spielplatz an der Köpenicker Straße
- öffentlicher Spielplatz am Keltensteig
- Schulstandorte an der Köpenicker- und Germanenstraße
- Kindertagesstätte an der Teutonen-/Ecke Salierstraße
- privates Grün auf den nicht überbaubaren Flächen

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die städtebauliche Entwicklung in Altglienicke ging vor 1990 weitgehend am Ortskern vorbei. Vor allem durch den Bau der Großsiedlung an der Schönefelder Chaussee im Umfeld der ansonsten dünnbesiedelten Wohnsiedlungsbereiche geriet der Ortsteil in eine Disproportion, die der Ortskern 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 in der Rahmenplanung Rudow-Altglienicke-Schönefeld (RAS-Gutachten) aus dem Jahre 1991 und den Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung basieren die Inhalte des Bebauungsplans XV-25 auf dem Vorentwurf des Entwicklungskonzepts für den Ortskern vom Frühjahr 1992, den Ergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und dem Entwurf des Entwicklungskonzepts Ortskern Altglienicke vom März 1993, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und 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. Erreicht werden soll dies durch eine der örtlichen Struktur angepasste Verdichtung mit Wohnungsbau und Versorgungsnutzungen unter Erhaltung des baulich qualitätvollen Bestandes. Dieser Ansatz soll unterstützt werden durch die städtebauliche Neustrukturierung der Ortskernränder, insbesondere im Westen des Ortskerns (Wohnen und Gewerbe) und im Norden (Wohnen). Ausreichende und hochwertige Grünflächen und Plätze sollen die Qualität des Ortskerns insgesamt stärken. Der ökologische Ausgleich für die baulichen Verdichtungen erfolgt möglichst innerhalb des Ortskerns selbst und seiner unmittelbaren Peripherie.

Dem Bebauungsplan XV-25 kommt vor diesem Hintergrund schwerpunktmäßig die Sicherung von Wohnbauflächen an der Germanen-, Teutonen-, Köpenicker und an der Grünauer Straße sowie der Sicherung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“ und von öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ und "Öffentlicher Spielplatz" zu. Des Weiteren erfolgt im Rahmen der Sicherung ortsansässiger und wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen die Festsetzung eines Mischgebietes im Bereich der südlichen Grünauer Straße ab Normannenstraße und auf dem ehem Mitropagrundstück durchgestreckt bis zur Germanenstraße.

3. Wesentlicher Planinhalt

Die Inhalte des Bebauungsplans ergeben sich aus der planungsrechtlichen Umsetzung des Vorentwurfes zum Entwicklungskonzept Ortskern Altglienicke vom Frühjahr 1992, den Ergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom November 1992, der Auswertung der Beteiligung Träger öffentlicher Belange von 1998 und 1999 sowie den 1998 durch das Bezirksamt beschlossenen veränderten Bedarfswerten der sozialen Infrastruktur sowie aus den Planänderungen im Ergebnis der Rechtskontrolle vom 21.09.2004 des westlich angrenzenden B-Plans XV-19 und B-Plans XV-18 vom 06.07.2004

Städtebauliche Struktur

Ordnungsgrundsatz für den Ortskern ist die Erhaltung der ortstypischen Baustruktur bei gleichzeitiger Weiterentwicklung des Siedlungskörpers. Die Grünauer Straße bildet die Hauptachse und ist die Verbindung zwischen Bohnsdorf und Altglienicke.

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 vollzieht sich in den jeweiligen Bebauungsplangebietern unterschiedlich, mit Schwerpunkten nach den spezifischen Erfordernissen.

Im engeren Ortskernbereich (Köpenicker Straße, Grünauer Straße) liegt der Schwerpunkt in der Bestandsentwicklung vor dem Hintergrund des behutsamen Umgangs mit der bestehenden (teilweise historisch bedeutsamen) Bausubstanz. Moderate Verdichtungsmaßnahmen erfolgen durch die Schließung einzelner Lücken, in Ausnahmen auch durch Ersatzbau.

Östlich des Mitropa-Standortes soll eine Weiterentwicklung der städtischen Ortskerntypik auf der Basis kleinteiliger Parzellierung erfolgen. Die Einpassung an den baulichen Bestand muss darüber hinaus auch im Einzelfall gewährleistet sein.

Die Köpenicker Straße ist durch eine straßenbegleitende mindestens zwei-, maximal dreigeschossige Neubebauung mit Handels- und Dienstleistungsnutzungen städtisch geprägt. Eine Ausnahme bildet hierbei der Baukörper des Pfarrhauses, der in seiner Kubatur zu erhalten ist.

An der Grünauer Straße ist eine Straßenrandbebauung in der durch die bestehenden Gebäude vorgegebenen Bauflucht vorgesehen. Die Höhe der Gebäude (mindestens zwei-, maximal dreigeschossig) orientiert sich an den jeweils benachbarten Bauten des Bestandes. Entlang der Grünauer

Straße ist nur eine rückwärtige Bebauung entsprechend dem Bestand vorgesehen. Hier dominieren private Gartenbereiche entlang der Hangkante.

Im Bereich Teutonenstraße, Normannenstraße, Germanenstraße und Keltensteig sollen als Ergänzung maximal zweigeschossige Neubebauungen in Anlehnung an die bestehende Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser möglich sein.

Grün- und Freiraumstruktur / öffentliche Grünfläche

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

Grundansatz der Planung sind die Schaffung sowie der Erhalt privater Grün- und Freiflächen sowie die Sicherung neuer öffentlicher Grünflächen.

Die Sicherung von öffentlichen Grünflächen ist für Altglienicke von erheblicher Bedeutung, da aufgrund der Verdichtung, auch im Geschosswohnungsbau nicht jedem Mieter ein privater Garten zur Verfügung steht. Das öffentliche Grün übernimmt somit wichtige Funktionen für den Ausgleich der fehlenden privaten Grünflächen. Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen an der Köpenicker Straße (Nr. 34) sowie an der Grünauer Straße / Keltensteig werden Erholungs- und Kinderspielplatzflächen geschaffen sowie ein Verbund zum geplanten „Hangkantenpark“ im Bebauungsplan XV 21a hergestellt.

Bezüglich der privaten Grün- und Freiflächen sind die Blockinnenbereiche anknüpfend an die vorhandene Bestandsstruktur als unbebaute, zusammenhängende Gartenbereiche in den Blöcken zu sichern und zu entwickeln. Sie stellen ein wesentliches Element des städtebaulichen Raumgerüsts dar. Die grünbestimmten Blockinnenbereiche sind private Gärten, die den Wohnnutzungen unmittelbar zugeordnet sind. Hierin sind private Spielplätze, insbesondere Spielflächen für kleinere Kinder integriert. Somit wird dem Kleinkinderspiel im direkten Wohnumfeld weiter Raum geboten.

Insbesondere südlich der Grünauer Straße kommt der Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksteile erhöhte Bedeutung zu, da hier die Hangkante des Teltow verläuft.

Mit der Aufwertung des privaten als auch des öffentlichen Freiraums geht eine eindeutige Herausbildung und auch Abgrenzung beider Räume einher.

Wohnungsbau

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

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

Im Bebauungsplangebiet XV-25 soll im vorstädtisch geprägten Ortskernbereich straßenseitig grundsätzlich die Nutzung der Erdgeschosszonen für Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen möglich sein. Die Obergeschosse sollen überwiegend dem Wohnen dienen.

Gewerbeentwicklung

Der Ortskern wird in seiner zentralörtlichen Funktion für den Ortsteil Altglienicke gestärkt. Besondere Bedeutung hat dabei das Versorgungsgewerbe (Einzelhandel, versorgende Dienstleistungen). Verarbeiten des Gewerbe ist, soweit wohngebietsverträglich und kleinteilig strukturiert, innerhalb des Ortskernbereichs zu halten. Betriebe werden nach Möglichkeit in verträglicher Koexistenz mit nachbarlicher Wohnnutzung des Ortskerns entwickelt und ggf. innerhalb des Ortskernbereichs an geeignete Standorte mit Entwicklungsfähigkeit verlagert.

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 werden erhalten, die Lebensfähigkeit gestützt und sowohl wohn- als auch umweltverträglich umgestaltet.

Im Bebauungsplangebiet XV-25 wird die bestehende gewerbliche Nutzung weitgehend integriert und der Fortbestand im Rahmen einer Misch- und wohngebietsverträglicher Nutzungsart ermöglicht.

Die Gewerbebetriebe auf dem Mitropa-Grundstück an der Germanenstraße haben Bestandsschutz und werden, sofern sie Mischgebietsverträglich sind, durch die Entwicklung eines Mischgebietes in diesem Bereich gesichert werden.

Die aktuelle Überprüfung (November 2004) des Gewerbebestandes ergab, dass kein Betrieb durch die Planungsziele eingeschränkt wird. Ausnahmen bilden die zwei durch Bestandsschutz gesicherten gewerblichen Betriebe, die alle Auflagen des Umweltamtes einhalten und deshalb ihr Gewerbe weiterhin im Rahmen des Bestandes ausführen dürfen. Eine Grundstücksausweisung als gewerbliche Baufläche ist städtebaulich nicht vertretbar und nicht gewollt.

Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25 wird der Standort der Grundschule „Am Berg“ an der Köpenicker Straße gesichert.

Auf Grund der aktuellen Bedarfssituation (Bezirksamtsbeschluss 4/98 vom 03.02.98 –Präzisierung der Planungsansätze Infrastruktur im Bezirk Treptow-) entfällt der Gemeinbedarfsstandort für eine Schule an der Germanenstraße und für eine Kindertagesstätte an der Teutonen-/ Salierstraße.

Verkehr und Erschließung

Die Erschließung ist durch das bestehende Straßennetz gegeben. Das innere Straßennetz ist in seiner jetzigen siedlungsprägenden Grundstruktur bindend. Es soll westlich und nördlich des Ortskerns ergänzt werden. Der Ortskern muss eine Entlastung vom Kfz-Durchgangsverkehr erfahren, um zu einer höheren Aufenthaltsqualität und eine steigende 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 „Kanaluferstraße“ 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- und U-Bahn) erforderlich. Darüber hinaus soll gleichzeitig die Verbindung mit den neuen Wohngebieten im Süden Altglienickes und den Arbeitsstätten gewährleistet sein. Nur dadurch kann der Ortskern seine Magnetfunktion als Versorgungsschwerpunkt ausüben.

Bei der Festlegung der Straßenbegrenzungslinie der Grünauer Straße wird im Wesentlichen die vorhandene Baustruktur aufgenommen. Im Bereich der Grundstücke Grünauer Straße 3 bis 5 und Grünauer Straße 32 ist eine Begradigung der Straßenbegrenzungslinie erforderlich, die bei den Grundstücken Grünauer Straße 3 und 5 in den Gebäudebestand eingreift.

Zur langfristigen Verbesserung der verkehrlichen Situation im Kreuzungsbereich Köpenicker Straße / Grünauer Straße wird eine Straßenbegrenzungslinie ausgewiesen, die ebenfalls in den Bestand des vorhandenen Eckgebäudes eingreift.

Die in den Gebäudebestand eingreifenden Straßenbegrenzungslinien sollen zum Tragen kommen, wenn die vorhandenen Gebäude durch Neubauten ersetzt werden.

Die aus zwei Teilabschnitten bestehende Teutonenstraße wird in ihrem Bestand als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25 sind fünf Altlastenverdachtsstandorte im Altlastenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingetragen. Für die benannten Grundstücke wurde durch orientierende Bodenuntersuchungen und Nutzungsrecherchen der Altlastenverdacht weitestgehend ausgeräumt.

Für die Standorte bedeutet das im Einzelnen:

Grünauer Straße 9/10 (Nr. 6095)

Die bei orientierenden Erkundungen ermittelten Schadstoffkonzentrationen des Oberbodens waren durchweg unerheblich. Der darunter (ab ca. 1 m u. GOK) anstehende Lehm war praktisch schadstofffrei. Der Altlastenverdacht für das Grundstück wurde aufgehoben; eine Kennzeichnung kann somit entfallen.

Grünauer Straße 24 (Nr. 7765)

Die bei orientierenden Erkundungen ermittelten Schadstoffkonzentrationen des Oberbodens waren durchweg unerheblich. Der darunter anstehende natürliche Boden (Sande) war praktisch schadstofffrei. Der Altlastenverdacht für das Grundstück wurde aufgehoben; eine Kennzeichnung kann somit entfallen.

Germanenstraße 18/20 (Nr. 6074)

Anlässlich der Planung einer anteiligen Neubebauung wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Wegen der nur geringen Schadstoffbelastungen konnte die betreffende Teilfläche vom Altlastenverdacht befreit werden. Eine Kennzeichnung kann somit entfallen.

Beide Grundstücke

- **Normannenstr. 3 (Nr. 7800)**
- **Germanenstr. 2-8 (Nr. 6064)**

konnten nach erneuter Prüfung nunmehr folgendermaßen bewertet werden:

Bei orientierenden Bodenuntersuchungen konnten in der jeweils max. 1 m mächtigen Bodendeckschicht (Auffüllung) – in einigen der analysierten Bodenproben – leichte Belastungen durch Schwermetalle, polycyclische Aromaten (PAK) und organische Halogenverbindungen (EOX) nachgewiesen werden. Die zulässigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für Wohngebiete wurden jedoch überwiegend nicht überschritten. Geringfügige Überschreitungen für den PAK-Leitparameter *Benzo(a)pyren [B(a)P]* **bei einigen wenigen Einzelproben** sind in diesem Zusammenhang entscheidungsunerheblich.

Eine Eingliederung beider, derzeit noch gewerblich genutzten, Grundstücke in ein Plangebiet für allgemeine Wohnnutzung ist somit ohne Einschränkungen zulässig. Ein Sanierungserfordernis und somit eine Kennzeichnungspflicht gem. § 9 Abs.3 Nr.3 BauGB bestehen nicht.

Allgemeine Bemerkung:

Art und Umfang der nachgewiesenen Bodenbelastungen machen nur relativ wenig aufwändige Sanierungsmaßnahmen (bevorzugt Bodenaustausch) erforderlich.

Die Sanierungsarbeiten erfolgen üblicherweise zeitnah im Vorfeld geplanter Neubebauungen und in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz. Die Arbeiten werden dann als Nebenbestimmung im bauaufsichtlichen Verfahren formuliert und sind zu kontrollieren.

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

Es wird abschließend abgewogen, dass die festgestellten Altlasten mit den geplanten Festsetzungen vereinbar sind.

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 – FNP Berlin

Ziel der Planung 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. Dabei soll vorrangig neben der Sicherung, Aktivierung und Neuordnung der Wohnnutzung auch dem Bestand an nicht störenden und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben langfristig eine Perspektive eröffnet werden.

Im Hinblick auf die bestehende Gemengelage erfolgt daher, neben der Ausweisung von Wohnbauflächen und der Sicherung des Schulstandortes, auch die Darstellung von Mischbauflächen. Intention war hierbei vorrangig die verträgliche Einbindung der vorhandenen Gewerbebetriebe auf dem Mitropa-Grundstück in das Ortsgefüge, also Nutzungserhalt bei gleichzeitiger Sicherung der Wohnfunktion in den traditionellen teilgewerblichen Bereichen an der Grünauer Straße.

Der FNP Berlin stellt den Planbereich jedoch überwiegend als Wohnbaufläche W 3 mit einer Dichte (Geschossflächenzahl- GFZ) bis zu 0,8 und als Wohnbaufläche W 4 mit einer GFZ bis zu 0,4 dar. Des Weiteren ist im Kreuzungsbereich der Rudower-/ Grünauer-/ Köpenicker Straße eine Einzelhandelskonzentration ausgewiesen, die das Ortsteilzentrum des Ortskerns Altglienicke bildet.

Der Entwicklungsgrundsatz 1 (RL FNP) besagt, dass aus dargestellten Bauflächen des FNP die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO, hier also Wohnbauflächen, entwickelt werden können. Eine Entwicklung davon abweichender Baugebiete und Flächen ist gemäß Satz 2 des Entwicklungsgrundsatzes 1 nur für Flächen kleiner als drei Hektar möglich, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Problematisiert wurde nunmehr die Ausweisung von Mischbauflächen, da diese insgesamt über den Schwellenwert (3- ha- Regelung) hinausgehen.

Aus den im FNP dargestellten Planungsgrundzügen sind im Rahmen der Bauleitplanung Lösungen zu entwickeln, die der jeweiligen örtlichen Situation angemessen sind. Sollten die geplanten Festsetzungen jedoch den im FNP vorgezeichneten Rahmen überschreiten, besteht neben nutzungsstrukturell begründeten Modifikationen im Einzelfall, die an bestimmte Kriterien gebunden sind, auch die Möglichkeit der Änderung der Darstellung des FNP.

Zur bestehenden Darstellung des FNP Berlin für den Planbereich gibt es jedoch bei näherer Prüfung keine Alternativen.

Andere Gebietszuweisungen, wie beispielsweise Teilflächen für gemischte oder gewerbliche Bauflächen, entsprechen nicht der Intention der Planung für die historische Ortslage. Ziel der Planung ist die Reaktivierung des Ortskerns als Wohn- und Handelsschwerpunkt unter Berücksichtigung der Bestandsituation. Um den Vorrang der Wohnfunktion entsprechend der planerischen Intention zu gewährleisten, stellt sich die Frage der Größenordnung der zu ändernden Bauflächendarstellung. Die Ausweisung einer gemischten Baufläche würde sich vom Darstellungsumfang unter Bezugnahme auf den tatsächlich entsprechend geprägten Bestand knapp um den Schwellenwert von 3 ha bewegen. Im Hinblick auf die gesamtstädtische Wichtung gemischter Bauflächen wie auch die Wertigkeit im Bezirksgefüge erscheint diese Darstellung planerisch nicht angemessen, zumal die Verortung nicht im Siedlungsschwerpunkt des Ortskerns erfolgen würde. Die damit verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht mit der vorgesehenen Ausrichtung des Plangebietes vereinbar.

Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen ist sowohl von der Intention als auch vom Bestand her (Flächengröße < 3 ha) planerisch nicht umsetzbar und nicht gewollt.

Im Zuge der Bauleitplanung können auch andere Baugebiete als diejenigen entwickelt werden, die den im FNP dargestellten Bauflächen nach BauNVO zugeordnet sind. Auch hierbei wird jedoch darauf abgestellt, dass die Flächen kleiner 3 ha sind. Voraussetzung dabei ist immer, dass die Zweckbestimmung der gesamten Fläche durch die Spezifizierung nicht infrage gestellt wird. Die dabei anzusetzenden Beurteilungskriterien (Funktionen, Wertigkeit, Immissionsschutz) erfassen die qualitative und quantitative Bedeutung der Baufläche und ergänzen damit die 3-ha-Regel.

Unter dieser Maßgabe ist eine Begründung für eine im Einzelfall nutzungsstrukturell begründete Modifikation gegeben:

Der Umfang der Mischgebietsdarstellung liegt zwar insgesamt über der 3-ha-Regelung (3,8 ha), die angestrebte Sicherung der Wohnnutzung für den Ortsteil wird aber dadurch nicht infrage gestellt. Das vorhandene Gewerbegrundstück mit vorwiegend heterogener Struktur, ehemals Mitropa, ist selbst kleiner drei Hektar, das Nutzungsmaß wird zudem beschränkt. Damit ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungsintensität als auch des –gefüges, eine Entwicklung über den Bestand hinaus ist nicht vorgesehen.

Eine Einbindung in die wohnorientierte Umgebungstypik ist hier – ebenso wie für den Bereich an der südlichen Grünauer Straße, der bereits durch teilgewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen der Wohngebäude geprägt ist - Entwicklungsschwerpunkt. Eine künftige Entwicklung wird standort- und damit wohnverträglich gestaltet. Damit ist eine Verdrängung der Wohnfunktion durch zulässige Störungen gewerblicher Nutzungen nicht unterstellbar.

Aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungsausrichtung kann der für ein Mischgebiet vorgesehene Wohnanteil nicht auf dem gewerblich vorgeprägten Areal umgesetzt werden und wird daher im Bereich der südlichen Grünauer Straße, der durch teilgewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen der Wohngebäude geprägt ist, vorgesehen. Es wird auch hier der tatsächlichen Situation entsprochen und eine standortverträglich Entwicklung ermöglicht. Der Anteil Gewerbe bleibt auf den Bestand begrenzt.

Damit relativiert sich die absolute Flächengröße des angestrebten Mischgebietes in Bezug auf Nutzungsdichte, –intensität und Störwirkung.

Die beabsichtigte Entwicklung steht im Einklang mit dem Erläuterungsbericht zum Berliner Flächennutzungsplan. Danach können Funktionsmischungen aus wirtschaftlichen und stadtstrukturellen Gründen erhalten und im Rahmen von Neuplanungen weiterentwickelt werden (u.a. S. 75).

Insbesondere im Hinblick auf das grundsätzliche Entwicklungsziel, den Ortskern als Wohn- und Handelsschwerpunkt zu reaktivieren sowie der Wohnnutzung und dem Bestand an nicht störenden und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben langfristig eine Perspektive zu eröffnen, ist eine Gefährdung der Funktion und Wertigkeit der Wohnnutzung für das Plangebiet nicht erkennbar. Der Grundzug des FNP bleibt somit gewahrt. Einer FNP-Änderung bedarf es daher nicht.

Unter Maßgabe o.g. Argumentation ist daher eine Entwicklungsfähigkeit der angestrebten Mischgebietsausweisungen aus der Darstellung des FNP als begründeter Einzelfall –im Hinblick auf die örtliche Bedeutung und den eingeschränkten Umfang - gegeben.

4.1.2 Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung – BEP

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

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

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

4.1.3 Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm von Berlin – LaPro Berlin

Die Ausweisungen des LaPros werden durch textliche und zeichnerische Grünfestsetzungen umgesetzt (Ausweisung von Pflanzbindungen, textliche Festsetzungen Nr. 9 - 11).

Mit der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen (öffentliche Parkanlage mit Spielplatz an der Köpenicker Straße, öffentlicher Spielplatz am Keltensteig) und der Sicherung zusammenhängender Freiflächen in den Blockinnenbereichen wird ein wesentlicher Beitrag zur Freiraumversorgung und zum Klimaschutz geleistet.

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

4.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (02.11. – 02.12.1992)

Auf die Planungsinhalte des Bebauungsplanvorentwurfes bezogen sich 3 schriftliche Stellungnahmen:

- die ausgewiesenen Nutzungen allgemeines Wohngebiet und die Freifläche Schulstandort Grüner-/ Teutonenstraße
- die Ausweisung des Schulstandortes entgegen der Sicherung des bestehenden Gewerbes auf dem Mitropagelände
- die Ausweisung einer öffentlichen Grünanlage am Keltenstein entgegen einer zumindest teilweisen Bebauung

Die Anregungen zu diesen drei Punkten wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB (03.11. – 19.12.1994)

Stellungnahmen der TÖB / Auswertung und Ergebnis:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz

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

Wird nicht berücksichtigt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen (siehe Festsetzung Nr. 8). Die Breite der Straßenverkehrsfläche orientiert sich überwiegend am Bestand, um eigentumsrechtliche Eingriffe weitestgehend zu vermeiden. Im Hinblick auf die Dimensionierung wurden die Anforderungen der Fachverwaltungen beachtet, soweit es der historische Bestand erlaubte.

- *Für das östlich des Keltensteiges gelegene allgemeine Wohngebiet sollten in Anpassung an die umgebende Bebauung zwei Geschosse festgesetzt werden.*

Wird nicht berücksichtigt. Städtebaulich ist in diesem Bereich eine Eckbetonung erwünscht, die eine höhere Geschossigkeit (mindestens zwei, maximal drei Vollgeschosse) als die vorhandene Umgebungsbebauung vorsieht.

- *Im Bereich zwischen Lianenweg und Normannenstraße fehlt der in der Leitplanung Altglienicke dargestellte Standort für eine Senioreneinrichtung. Es ist zu prüfen, ob hierfür ggf. ein Gemeinbedarfsstandort festgesetzt werden muss.*

Wird nicht berücksichtigt. Der in der Leitplanung gekennzeichnete Standort wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, da der Standort für Seniorenwohnungen genutzt werden soll. Ein entsprechender Bauantrag wurde 1997 genehmigt. Bestandteil des Antrages ist auch die Errichtung einer Begegnungsstätte. Des weiteren verfügt der Bezirk im Ortskern Altglienicke über andere in kommunalem Besitz befindliche Gebäude, die bei Bereitstellung entsprechender finanzieller Mittel als Senioreneinrichtung ausgebaut werden können.

- *Auf den nicht überbaubaren Flächen sollten Mietergärten gesichert werden.*

Wird nicht berücksichtigt. Intention des B- Planentwurfes XV-25 ist die Freihaltung der Innenbereiche von Bebauung, die Schaffung geschlossener Grünbereiche sowie der Erhalt des wertvollen Gehölz- und Obstbaumbestandes. Mietergärten sind kein typisches Element der Freiraumstruktur im Ortskern. Eine Abgrenzung und Parzellierung der Gärten entspricht nicht der Nutzungs- und Gestaltstruktur in den Blockinnenbereichen. Der offene Charakter innerhalb der Blöcke soll erhalten bleiben.

Dazu erfolgte die Anordnung der Baukörper hauptsächlich straßenseitig und die Einordnung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen im Gartenbereich wird begrenzt. Die Sicherung eines hohen Grünanteils in den Gartenbereichen wird über ein Pflanzgebot erreicht.

- *Um die außerschulische Nutzung der Sport- und Spielflächen der im Bebauungsplan vorgesehenen Schulen sicherzustellen, sollte die von SenSchulSport vorgeschlagene textliche Festsetzung übernommen werden.*

Wird teilweise berücksichtigt. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule aufgenommen, musste aber im weiteren Verfahren wieder gestrichen werden. Im weiteren Verfahren (11/04) wurde durch das zuständige Fachamt die außerschulische Nutzung nochmals geprüft. Ergebnis dessen ist, dass entsprechende Flächen in diesem Schulstandort nicht zur Verfügung stehen. Die textliche Festsetzung zur außerschulischen Nutzung der Sport- und Spielflächen wird demzufolge gestrichen.

Die Planzeichnung wird jedoch ergänzt mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“, da diese außerschulischen Zwecken auch weiterhin zur Verfügung steht.

Die geplante Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule an der Germanenstraße wurde auf Grund veränderter Bedarfsstrukturen aufgegeben.

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

Wird nicht berücksichtigt. Eine öffentliche Förderung durch die IBB gibt es seit ca. 2002 nicht mehr.

- *In der Begründung ist auf Seite 6 der 3. Absatz (Darstellung des FNP) das Symbol „Schule“ zu ergänzen.*

Wird nicht berücksichtigt. Das Symbol Schule ist im FNP (2004) entfallen.

- *Der Lianenweg, der überwiegend Erschließungsfunktionen für die Anwohner hat, sollte als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden.*

Wird zur Kenntnis genommen. Der Lianenweg hat in der Straßenhierarchie eine untergeordnete Bedeutung und ist als Sackgasse gestaltet. Eine Verkehrsberuhigung ergibt sich schon aus der Funktion dieser Straße.

- *Die Regelungen zum ruhenden Verkehr sind zu überprüfen, um den erforderlichen Stellplatznachweis zu ermöglichen, ggf. sind Flächen für Tiefgaragen vorzusehen.*

Wird berücksichtigt. Ein Stellplatznachweis ist nicht mehr erforderlich, aber städtebaulich erwünscht. Das Abstellen der PKW ist unter Beachtung der textlichen Festsetzungen Nr. 4 bis 6 auf den Grundstücken möglich und wird entsprechend geregelt.

- *Straßenräume sollten entweder vollständig dem Bebauungsplan zugeordnet oder halbseitig auf der Straßennachse vermaßt werden.*

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

- *Die Gebäude Köpenicker Straße 31 und Grünauer Straße 7/ Normannenstraße 1 sind eingetragene Baudenkmale. Die potentiellen Baudenkmale Grünauer Straße 19, 22, 26 und Normannenstraße 7 können erst nach der z. Zt. geplanten Novellierung des Denkmalschutzgesetzes Berlin als Baudenkmal eingetragen werden.*

Wird berücksichtigt. Die bisherige Kennzeichnung „D“ als Baudenkmal für die Gebäude Grünauer Straße 19, 22, 26 und Normannenstraße 7 entfällt, da die Gebäude nicht in die Denkmalliste aufgenommen wurden. Gemäß Arbeitsstand der Berliner Denkmalliste vom 20.08.2004 gehört das Ensemble Grünauer Straße 12 bis 14 zum eingetragenen Denkmalbereich.

- *Gegenüber dem im Juni dieses Jahres (1994) vorgelegten Bebauungsplanvorentwurf ist ein geringerer Anteil von Flächen mit Pflanzbindungen festgesetzt worden. Dies ist stichhaltig zu begründen.*

Wird zur Kenntnis genommen. Eine erneute Bestandsaufnahme im Mai 1998 ergab, dass der im Jahr 1992 auf den Grundstücken Grünauer Straße 3-5, 11, 12, 14, 22 und 26-29 ermittelte Biotoptyp (Streuobstwiesen) größtenteils nicht mehr vorhanden ist. Vielmehr sind gärtnerisch genutzte Freiflächen vorzufinden, die sich durch einen hohen Anteil an Obstbäumen auszeichnen.

Das städtebauliche Ziel, die Freihaltung der Gartenbereiche von Bebauung sowie die Sicherung von Gartenflächen mit einem hohen Baumbestand wird durch den Ausschluss von Garagen Stellplätzen und Nebenanlagen im Blockinnenbereich sowie über ein Pflanzgebot erreicht, welches den Erhalt von Bestandsbäumen integriert. Durch die Herausnahme der Pflanzbindungen für diese Grundstücke wurde die Einschränkung der privaten Freiraumnutzung reduziert. Für zusätzliche, im Bebauungsplan ausgewiesene Pflanzbindungen besteht jedoch weiterhin eine städtebauliche Anforderlichkeit.

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

Wird berücksichtigt. Die Anforderungen zur Eingriffsvermeidung und –minderung werden im Bebauungsplanentwurf zeichnerisch dargestellt und textlich festgesetzt (siehe Festsetzungen Nr. 9 -11 sowie die Ausweisung von Flächen mit Pflanzbindungen).

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

Wird nicht berücksichtigt. Das Plangebiet befindet sich gemäß Wassergebietsschutzverordnung in der Zone III B. Im Rahmen dieser Verordnung erfolgt eine entsprechende Regelung. Eine pauschalisierende Regelung durch eine textliche Festsetzung ist daher nicht erforderlich.

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

Wird berücksichtigt. Eine entsprechende textliche Festsetzung zur Befestigung von Wegeflächen wird aufgenommen.

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

Wird berücksichtigt. Durch die festgesetzten Nutzungsmaße wurde die Flächenversiegelung auf ein städtebaulich verträgliches Minimum reduziert. Damit werden die Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Grundwasserneubildung gesichert.

- *Alle Gebäude sollten eine weiße Wanne erhalten.*

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Klärung erfolgt ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

-Folgende Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25 bekannt: Normanntstraße 3, Grünauer Straße 9 und 24 sowie Germanenstraße 2 – 8 und 18 – 20.

Wird berücksichtigt. Der Altlastenverdacht für die benannten Grundstücke im Geltungsbereich wurde durch orientierende Bodenuntersuchungen und Nutzungsrecherchen ausgeräumt. Für das Grundstück Germanenstraße 2-8 liegt ein aussagefähiges Gutachten vor, nachdem derzeit bzw. zukünftig keine Gefährdung von Schutzgütern, insbesondere des Menschen und des Grundwassers, zu erwarten ist.

-Bezüglich der textlichen Festsetzung zum passiven Schallschutz ist für die Grünauer Straße ein Luftschalldämm-Maß von 45 dB festzusetzen.

Wird nicht berücksichtigt. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist mit der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Berliner Lärmkarte entbehrlich.

-Aufgrund der Belange des Immissionsschutzes zur Reinhaltung der Luft ist die Beschränkung der zulässigen Brennstoffe verbindlich festzusetzen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Stadtgas bzw. Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen.

Wird nicht berücksichtigt. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht im Vorranggebiet für Luftreinhaltung liegt, ist die textliche Festsetzung in diesem konkreten Fall nicht festsetzungsfähig. Die im Planverfahren zeitweise aufgenommene textliche Festsetzung zum Immissionsschutz musste demzufolge gestrichen werden.

Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe

- *Der Gehweg vor dem Grundstück Keltensteig 3 ist mit einem Meter sehr schmal. Es ist zu prüfen, ob eine Angleichung an den Bestand im südlichen Abschnitt möglich ist.*

Wird berücksichtigt. In Anpassung an die Gehwegbreite an der südlichen Grenze des Grundstücks Grünauer Straße 31 wird die östliche Straßenbegrenzungslinie des Keltensteiges 1,60 m östlich der Fahrbahnkante ausgewiesen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

- *Die Grünauer Straße verbleibt als Hauptverkehrsstraße III. Ordnung im geplanten Straßenhauptnetz, die Köpenicker Straße erhält nach Fertigstellung der Teltowkanalbegleitstraße die Funktion der Ergänzungsstraße.*

Wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie

- *Zur Sicherung der Flächen für bestehende Gewerbebetriebe muss eine detaillierte Gliederung der Baugebiete vorgenommen werden. Für die Flächen der Grundstücke Grünauer Straße 9 – 21, Normannenstraße 2 und Teutonenstraße 2 – 6 sowie Germanenstraße 10 – 22, Teutonenstraße 11 – 21 und Salierstraße 1 – 5 ist die Ausweisung allgemeines Wohngebiet durch Mischgebiet zu ersetzen.*

Wird teilweise berücksichtigt. Die an der Grünauer Straße (sowohl nördlich im XV-23) als auch südlich vorherrschende Straßenrandbebauung ist vielfach durch nichtstörende gewerbliche Nutzung (auch Handelseinrichtungen / Dienstleistungen) geprägt. Eine Ausweisung der Gebiete als Mischgebiete entspricht dem Gebietscharakter. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25 ist eine Kfz-Werkstatt und eine Lackiererei ansässig. Diese gewerblichen Nutzungen sind bei Neuanträgen auch in einem Mischgebiet nicht zulässig, die Betriebe haben jedoch Bestandsschutz und arbeiten mit entsprechenden Auflagen des Umweltamtes, um weitestgehend mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich zu sein. Sie halten die vorgegebenen Werte der entsprechenden Verordnungen ein. Im Zuge der vorgenommenen Planänderungen wird das Gelände der „Mitropa AG“ an der Germanenstraße und entlang der Grünauer Straße entsprechend den bestehenden gewerblichen Nutzungen als Mischgebiet ausgewiesen, um die ortsansässigen Gewerbebetriebe weitestgehend zu erhalten. Eine Ausweisung nur dieser beiden Grundstücke als gewerbliche Bauflächen ist städtebaulich nicht vertretbar und nicht gewollt.

- *Die Zulässigkeit von Geschäfts- und Bürogebäuden sowie von Geschäfts- und Büronutzungen in Gebäudeteilen, die nicht im Zusammenhang und in betrieblicher Abhängigkeit von den sonstigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO stehen, ist in Mischgebieten durch eine textliche Festsetzung auszuschließen.*

Wird nicht berücksichtigt. Der Ausschluss von Geschäfts- und Bürogebäuden sowie von Geschäfts- und Büronutzungen in Gebäudeteilen ist für das Mischgebiet an der Germanenstraße nicht zu vertreten, da so die Versorgung mit Dienstleistungen (z. B. Arztpraxen), Gastronomie und Einzelhandel gefährdet ist. Darüber hinaus widerspricht diese Einschränkung der Zweckbestimmung eines Mischgebietes gemäß § 6 Abs.1 Baunutzungsverordnung.

Der Polizeipräsident in Berlin

- *Die Grünauer und Köpenicker Straße sind durchgehend mit mindestens 18 m Breite festzusetzen.*

Wird nicht berücksichtigt. Ausgehend vom vorhandenen Gebäudebestand und der Grundstücksstruktur wird die Köpenicker Straße mit 17 m und die Grünauer Straße zwischen Köpenicker und Normannenstraße mit maximal 15 m festgesetzt. Im weiteren Verlauf der Grünauer Straße bis zum Keltenstein ist die Festsetzung einer Breite von ca. 16 m möglich. Östlich des Keltensteigs weitet sich der Straßenraum der Grünauer Straße im Geltungsbereich des B-Plans bis ca. 18 m auf.

- *Durch die Schließung der Teutonenstraße im Bereich der Schule entstehen zwei Sackgassen, an die Wendekehren angelegt werden müssen.*

Wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der geringen Länge der Sackgassenabschnitte sowie der geringen Anzahl von Anliegern sind Wendekehren nicht notwendig.

Die Feuerwehr wurde beteiligt und sieht ihre Belange nicht berührt.

- *Der Lianenweg sollte nach Norden eine großzügige Abschrägung zur Normannenstraße erhalten, um mit der Germanenstraße einen gemeinsamen rechtwinkligen Knotenpunkt herstellen zu können.*

Wird nicht berücksichtigt. Der Lianenweg soll aufgrund der an ihm liegenden Nutzungen wie Schule und Seniorenwohnungen vom Durchgangsverkehr freigehalten werden. Die Herstellung eines gemeinsamen rechtwinkligen Knotenpunktes mit der Germanenstraße würde erheblich in den erhaltenswerten Bestand der Normannenstraße 7 nördlich des Lianenweges eingreifen und ist nicht erwünscht.

- *Die fehlende Vermaßung der meisten Straßen erschwert die verkehrliche Beurteilung.*

Wird zur Kenntnis genommen. Im Planungsbereich sind weitestgehend bestehende Straßen ausgewiesen, deren verkehrliche Situation durch die Planung nicht berührt wird. Straßenbreiten werden nur vermaßt, wenn diese vom Bestand abweichen.

Berliner Feuerwehr

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

Wird berücksichtigt. Die Planung berührt 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.*

Wird berücksichtigt. Den Anforderungen hinsichtlich der Sicherung von Anlagen außerhalb des öffentlichen Straßenlandes wird entsprochen. Die Leitungen liegen teilweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Hier hat der Bauherr entsprechende Vorsorge zum Schutz der Anlagen in Absprache mit dem Versorgungsbetrieb vorzunehmen. Eine entsprechende Festsetzung Nr. 12 wurde aufgenommen.

- *Zukünftige Kanalbaumaßnahmen im Bereich westlich und östlich der Köpenicker Straße sind zu berücksichtigen.*

Wird zur Kenntnis genommen. Da sich die Anlagen in diesem Bereich im öffentlichen Straßenland befinden, wird das städtebauliche Konzept durch diese nicht berührt.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin

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

Wird berücksichtigt. Die Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ im WA 3 wird entlang der Grünauer Straße in Mischgebiet verändert.

Damit werden die bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen weiterhin ihrem Bestand gesichert und ein möglicher Verdrängungseffekt im WA ausgeschlossen.

Die gleichberechtigte Existenz von Wohnen und gewerblicher Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, prägt nunmehr den Gebietscharakter des Mischgebietes.

Im Rahmen der inhaltlichen Planänderungen wurde auf der Grundlage der veränderten Bedarfsentwicklung die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule an der Germanenstraße aufgegeben und unter Berücksichtigung einer künftigen wohnverträglichen gewerblichen Nutzung zum Teil ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen.

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

Wird berücksichtigt. Auswirkungen der Planung auf den Gewerbebestand sind im Plangebiet nicht gegeben. Für die in Rede stehenden gewerblichen Grundstücke wird ein Mischgebiet ausgewiesen.

- *Stellplätze und Nebenanlagen hinter der rückwärtigen Baugrenze sollten ausnahmsweise zulässig bleiben, da Gewerbebetriebe bei kleineren Grundstücken Stellplätze und Lagermöglichkeiten im hinteren Grundstücksbereich benötigen.*

Wird berücksichtigt. Im Planungsgebiet wird die Anordnung für Stellplätze und Nebenanlagen überwiegend geregelt (siehe Festsetzung Nr. 4 bis 6). Ansonsten sind im Planbereich die Baufelder ausreichend dimensioniert, um Stellplätze und Nebenanlagen geordnet unterzubringen.

Handwerkskammer Berlin

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

Wird berücksichtigt. Die Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ im WA 3 wird entlang der Grünauer Straße in Mischgebiet verändert.

Damit werden die bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen weiterhin in ihrem Bestand gesichert und ein möglicher Verdrängungseffekt im WA ausgeschlossen.

Die gleichberechtigte Existenz von Wohnen und gewerblicher Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, prägt nunmehr den Gebietscharakter des Mischgebietes.

Im Rahmen der inhaltlichen Planänderungen wurde auf der Grundlage der veränderten Bedarfsentwicklung die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule an der Germanenstraße aufgegeben und unter Berücksichtigung einer künftigen wohnverträglichen gewerblichen Nutzung zum Teil als Mischgebiet ausgewiesen.

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

Wird berücksichtigt. Auswirkungen der Planung auf den Gewerbebestand sind im Plangebiet nicht gegeben. Für die in Rede stehenden gewerblichen Grundstücke wird ein Mischgebiet ausgewiesen.

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

Wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Handwerkskammer werden durch die Anwendung des Biotopflächenfaktors nicht berührt.

Senatsverwaltung für Soziales

- *Im Ortskern von Altglienicke sollte eine Seniorenfreizeitstätte errichtet werden.*

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.

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

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

Wird nicht berücksichtigt. Es erfolgt keine öffentliche Förderung mehr durch die IBB.

Senatsverwaltung für Jugend und Familie

- *Die in den B-Plänen XV-19/23 ausgewiesenen Bruttoflächen entsprechen nicht der erforderlichen Bruttogröße nach Kinderspielplatzgesetz. Ebenso sind die nach den Textangaben im B-Plan XV-25 vorgesehenen Spielplätze von ihrer Größe nur für Kleinkinderspielplätze geeignet. Daher sollte im Hangkantenpark der vorgesehene Spielplatz mit einer Bruttogröße von 6.000 m² ausgewiesen werden (siehe XV-21).*

Wird nicht berücksichtigt. Die Bestandsstruktur des Ortskerns erschwert die Neuanlage öffentlicher Spielplätze, die der Richtwertgröße entsprechen. Daher sieht das Konzept eine Vielzahl von Standorten vor. Eine richtwertgemäße Versorgung ist im Gesamtgebiet des Ortskerns gewährleistet.

Die öffentlichen Spielplätze sollten gesondert ausgewiesen werden. Die Festsetzung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ ist nicht ausreichend.

Wird teilweise berücksichtigt. Für die Parkanlage am „Alten Friedhof“ liegt noch kein Nutzungskonzept vor. Eine genaue Flächenverortung würde gestalterische Festsetzungen präjudizieren und wird deshalb im Rahmen der Ausführungsplanung geregelt.

Auf dem Grundstück Keltenstein 6/ Germanenstraße 30 wird ein "Öffentlicher Spielplatz" ausgewiesen.

Senatsverwaltung für Schule, Berufsausbildung und Sport

Im Grundsatz können die Sport- und Spielflächen auch außerschulisch genutzt werden. Daher sollten im weiteren Verfahren die textlichen Festsetzungen in diesem Sinne ergänzt werden.

Wird teilweise berücksichtigt. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde aufgenommen. Im weiteren Verfahren wurde durch das zuständige Fachamt die außerschulische Nutzung der Freiflächen nochmals geprüft (11/04) Ergebnis dessen ist, dass entsprechende Flächen auf diesem Schulstandort nicht zur Verfügung stehen. Die textliche Festsetzung zur außerschulischen Nutzung der Sport- und Spielflächen wurde demzufolge gestrichen. (Vgl. auch Schreiben SenSchule, Jug u. Sport v. 24.3.00).

Ergänzt wird die Planzeichnung mit dem Zusatz „Schule und Sporthalle“ zur außerschulischen Nutzung der Turnhalle.

Da im Schulbau die in der Berliner Bauordnung vorgesehenen Geschosshöhen von 3,5 m i.d.R. überschritten werden, sollte die Anzahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan durch die Ausweisung von Trauf- und Firsthöhen ersetzt.

Wird nicht berücksichtigt. In der Berliner Bauordnung (Stand: 16.07.2001) sind keine Geschosshöhen für Schulbauten vorgesehen.

Auf die Festlegung einer Trauf- und Firsthöhe wird verzichtet, um die größtmögliche architektonische Freiheit zu gewährleisten. Die ausgewiesene Geschossigkeit fügt sich städtebauliche in die Umgebungsbebauung ein.

Die Unterscheidung Baulinie/Baugrenze ist in der Zeichenerklärung zum Bebauungsplanentwurf nicht erkennbar. Es wird davon ausgegangen, dass die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt werden.

Wird zur Kenntnis genommen. Die überbaubaren Flächen werden sowohl durch Baugrenzen als auch teilweise durch Baulinien für eine straßenbegleitende Bebauung bestimmt.

Die Teilung des Schulgrundstücks durch die fußläufige Verbindung der Teutonenstraße ist für den Schulbetrieb nicht wünschenswert, wird aber aufgrund der übergeordneten städtebaulichen Interessen mitgetragen.

Wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund der aktuellen Bedarfsentwicklung ist die planungsrechtliche Sicherung des Schulstandortes an der Germanen-/ Teutonenstraße nicht mehr erforderlich.

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.

Wird zur Kenntnis genommen.

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

Wird berücksichtigt. Die Kennzeichnung „DG“ entfällt. Die Bauhöhe wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung (Nr.2) geregelt.

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abt. II

Das Bebauungsplanverfahren berührt aufgrund der Funktion der Grünauer und Köpenicker Straße als Verbindungsstraße – Stufe III gesamtstädtische Belange.

Wird zur Kenntnis genommen.

Berliner Gaswerke

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

Wird berücksichtigt. Die vorhandenen Straßen behalten ihre öffentliche Widmung.

BEWAG

Im Grundstück zwischen Grünauer Straße und Normannenstraße befindet sich eine 10-kV-Kabeldurchlauftrasse (Bestandsschutz).

Wird zur Kenntnis genommen. Der Bestandsschutz wird durch die Planung nicht berührt.

In einem vorhandenen Gebäude des Mitropageländes, Germanenstraße 2 – 8, befindet sich eine Netzstation, die bei Neugestaltung des Grundstücks wieder integriert werden muss.

Wird zur Kenntnis genommen. Die Netzstation als Einbau kann innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

Die Einordnung einer zusätzlichen Netzstation als Einbau im Bereich Ecke Teutonenstraße/ Keltensteig ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Wird zur Kenntnis genommen. Die Einordnung kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

Im Gebiet sind keine BEWAG-Fernheizungen vorhanden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Als Abwägungsergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und veränderte Bedarfsstrukturen und –mengen wurden die nachfolgenden inhaltlichen Planänderungen vorgenommen:

Änderung der Ausweisung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule an der Germanenstraße in Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), Erschließung dieser Gebiete durch die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche in Verlängerung der Teutonenstraße und Herausnahme der im Zusammenhang mit der Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Geh- und Leitungsrechte.

Änderung der Ausweisung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte an der Teutonen-/ Ecke Salierstraße in Allgemeines Wohngebiet.

Auf der Grundlage der Bereichsentwicklungsplanung im Jahr 1992 wurden mit eingeschätztem Wohnungsneubau pro Ortsteil und unter Berücksichtigung der damals gültigen Richtlinien zur Berechnung der Kita- und Schulplätze die erforderlichen Flächen für Kita- und Schulneubauten gesichert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XV-25 bedeutete dies die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und einer weiteren Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte. Obwohl der realisierte Wohnungsneubau die damaligen Einschätzungen teilweise überschritten hat, wird der Bedarf an Fachneubauten auf Grund neuer

Richtlinien des Senats, die sich auf den erheblichen Geburtenrückgang und finanzielle Engpässe des Landes Berlin gründen, stark reduziert.

Das Bezirksamt Treptow hat daher im Februar 1999 beschlossen, die Planungsansätze der Infrastruktur im Bezirk zu präzisieren und somit diese geplanten Standorte für Neubauten aufzugeben. Die städtebauliche Entwicklung dieser aufgegebenen Gemeinbedarfsstandorte orientiert sich im weiteren am vorhandenen Umfeld. Für die Erschließung des geplanten allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes wird eine Verkehrsfläche ausgewiesen. Diese Verkehrsfläche verbindet die jetzige unterbrochene Teutonenstraße.

Änderung der Ausweisung Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz auf dem Grundstück Grünauer Straße 30 / Keltensteig 6 und Teutonenstraße 32 in Allgemeines Wohngebiet.

Im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die benannten Flächen betreffend, wurde zur Vermeidung unangemessener Härten gegenüber dem privaten Eigentum und in Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts die Planung geändert. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Bereich entspricht der Umgebungsbebauung und rundet das

Ortsbild ab. Mit dem Eigentümer des Grundstücks wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die öffentliche Nutzung auf einem ca. 700 m² großen Spielplatz mittels Baulast vorsah.

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wurde mit dem Grundstückseigentümer eine Grundstücksübertragung der Spielplatzfläche an das Land Berlin vereinbart, im aktuellen Bebauungsplanentwurf XV - 25 wird somit eine Teilfläche des Grundstückes Germanenstraße 30 / Keltensteig 6 als "Öffentlicher Spielplatz" ausgewiesen.

Änderung der Öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz zwischen Köpenicker Straße und Norman-
nenstraße.

Die Ausweisung der jetzigen öffentlichen Parkanlage orientiert sich an den landeseigenen Flächen. Die Übernahme privater Grundstücke für die Gestaltung der öffentlichen Parkanlage in diesem Bereich ist auf Grund der finanziellen Haushaltslage nicht möglich. Die privaten Grundstücke an der Köpenicker Straße und Normannenstraße 7 werden aus der Fläche der geplanten öffentlichen Parkanlage herausgenommen und als Bestandteil eines allgemeinen Wohngebietes ausgewiesen. Dafür wird eine Teilfläche des Flurstücks 139 als Bestandteil der öffentlichen Parkanlage aufgenommen.

Reduzierung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule zugunsten des Allge-
meinen Wohngebietes an der Köpenicker Straße 32/33.

Die Inanspruchnahme von Teilflächen des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes ist für die Funktio-
nalität des Schulstandortes nicht erforderlich. Die Grundstücke Köpenicker Straße 32 und 33 werden da-
her in ihrer Bestandsgröße belassen und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Korrektur der nachrichtlichen Übernahme Einzeldenkmal/ Denkmalbereich gemäß aktueller
Denkmalliste Berlin.

Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend der aktuellen Denkmalliste Berlin, Arbeitsstand
20.08.2004- überarbeitet. Die ländlichen Mietshäuser mit Hintergebäuden Grünauer Straße 12,13 und 14
gehören zum Denkmalbereich (Ensemble) und wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernom-
men.

Konkretisierung der Geschossigkeit für die straßenseitige Bebauung an der Köpenicker/ Ecke
Grünauer Straße und damit teilweise Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ).

Diese räumliche Situation wurde der bereits vorhandenen Bestandsstruktur in diesem Bereich angepasst.
Damit wird ein städtebaulicher Zusammenhang zu den in diesem Bereich angrenzenden Bebauungspla-
nenwürfen (XV-20 und XV-21b) geschaffen.

Ausweisung eines Leitungsrechtes auf den Grundstücken Grünauer Straße30/ Ecke Keltensteinig 6
und Teutonenstraße 32.

Entsprechend der 1994 bereits erfolgten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird für den Versor-
gungsbetrieb Berliner Wasserbetriebe auf den o.b. Grundstücken eine vorhandene Hochdruckleitung
nachrichtlich als Baulast für das Leitungsrecht übernommen.

Anpassung des Baufeldes auf den Grundstücken Teutonenstraße 2, 4 und 6.

Im Zuge der Überarbeitung des B- Planentwurfes wurde die Baufeldausweisung auf den o.b. Grundstü-
cken des allgemeinen Wohngebietes an der Teutonenstraße angepasst.

Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken Grünauer Straße 3,
6,16 bis 29, Köpenicker Straße 32, 33,35 und 36A.

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich maßgebend aus der städtebaulichen
Anpassung an die angrenzenden Planungsgebiete. Eine Verdichtung in diesen Bereichen ist städtebau-
lich erwünscht und vertretbar.

Herausnahme bzw. Konkretisierung ausgewiesener Pflanzbindungen. Kennzeichnung der Flächen
mit Pflanzbindungen, Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung.

Im Zuge der Planüberarbeitung und einer aktualisierten Bestandsaufnahme entfallen die Pflanzbindungen
in den Gartenbereichen der Grundstücke Grünauer Straße 3-5, 11, 12, 14, 22, 26-29 und Teutonenstraße
34/36. Die Pflanzbindung auf dem Grundstück Normannenstraße 7 wird konkretisiert.

Der bei der Bestandsaufnahme 1992 im Bereich dieser Flächen ermittelte Biotoptyp (Streuobstwiese) ist
heute größtenteils in dieser Form nicht mehr vorhanden. Vielmehr sind gärtnerisch genutzte Freiflächen
vorzufinden, die sich durch einen hohen Anteil von Obstbäumen auszeichnen. Das städtebauliche Ziel,
der Freihaltung der Gartenbereiche von Bebauung sowie die Sicherung von Gartenflächen mit einem ho

den Baumbestand wird durch entsprechende textliche Festsetzungen geregelt. Das Pflanzgebot schließt den Erhalt von Bäumen ein, da diese anrechenbar sind. Aus den aufgeführten Gründen ist die Ausweisung einer Pflanzbindung auf o.b. Grundstücken nicht mehr erforderlich. Entsprechend dem aktualisierten Planungsstand werden die konkretisierten Pflanzbindungsflächen mit den Buchstaben A bis E gekennzeichnet. Entsprechend dieser Kennzeichnung wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen.

Auf den Flächen A bis E sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Aufnahme einer Pflanzbindung auf den Grundstücken Grünauer Straße 15/16 und 30.

Durch den Wegfall des Wegrechtes auf dem Grundstück Grünauer Straße 15/16 konnte der vorhandene, ökologisch wertvolle Vegetationsbestand (dichter Gehölzbestand mit geschützten und ungeschützten Bäumen und Sträuchern) gesichert werden. Die Ausweisung einer Pflanzbindung auf dem Grundstück Grünauer Straße 30 ergibt sich aus der veränderten Planausweisung, statt einer öffentlichen Parkanlage wird allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Aufnahme der Pflanzbindungen dient der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Vermeidung des durch die geplante Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes.

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 ausreichenden Zufahrt präferiert.

Konkretisierung der geplanten Straßenbegrenzungslinie für die Köpenicker und Grünauer Straße.

Für die erforderliche Einordnung einer zweispurigen Fahrbahn sowie von beidseitigen Geh- und Radwegen ist ein Straßenraum von mindestens 15 m erforderlich. Die geplante Straßenbegrenzungslinie wurde dieser Forderung angepasst.

Änderung der textlichen Festsetzung zum Pflanzgebot.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzung zum Pflanzgebot wurden die Bezugsgröße und die Pflanzdichte verändert. Durch die Erweiterung der Baufelderausweisungen hatte die Bezugsgröße in Form der nicht überbaubaren Grundstücksfläche die Konsequenz, dass auf einzelnen Grundstücken die Gartenbereiche außerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen zu klein waren, um die bisherige Festsetzung zum Pflanzgebot zu realisieren. Unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl besteht mit der neuen Bezugsgröße der Grundstücksfläche eine größere planerische Vielfalt hinsichtlich der Anordnung der zu pflanzenden Bäume. Auf Grund der geänderten Eingriffsbilanzierung (Eingriffserheblichkeit reduzierte sich aufgrund der Berücksichtigung des bestehenden Baurechts bei Eingriffsbewertung) wurde die Pflanzdichte reduziert, das beabsichtigte städtebauliche Ziel, die Schaffung begrünter Gartenbereiche, kann jedoch mittels der geänderten nachfolgenden textlichen Festsetzung zum Pflanzgebot ebenfalls erreicht werden. Folgende textliche Festsetzung wird aufgenommen:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 7 und WA 9 ist pro 200 m² Grundstücksfläche, in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 8 und im Mischgebiet MI 1 ist pro 250 m² Grundstücksfläche und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet 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 einzuzurechnen.

Konkretisierung und Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen.

Auf der Grundlage der überarbeiteten Planung auf einzelnen Grundstücken und Gebieten wurde die textliche Festsetzung konkretisiert und um weitere textliche Festsetzungen ergänzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Grundstücke Grünauer Straße 7, 9 bis 14 und 30, Normannenstraße 1 bis 7 und Köpenicker Straße 32 bis 35.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf den Grundstücken Grünauer Straße 7, Normannenstraße 1 bis 5 und Köpenicker Straße 34/35, im WA 3 auf den Grundstücken Grünauer Straße 9 bis 14 und 30 sowie im WA 8 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nur in einer Tiefe von 30 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nur in einer Tiefe von 30 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie des Lianenweges zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

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 textliche Festsetzung zur Bepflanzung der Versickerungsflächen erübrigt sich damit analog.

Herausnahme der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Dachgeschossen als Vollgeschosse.

Diese textliche Festsetzung bezog sich auf den Bereich der Grünauer Straße 9 bis 14. Mit der Aufnahme der Grundstücke als Denkmalbereich (Ensemble) in die Berliner Denkmalliste ist diese Festsetzung städtebaulich und vordergründig aus der Forderung des Denkmalschutzes nicht mehr anwendbar.

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 B-Planentwurfes die textliche Festsetzung Nr.10 (alt) – 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

Entsprechend dem aktuellen Planungsstand wurde diese textliche Festsetzung wieder gestrichen, da sich das Plangebiet außerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung befindet.

Neuformulierung des Geltungsbereichs

Im Zusammenhang mit der Neuformulierung des Geltungsbereichs wurde entsprechend dem Handbuch Verbindliche Bauleitplanung für Berlin und den darin enthaltenen gebräuchlichsten Festsetzungen die Aufnahme der nachfolgenden textlichen Festsetzung erforderlich:

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten F und G ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

4.4 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (eingeschränkte Beteiligung vom 04.09.05.10.1998)

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange / Auswertung und Ergebnis:

GASAG

Im Bereich der Grünauer Straße quert eine vorhandene Hochdruckgasleitung die Grundstücke Grünauer Straße Nr. 31 und 32. Die Leitung ist leitungsrechtlich zu sichern. Eine Überbauung ist auszuschließen.

Wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandene Leitung wurde verlegt. Es ist keine Sicherung auf dem privaten Grundstück notwendig.

Im Gesamtgebiet Altglienicke wird für 1999 die Druckerhebung des Niederdrucknetzes geplant. Diese Maßnahme bedingt die Auswechslung von Hausanschlussleitungen und zum Teil die Sanierung von Gussleitungen bzw. Auswechslung dieser.

Rechtzeitige Bekanntgabe erbeten, falls Veränderung des öffentlich gewidmeten Straßenlandes bzw. Eigentümerwechsel von Privatflächen vorgesehen ist, um die Sicherung der Leitungsrechte vornehmen zu können.

Wird zur Kenntnis genommen.

Berliner Stadtreinigungsbetriebe (GE Sammeln/ Transportieren)

Köpenicker-, Grünauer-, Germanen-, Normannen- und Salierstraße sind problemlos befahrbar.

Wird zur Kenntnis genommen.

Bei Benutzung der Durchgangsstraße Teutonenstraße in Richtung Normannenstraße kann nicht links in diese eingebogen werden. Im Kreuzungsbereich Keltenstein/ Teutonenstraße ist auf Grund der

vorgelagerten Fußgängerinsel ein Rechtsabbiegen in die Teutonenstraße nicht möglich. Der Lianenweg sollte in Richtung Germanenstraße als Einbahnstraße ausgelegt werden.

Wird nicht berücksichtigt. Die Verkehrsführung und die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sind nicht Gegenstand des B- Planverfahrens.

Bewag (Bereich IMP / B-AGP v. 01/05)

Im Plangebiet sind Bewag – Kabelanlagen, eine Station E 4911 und eine Übergabestation Ü 2859 vorhanden. Die Trasse ist durch eine Dienstbarkeitseintragung zu sichern, die Bewag- Richtlinien zum Schutz der Kabelanlagen sind zu beachten.

Wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Die Trasse verläuft sowohl im öffentlichen Straßenland als auch über private Bauflächen.

Im öffentlichen Straßenland bedarf es keiner Dienstbarkeitseintragung; für den Verlauf über die privaten Flächen ist seitens des Leitungsträgers mit dem Eigentümer eine private Dienstbarkeit bereits bestehender Leitungen auf dem Grundstück zu vereinbaren (Grünauer Straße 15/16). Der Verlauf entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu Flurstück 120 ist mit einer Pflanzbindung Fläche B gesichert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufelder festgesetzt; sie überlagern den Leitungsverlauf nicht.

Die beiden Stationen befinden sich innerhalb der ausgewiesenen Baufelder und sind durch die Planung nicht betroffen (Bestandsschutz).

Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe

Vorhandenes Gewerbe zu integrieren und ihm Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, kann nur erreicht werden, indem das Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt wird und weitere Flächen entsprechend dem Schreiben vom 01.02.1995 in Mischgebiete umgewandelt werden. Auf die Forderung nach einem Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden wird unter diesem Gesichtspunkt verzichtet.

Wird nicht berücksichtigt. Die Intention der Bebauungspläne für den Ortskern Altglienicke war und ist die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung mit dem Hauptanliegen, die Wohnfunktion zu stärken. Demzufolge wird an der Entwicklung eines Misch- statt eingeschränkten Gewerbegebietes festgehalten. Das Mischgebiet wurde bis an die Grünauer Straße heran ausgeweitet. Es existieren nunmehr weitestgehend keine Einschränkungen mehr für die Gewerbetreibenden und Dienstleistungseinrichtungen innerhalb des ehem. allgemeinen Wohngebietes WA 3. Ausnahmen bilden die zwei durch Bestandsschutz gesicherten gewerblichen Betriebe, die alle Auflagen des Umweltamtes einhalten und deshalb ihr Gewerbe weiterhin im Rahmen des Bestandes ausführen dürfen. Eine Grundstücksausweisung als gewerbliche Baufläche ist städtebaulich nicht vertretbar und nicht gewollt.

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, XII C 12

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Grünauer Straße wird als örtliche Straßenverbindung gemeinsam mit der Rudower Straße und dem Neudecker Weg den Ortsteil Rudow mit Altglienicke sowie Altglienicke mit dem Ortsteil Bohnsdorf verbinden. Eine Reduzierung des Durchgangsverkehrs in diesen Relationen ist kaum möglich. Die hauptsächliche Entlastung wird die Köpenicker Straße durch die Umfahrung des Ortskerns über die Wegedornstraße und die Teltowbegleitstraße erfahren.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Breite der Teutonenstraße mit 15 m lässt das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen nicht zu.

Wird zur Kenntnis genommen. Bei der Teutonenstraße handelt es sich um eine Wohngebietsstraße im Bestand. Die örtliche Situation lässt es nicht zu, allen technischen Anforderungen der Entsorgungsbetriebe gerecht zu werden.

Die Breite von 7,70 m für die Straßenverbindung der Teutonenstraße in einer Länge von 200 m erscheint sehr knapp bemessen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Straßenverbindung ist nicht mehr Planungsziel.

Eine Erschließung des Mischgebietes sollte von der Straßendurchbindung der Teutonenstraße ausgeschlossen werden und die Problematik einer geschlossenen Entwässerung sollte abgeklärt sein.

Wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Mischgebietes ist sowohl von der Germanenstraße als auch von der Grünauer Straße aus gegeben.

Die Entwässerung der vorhandenen Straßen erfolgt über ein geschlossenes Entwässerungsnetz.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, III A

Grundsätzlich bestehen gegen die Weiterführung des B- Plans keine Bedenken.

Die Begründung für den Wegfall der Grünanlage am Keltenstein ist aus landschaftsplanerischer Sicht nicht nachvollziehbar. Auf Grund des hohen Defizits im Ortsteil Altglienicke an öffentlichen Grün- und Freiflächen, sollten öffentliche Grünflächen mit besonderer übergeordneter Bedeutung erhalten werden. Es ist zu prüfen, ob die Bebauung so angeordnet werden kann, dass sich eine Grünanlage im Bereich der Hangkante anlegen lässt.

Wird nicht berücksichtigt. Die Grünfläche am Keltensteig stellt bedingt durch ihre Größe und Lagebeziehung keine übergeordnete Grünfläche dar. Da es sich bei dem Grundstück am Keltensteig / Grünauer Straße um eine private Grundstücksfläche handelt, hätte der Bezirk diese Fläche erwerben müssen, um die öffentliche Nutzung in Form einer Grünanlage zu gewährleisten. Aufgrund zwischenzeitlich errichteter weiterer öffentlicher Grünflächen besteht in Altglienicke kein hohes Defizit mehr an öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage. Jedoch im Bereich der Kleinkinderspielplätze ist am Standort Keltensteig ein Bedarfsschwerpunkt vorhanden. Aus diesem Grund bezieht sich die aktuelle Bebauungsplanausweisung auf dem Grundstück Keltensteig auf die planungsrechtliche Sicherung eines Kleinkinderspielplatzes. Eine Flächenübertragung der Kinderspielplatzfläche wurde über einen städtebaulichen Vertrag gesichert und ist bereits erfolgt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, II A

Es ist zu prüfen, ob die beabsichtigten Festsetzungen für die Gemeinbedarfseinrichtungen der städtebaulichen Tragfähigkeit für etwa 1400 zusätzliche Wohneinheiten genügen sowie den Anforderungen des Rundschreibens zur Infrastruktur in den Wohnungsbauprojekten (SenBauWohnV vom 19.8.98) bzgl. den Richtwerten entsprechen.

Wird berücksichtigt. Nach aktuellem Stand verfügt der Ortskern Altglienicke entsprechend dem Bestand und den Festsetzungen über eine ausreichende Anzahl von Gemeinbedarfseinrichtungen, die den notwendigen (reduzierten) Richtwerten (modifiziert 11/2003) genügen. Im Geltungsbereich des XV-25 wird ein Schulstandort im Bestand mit dazugehörigen Sportflächen (Turnhalle) festgesetzt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt.V/ IVB

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt, wenn die Anforderungen hinsichtlich des Grundwassers, der Entwässerung und der Altlasten berücksichtigt werden.

Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Altglienicke, d.h. dass ein zentrales Regenwassersystem mit ausreichender Kapazität vorhanden sein muss.

Eine entsprechende Entwässerungsplanung, d.h. im B- Plan sind Flächen für die Errichtung und den Betrieb von Vorreinigungsanlagen von Niederschlagswässern auszuweisen, hat vorzuziehen.

Wird berücksichtigt. Das Ziel des B- Plans 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, die bei entsprechenden Baumaßnahmen als System ausgebaut werden können. Außerdem werden auf den privaten Grundstücksflächen mindestens 10 - 15 % der versiegelten Flächen als Freiflächen ausgewiesen, die für eine dezentrale Regenentwässerung zur Verfügung stehen. Seitens der Berliner Wasser Betriebe wurden keine Bedenken hinsichtlich der Planungsziele geäußert. Die Erarbeitung eines detaillierten Entwässerungskonzeptes ist aufgrund der Eigentümersituation (zahlreiche private Eigentümer) sowie der Möglichkeit zur Berücksichtigung zahlreicher technischer Lösungsmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Für die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und den Betrieb von Vorreinigungsanlagen von Niederschlagswässern wird derzeit keine planerische Erforderlichkeit gesehen. Zudem bestehen durch die Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B auch ohne die Aufnahme von Festsetzungen zur Entwässerung rechtliche Rahmenbedingungen, die einzuhalten sind.

Im Plangebiet befinden sich fünf Altlastenverdachtsflächen. Vor geplanten Baumaßnahmen, Umnutzungen sind im Bereich der Altlastenverdachtsflächen zwingend weitere Erkundungsmaßnahmen zur Feststellung des Gefährdungspotentials in Abstimmung mit den Umweltbehörden erforderlich.

Wird berücksichtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25 sind fünf Altlastenverdachtsstandorte im Altlastenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingetragen. Für die benannten Grundstücke wurde durch orientierende Bodenuntersuchungen und Nutzungsrecherchen der Altlastenverdacht weitestgehend ausgeräumt.

Der FB Umweltschutz wird bei Wohnungsbauvorhaben in altlastenverdächtigen Bereichen durch die Bauaufsichtsbehörde üblicherweise in das Genehmigungsverfahren einbezogen (Hinweis: In AV-Beteiligung geregelt).

BVG

Es bestehen keine Bedenken. Hinweis auf verkehrende Omnibuslinien im Geltungsbereich. Weitere wahrzunehmende öffentliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Polizeipräsident in Berlin

Die Einbahnstraßenregelung in der Köpenicker Straße wurde aufgehoben. Insbesondere zur Schulwegsicherung wurde der Lianenweg an der Köpenicker Straße mit straßenverkehrsbehördlichen Maßnahmen gesperrt. Es wird empfohlen bei Realisierung des Bebauungsplans die Einmündung Lianenweg/ Köpenicker Straße baulich zu schließen.

Wird zur Kenntnis genommen. Diese Empfehlung kann im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden. Die Problematik wird seitens des bezirklichen Tiefbauamtes berücksichtigt. Die bauliche Schließung ist zwischenzeitlich erfolgt.

Berliner Wasser Betriebe

Grundsätzlich bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken. Der im Entwurf eingetragene Schutzstreifen ist beizubehalten.

Wird berücksichtigt. Das im Bebauungsplan eingetragene Leitungsrecht H auf den Grundstücken Grünauer Straße 30/ Keltensteig 6 und Teutonenstraße 32 wird beibehalten.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Die Ausweisung des größeren Grundstücksteils der Germanenstraße 10-22 als allgemeines Wohngebiet gefährdet den Standort der dort tätigen Betriebe. Für die betroffenen Betriebe sind Maßnahmen entsprechend §§ 180 und 181 BauGB einzuleiten bzw. geeignete Ersatzstandorte sind nachzuweisen. Diese Maßnahmen müssen in der Planbegründung erläutert werden.

Wird nicht berücksichtigt. Die Intention der Bebauungspläne für den Ortskern Altglienicke war und ist die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung mit dem Hauptanliegen, die Wohnfunktion zu stärken. Es besteht seitens des Bezirkes nicht das Bestreben, in Bereichen, in denen Gewerbe sich bisher willkürlich angesiedelt hat, Mischgebiete zu entwickeln. Die im genannten Bereich noch ansässigen zwei Handwerksbetriebe (Büro Elektrohandwerk und Dachdeckergewerbe) fügen sich in das allgemeine Wohngebiet ein. Die gewerblichen Standorte sind nicht gefährdet.

Das Mischgebiet wurde bis an die Grünauer Straße heran ausgeweitet. Es existieren nunmehr keine Einschränkungen mehr für die Gewerbetreibenden und Dienstleistungseinrichtungen innerhalb des ehem. Allgemeinen Wohngebietes WA 3 (jetzt MI 1).

Als Abwägungsergebnis der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die nachfolgenden inhaltlichen Änderungen vorgenommen:

Präzisierung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Grünauer Straße 31 und 32 sowie Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Ausschluss von weiteren baulichen Anlagen entsprechend der örtlichen Lage der Bestandsleitung des Versorgungsträgers GASAG.

Entsprechend der Auswertung der eingeschränkten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird für den Versorgungsbetrieb GASAG auf dem o.b. Grundstück eine vorhandene Hochdruckgasleitung durch die Präzisierung des ausgewiesenen Baufeldes gesichert. Das Baufeld wird um den Bereich der örtlichen Lage der Leitung und der freizuhaltenden Zonen vermindert. Die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen wird aufgenommen, so dass die Leitung nicht überbaut werden kann.

(Die Leitung wurde ins öffentl. Straßenland verlegt / 2004).

Ausweisung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt an der nördlichen Grenze des Mischgebietes.

Die geplante Verbindung der Teutonenstraße hat auf Grund ihres geringen Querschnittes ausschließlich die Funktion als Anliegerstraße für das Allgemeine Wohngebiet. Um eine Nutzung der geplanten Verbindung der Teutonenstraße durch gewerblichen Verkehr in das bzw. aus dem angrenzenden Mischgebiet auszuschließen, wird im Bebauungsplanentwurf der Bereich entsprechend gekennzeichnet.

Streichung der textlichen Festsetzung zur außerschulischen Nutzung der Gemeinbedarfsfläche.

Die textliche Festsetzung:

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

wird gestrichen, da eine nochmalige Prüfung des zuständigen Fachamtes ergeben hat, dass das ohnehin schon geringe Flächenpotential der Grundschule am Berg eine solche Nutzung nicht zulässt. Ergänzt wird die Planzeichnung mit der außerschulischen Nutzung der „Sporthalle“.

Zur Schaffung der Grundlagen des Planungsrechtes und in Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages für das Grundstück Keltenstein 6 wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 zur Regelung der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um das betreffende Grundstück ergänzt. Sie lauten wie folgt:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Grundstücke Grünauer Straße 7, 9 bis 14 und 30, Keltenstein 6, Normannenstraße 1 bis 7 und Köpenicker Straße 32 bis 35.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf den Grundstücken Grünauer Straße 7, Normannenstraße 1 bis 5 und Köpenicker Straße 34/35, im WA 3 auf den Grundstücken Grünauer Straße 9 bis 14 und 30, im WA 4 auf dem Grundstück Keltenstein 6 sowie im WA 8 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nur in einer Tiefe von 30 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

4.5 Öffentliche Auslegung (28. Februar – 27. März 2000)

In Vorbereitung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans XV-25 wurde der Entwurf nochmals überarbeitet und folgende inhaltliche Planänderungen beschlossen:

Erweiterung und Konkretisierung der textlichen Festsetzung zum Leitungsrecht

Für den Unternehmensträger GASAG wird die angezeigte Bestandsleitung auf dem Grundstück Grünauer Straße 31,32 durch ein Leitungsrecht gekennzeichnet. Dieses Recht wird als Fläche J im Planteil dargestellt. Um die unterschiedlichen Leitungsrechte eindeutig zuordnen zu können, wird das Leitungsrecht der Berliner Wasser Betriebe auf den Grundstücken Grünauer Straße 30 und Teutonenstraße 32 als Fläche H bezeichnet.

Die textliche Festsetzung zum Schutz der Anlagen wird um das Leitungsrecht der GASAG erweitert und durch die Buchstabenbezeichnung im Plan- und Textteil konkretisiert.

Die textliche Festsetzung (Nr. 15 alt) lautete nunmehr wie folgt:

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen H und J dürfen, soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehören, nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen.

Streichung der Baulinie auf dem Grundstück Grünauer Straße 31, 32

Durch die Eintragung des Leitungsrechtes für die Anlagen der GASAG und der entsprechenden Sicherheitszonen auf dem Grundstück Grünauer Straße 31, 32 wurde die Beplanung überdacht. In Anbetracht dessen, dass in diesem Abschnitt der Grünauer Straße ein anderer Siedlungscharakter prägend ist, wird auf die Ausweisung einer Baulinie auf dem betroffenen Grundstück verzichtet. Es wird straßenseitig eine Baugrenze ausgewiesen, die die Sicherheitszone der Anlage der GASAG berücksichtigt.

Streichung der textlichen Festsetzung

Die bisherige textliche Festsetzung ist nach der Einführung der DIN 4109 und der Berliner Lärmkarte als technische Baubestimmung (Änderung der Bauordnung ab 1.11.1997) entbehrlich. Die textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz wird daher gestrichen.

Anregungen

Bürger 1: (Schreiben v. 28.03.2000)

In der Begründung zum B-Plan wird der Eingriff in seiner Erheblichkeit als gering eingeschätzt. Es ist nicht klar, nach welchen Kriterien die Eingriffe bewertet werden. Bezieht sie sich auf den Zustand des Naturhaushaltes von 1994 oder liegen neuer Untersuchungen vor bzw. sind sie geplant?

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die unter Punkt 4.6 des Begründungstextes aufgeführte Eingriffsbewertung erfolgte vorrangig verbal argumentativ. Grundlage der Bewertung war das vom Büro Becker, Gisecke, Mohren, Richard im Jahr 1994 erstellte Eingriffsgutachten; welches an die aktuelle Planungssituation angepasst wurde. Unter Berücksichtigung bestehender Baurechte auf der Grundlage von § 34 BauGB sowie eines hohen Bestandsversiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes kann der Eingriff in Natur und Landschaft in seiner Wertigkeit nur als gering eingestuft werden.

Bürger 2: (Schreiben vom 07.04.2000)

1. Eckgrundstück Keltensteig/Grünauer Straße:
Die auf der Tafel am o. g. Grundstück dargestellte Planung sollte verändert werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung liegt in der Verantwortlichkeit eines Investors. Sie hat sich nach den Festsetzungen des B-Plans zu richten.

2. Gestaltung des alten Friedhofs neben Pfarrhaus als öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz:
Besondere Beachtung gehört der Sicherheit der Kinder. Hier sollte die Einordnung einer Lichtsignalanlage geprüft werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die sichere Führung der Fußwege zur Parkanlage wird im Zusammenhang mit der Sicherung von Fußwegen zur benachbarten Grundschule am Berg berücksichtigt.

3. Fällung geschützter Bäume:
Sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstücken und Flächen sollten Anträge zur Fällung von Bäumen zu Bauzwecken sensibel geprüft werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Eingriffsbewertung bezieht sich nicht auf den vorhandenen geschützten Baumbestand. Demzufolge ist bei einer erforderlichen Fällung von geschützten Bäumen eine entsprechende Fällgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Im Zusammenhang mit der Erteilung einer Fällgenehmigung wird der erforderliche Ausgleichsumfang festgelegt.

4. Ortskern – Vorranggebiet für Klimaschutz:
Eine Zunahme des enormen Durchgangsverkehrs mit KFZ auch in Ost-West-Richtung bzw. entgegengesetzt sollte verhindert werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Straßenzug Straße Am Falkenberg - Grünauer Straße - Rudower Straße dient in Bestand und Planung des Straßenhauptnetzes der Verbindung zwischen den Ortsteilen Grünau, Bohnsdorf, Altglienicke und Rudow (örtliche Straßenverbindung). Momentan verlaufen auf diesem Straßenzug auch übergeordnete Verkehre, die nach Fertigstellung der A 113 (neu) zwischen A 10 (Schönefelder Kreuz) und A 100 durch diese Autobahn übernommen werden können, was zu einer Reduzierung des Anteils des Durchgangsverkehrs führen wird.

5. Autolackierbetrieb Normannenstraße
Aufgrund der Beeinträchtigung des angrenzenden Wohnens sollte über eine Verlagerung des Betriebes auf eine Mischgebietsfläche innerhalb des Ortskerns nachgedacht werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die KFZ-Lackiererei zählt zu den Altanlagen im Sinne der 31. BImSchV (Lösemittelverordnung). Altanlagen müssen laut dieser VO bis zum 1. November 2005 die Werte der VO einhalten oder sie müssen eine Lösemittelbilanz erstellen und dem Fachbereich vorlegen.

Es gibt keinen Eingriff seitens des Umweltamtes, den Betrieb dieser Anlage in der Normannenstraße zu untersagen. Auf die Einhaltung der 31. BImSchV wird geachtet.

ÖPNV

Die Wiedereinführung der Straßenbahn in der Grünauer Straße mit Anschluss Bf. Grünau und Linie 68 sollte überdacht werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Eine Straßenbahnführung durch Altglienicke ist gemäß Stadtentwicklungsplan Verkehr mobil 2010 von Juli 2003 nicht mehr Bestandteil der Planung des Landes Berlin.

Da Altglienicke ein flächenmäßig ausgedehnter Ortsteil ist, würde eine Straßenbahntrasse nicht den verkehrlichen und wirtschaftlichen Anforderungen genügen, zumal sich der Straßenzug Grünauer Straße - Am Falkenberg in Randlage befindet.

Die Erschließung des Ortsteils Altglienicke und die Zubringerfunktion zu den S- und U-Bahnhöfen wird durch verschiedene vernetzte Buslinien gesichert.

SenWirtschaft und Technologie (Schreiben vom 21.03.2000)

Nach unserem Kenntnisstand sind mehrere Betriebe negativ von der Planung betroffen; es fehlen konkrete Lösungsansätze für eine einvernehmliche Verlagerung und Berücksichtigung der Belange der Gewerbetreibenden in Altglienicke. Mittels entsprechender Festsetzungen müsste es möglich sein, die ansässigen Betriebe und die damit verbundenen Arbeitsplätze zu erhalten, die Standorte zu sichern bzw. bezahlbare Ersatzstandorte anzubieten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird teilweise berücksichtigt.

Die Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ im WA 3 wird entlang der Grünauer Straße in Mischgebiet verändert.

Damit werden die bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen weitestgehend in ihrem Bestand gesichert und ein möglicher Verdrängungseffekt im WA ausgeschlossen.

Ausnahmen bilden die zwei durch Bestandsschutz gesicherten gewerblichen Betriebe, die alle Auflagen des Umweltamtes einhalten und deshalb ihr Gewerbe weiterhin im Rahmen des Bestandes ausführen dürfen. Eine Grundstücksausweisung als gewerbliche Baufläche ist städtebaulich nicht vertretbar und nicht gewollt.

Die gleichberechtigte Existenz von Wohnen und gewerblicher Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, prägt nunmehr den Gebietscharakter des Mischgebietes.

Im Rahmen der inhaltlichen Planänderungen wurde auf der Grundlage der veränderten Bedarfsentwicklung die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule an der Germanenstraße aufgegeben und unter Berücksichtigung einer künftigen wohnverträglichen gewerblichen Nutzung zum Teil ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen.

SenSchule, Jugend und Sport (Schreiben vom 24.03.2000)

Mit der Entscheidung, die von uns reklamierte textliche Festsetzung zugunsten der außerschulischen Mitnutzung der schulischen Gemeinbedarfsflächen, die Sie erst aufgenommen hatten, wieder zu streichen, sind wir nicht einverstanden.

Wir bitten um Wiederaufnahme der Festsetzung, da die Zulässigkeit einer außerschulischen Spiel- und Sportnutzung im Bebauungsplan gesichert werden muss (Vgl. Handbuch Bauleitplanung s. d.).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird teilweise berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren wurde durch das zuständige Fachamt die außerschulische Nutzung nochmals geprüft (11/04) mit dem Ergebnis, dass entsprechende Flächen auf diesem Schulstandort nicht zur Verfügung stehen. Die Flächengröße des Schulgrundstücks lässt nur die Nutzung als Schulhof zu. Sportfreiflächen sind auf dem Gelände nicht vorhanden und auch perspektivisch nicht geplant. Der Sportunterricht der Schule wird daher auf der Sportanlage Alter Schönefelder Weg des Bereichs Jugend und Sport durchgeführt.

Nach Beendigung der täglichen offiziellen Schulzeit wird das Schulgelände aus Sicherheitsgründen geschlossen; eine Beaufsichtigung und der Schutz vor Vandalismus sind sonst nicht gegeben.

Die textliche Festsetzung zur außerschulischen Nutzung der Sport- und Spielflächen wird demzufolge nicht wieder aufgenommen. Ergänzt wird die Planzeichnung mit dem Zusatz „Schule und Sporthalle“ zur außerschulischen Nutzung der Turnhalle.

Im Ergebnis der Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes XV-25 nach Auswertung der TÖB, der öffentlichen Auslegung sowie der Rechtskontrollen gemäß Anzeigeverfahren (§ 6 Abs. 4 AGBauGB) für die Ortskern-B-Pläne XV-18 und XV-19 wurde der Entwurf überarbeitet. Aufgrund der zusammenhängenden Lage der genannten B-Pläne im Ortskernbereich Altglienicke mit gleichen Problemstellungen sind aus den Rechtskontrollen Schlussfolgerungen für den B-Plan XV-25 zu ziehen.

Folgende Planänderungen und Korrekturen wurden vorgenommen, welche eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB 1998 rechtfertigen.

1. Herausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 10 (alt)

Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen:

Im Mischgebiet MI 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

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 zu streichen.

2. Herausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 11 (alt)

Verwendung von Brennstoffen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht im Vorranggebiet für Luftreinhaltung liegt, ist die textliche Festsetzung in diesem konkreten Fall nicht festsetzungsfähig.

3. Herausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 4 (alt)

Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen:

Auf dem Grundstück Grünauer Straße 31 / 32 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Diese textliche Festsetzung ist entbehrlich, da sie inhaltlich bereits in der Festsetzung Nr. 5 (alt) enthalten ist:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Grundstücke Grünauer Straße 7, 9 bis 14 und 30, Keltenstein 6, Normannenstraße 1 bis 7 und Köpenicker Straße 32 bis 35.

4. Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1 / Streichung „Vergnügungsstätten“

Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten:

Die textliche Festsetzung lautet nunmehr:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 sind Tankstellen nicht zulässig.

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

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 durchaus in das nähere Umfeld ein, ohne es zu beeinträchtigen, da im Bebauungsplan XV-25 die städtebauliche Struktur u. a. durch die Lage der Baugrenzen und Baulinien sowie die Vollgeschosszahlen geregelt wird.

5. Ausschluss von Tankstellen in der textlichen Festsetzung Nr. 1 und neu: Nr. 13, kein Ausschluss von Vergnügungsstätten hier: Ergänzung der Begründung

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

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

Tankstellen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unzulässig. Diese Nutzungsform hat sich nach neuerer Erkenntnis als vielerorts unvereinbar mit einer geordneten 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 an der Wegedornstraße, wo Tankstellen zulässig sind.

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.

6. Erweiterung des Mischgebietes um die Grundstücke Grünauer Straße 9-29 (MI 1, alt WA 3) und Germanenstraße (gesamtes ehem. Mitropagelände MI 2 (alt WA 4))

Der Gebietscharakter eines Mischgebietes ist u. a. durch die gleichberechtigte Existenz von Wohnen und gewerblicher Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, geprägt. Im Ergebnis der Planungsumsetzung darf jedoch nicht eine der Hauptnutzungsarten eindeutig dominieren.

Durch die gewollte Ansiedlung von nichtstörenden Handwerksbetrieben und Gewerbetreibenden im Laufe der vergangenen 10 Jahre im Ortskern (bes. nördlich und südlich der Grünauer Straße) und da der Eigentümer des ehem. Mitropagrundstücks sein Gewerbe nicht aufgibt, werden Teile des WA 3- und des WA 4-Gebietes als Mischgebiete MI 1 und MI 2 ausgewiesen. Damit wird den Gewerbetreibenden und Dienstleistern ihre Existenz im Bestand gesichert.

Die beiden MI-Gebietsflächen werden städtebaulich und planungsrechtlich als ein zusammenhängendes Mischgebiet betrachtet und bewertet.

Eine Unterteilung in MI 1 und MI 2 war notwendig, da unterschiedliche Ausweisungen zum Maß der Nutzung, den Bauhöhen, der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen nördlich und südlich der Abgrenzungslinie/Knotenlinie festgesetzt werden sollen.

Dies führt zu unterschiedlicher Bewertung der Eingriffsflächen und modifizierten textlichen Festsetzungen zum Ausgleich innerhalb der zwei Mischgebietsflächen.

HINWEISE:

Nachfolgende Ergänzungen/Korrekturen innerhalb der textlichen Festsetzungen bzw. der Planzeichnung berühren nicht die Grundzüge der Planung. Sie sind deshalb nur als Hinweise/ Plannachträge zu betrachten.

7. Korrektur der Baulinien südlich der Grünauer Straße

Mit der Festsetzung der Baulinien wurde das städtebauliche Ziel verfolgt, eine einheitliche geschlossene Gebäudeflucht entlang der Grünauer Straße zu schaffen. Dabei wurde nicht bedacht, dass bei Festsetzung einer durchgängigen Baulinie straßenseitig die vorhandenen Gebäude an dieser Linie ergänzt werden müssen, egal, ob dies gestalterisch sinnvoll ist oder nicht. Die gewollte Fassung des Straßenraumes wird ebenso erreicht durch die Reduzierung der Baulinie auf die Bestandsgebäude bzw. durch eine Begrenzung auf 10 m bei straßenseitig unbebauten Grundstücken. Mit den Änderungen wird das Planungsziel einer einheitlichen Straßenfront weiterhin realisierbar.

8. Korrektur der Straßenbegrenzungslinie im Keltensteig

Die östliche Straßenbegrenzungslinie des Keltensteigs wird in einer Entfernung von 1,60 m ab der östlichen Fahrbahnkante ausgewiesen. Damit wird die am südwestl. Eckpunkt des Grundstücks Grünauer Str. 31/ Flurstück 6682 vorhandene Gehwegbreite bis zur Grünauer Straße aufgenommen. Im Eckbereich zur Grünauer Straße wird eine Eckabschrägung festgesetzt.

9. Korrektur der Ausweisung der Fläche des Denkmalensembles

Gemäß Schreiben des Landesdenkmalamtes, Abt. Inventarisierung, gehört der Gartenbereich ebenfalls zum Ensemble Grünauer Straße 12-14 in Altglienicke. Die Planzeichnung wird entsprechend korrigiert.

10. Bauhöhenbeschränkung / Ergänzung der Festsetzungen (Nr. 2)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und im Mischgebiet MI 1 dürfen bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von III zulässigen Geschossen eine Traufhöhe von 50 m und eine Firsthöhe von 54 m über NHN nicht überschreiten. Bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II zulässigen Geschossen dürfen eine Traufhöhe von 47 m und eine Firsthöhe von 51 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

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

Die ursprüngliche Formulierung der Geschossigkeit mit Höhenangaben war irreführend; es entstand der Eindruck, dass die textlichen Festsetzungen auf die tatsächlich zu bauenden Anlagen Bezug nimmt, denn zulässig sind auf den ausgewiesenen Flächen nicht nur 2 oder 3 Geschosse, sondern 1 bis 3 Geschosse.

Eine Bezugnahme ist nur möglich auf die ausgewiesenen zulässigen Geschosse.

11. Ausschluss von Nebenanlagen / Ergänzung der Festsetzung

Für den ruhenden Verkehr und Nebenanlagen sind folgende Regelungen vorgesehen:

Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen sowie Nebenanlagen (Nr. 4, 5 und 6):

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf den Grundstücken Grünauer Straße 7, Normannenstraße 1/5, Köpenicker Straße 35 und den Flurstücken 91 und 97 Gemarkung Glienicke, Flur 12, im Mischgebiet MI 1 auf den Grundstücken Grünauer Straße 9 bis 14, im WA 3 auf den Grundstücken Grünauer Straße 30 und Keltensteig 2/6, im WA 9 auf den Grundstücken Keltensteig 8/10 sowie im WA 8 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nur in einer Tiefe von 30 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Ausnahmsweise zulässig über diese Tiefe hinaus sind nur die notwendigen privaten Kinderspielplätze.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nur in einer Tiefe von 30 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie des Lianenweges zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind die notwendigen privaten Kinderspielplätze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Durch die Ergänzung der notwendigen Kinderspielplätze sind diese nun 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: „Dies gilt nicht für Tiefgaragen“, da keine Tiefgaragen im Plan festgesetzt werden.

12. Änderung einer textlichen Festsetzung (Nr. 15 alt) gem. BA-Beschluss 178/03 vom 06.05.03, Wegfall der Fläche J / Plannachtrag

Die textliche Festsetzung Nr. 11 heißt nunmehr:

*Die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastende Fläche H darf, soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehört, nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des zuständigen Unternehmensträgers nicht entgegenstehen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

13. Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz auf dem Grundstück Grünauer Straße / Keltensteig BA-Beschluss 178/03 vom 06.05.03 / Plannachtrag

Zur Sicherung des Bedarfs im Bereich der Kleinkinderspielplätze wird diese öffentliche Grünfläche mit der dazugehörenden Zuwegung ausgewiesen.

14. Redaktionelle Änderungen

hier: Schriftkorrekturen, neue WA- und MI-Nummerierungen und Anpassung der textlichen Festsetzungen an die geänderten Planausweisungen sowie geringfügige Korrektur der Straßenbegrenzungslinie in der Grünauer Straße.

4.6 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB (20.06. bis 04.07.2005)

Bürger 1

Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz zw. Köpenicker und Normannenstraße:

Bei der Konzipierung der Grünfläche bitte beachten: Der Alte Friedhof ist mit seinem dichten Strauch- und Baumbestand eine besondere Öko-Nische für sensible Tiere, Niststandort für Nachtigallen/Sprosser. Erhalten von Unterholz/Buschwerk, um Nistmöglichkeit nicht einzuschränken.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche ist Bestandteil der Ausführungsplanung und somit kein bebauungsplanrelevanter Belang. Von einer Beachtung des vorhandenen Vegetationsbestandes als Grundlage für den vorhandenen Vogelbestand im Rahmen der bezirklichen Planung ist jedoch auszugehen.

4.7 Im Ergebnis der ersten Rechtskontrolle gemäß Anzeigeverfahren (§ 6 Abs. 4 AGBauGB) wurde der Entwurf überarbeitet.

Folgende Planergänzungen, Korrekturen und Einarbeitungen der Hinweise wurden vorgenommen, welche eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB 1998 rechtfertigen.

1. Ergänzung der Begründung zur Entwickelbarkeit aus dem FNP als Einzelfallentscheidung (Fläche > 3 ha).

2. Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 3 (Besondere Bauweise im Mischgebiet), da diese im Widerspruch zu den Festsetzungen in der Planzeichnung steht (offene und geschlossene Bauweise). Die Bauweise muss eindeutig bestimmt sein. Städtebaulich gewollt ist hier die Ausweisung der geschlossenen Bauweise im straßenseitigen Baufeld und die offene Bauweise im zweiten Baufeld.
3. Das auf dem Grundstück Grünauer Straße 30/ Keltensteig 2-6 festgesetzte Leitungsrecht kollidiert mit dem festgesetzten Baufenster. Zur Korrektur werden in der Planzeichnung die Baugrenzen bis an das ausgewiesene Leitungsrecht zurückgesetzt; die Ausnutzung des Baufeldes ist weiterhin mit dem festgesetzten Nutzungsmaß (GRZ 0,3) und der offenen Bauweise möglich.
4. Die Ausführungen zur Altlastensituation auf den Grundstücken Normannenstraße 3 und Germanenstraße 2-8 werden aktualisiert und ergänzt.
5. Die Festsetzung des Schulstandortes wird um die Bezeichnung „Sporthalle“ erweitert. Damit wird der außerschulischen Nutzung der Turnhalle auch weiterhin Rechnung getragen.
6. Ergänzung der Begründung bzgl. der Einordnung eines Spielplatzes innerhalb einer öffentlichen Parkanlage in Bezug auf die Bewältigung der Lärmproblematik.
7. Zusätzlich erfolgten redaktionelle Änderungen oder Korrekturen in der Planzeichnung und Begründung (u. a. Rechtsgrundlagen).

4.8 Zweite erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB (06.02. bis 20.03.2006)

Während der Auslegung gingen seitens der Bürger oder Träger öffentlicher Belange weder mündliche noch schriftliche Anregungen ein.

4.9 Belange von Natur und Landschaft

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

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

Planungsrechtlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25 im Innenbereich. Eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der Bauflächen erfolgt nach § 34 Abs. 1 BauGB. Für die sich im Geltungsbereich befindenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen besteht kein Baurecht nach § 34 BauGB. Aus dieser planungsrechtlichen Einschätzung ist folgender Eingriffstatbestand ableitbar:

Aus der erstmaligen planungsrechtlichen Sicherung vorhandener öffentlicher Straßenverkehrsflächen resultiert planungsrechtlich ein Eingriff. Der Eingriff muss im Bereich der vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen jedoch nicht ausgeglichen werden, da von keiner Änderung der Bestandssituation auszugehen ist.

Ebenso werden durch die im Bebauungsplan XV-25 im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 9 und Mischgebiete MI 1 und MI 2 mögliche Bebauung planungsrechtlich Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Dieser Eingriffstatbestand resultiert aus der möglichen Überschreitung des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaßes im Vergleich zur möglichen Bebauungsdichte auf der Grundlage von § 34 BauGB. Der Eingriff ist in seiner Erheblichkeit als gering einzuschätzen.

Bei der Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz und eines öffentlichen Spielplatzes wird das nach § 34 BauGB mögliche Nutzungsmaß nicht erreicht, demzufolge ist planungsrechtlich auf diesen Flächen kein Eingriff in Natur und Landschaft vorhanden.

Aus der planungsrechtlichen Flächensicherung des Gemeinbedarfsstandortes ergibt sich ebenso kein Eingriffstatbestand, da die mit der Planung beabsichtigte geringfügige bauliche Veränderung auch über bestehendes Planungsrecht genehmigungsfähig wäre.

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

Unter Beachtung geltender Baurechte (§ 34 BauGB) resultiert aus der geplanten Bebauung auch unter Beachtung der textlichen Festsetzungen Nrn. 3, 4, und 5 eine Erhöhung des Versiegelungsgrades sowie eine Reduzierung von Versickerungs- und Vegetationsflächen. Auf gewerblich vorgenutzten Flächen oder Grundstücken mit einem hohen Bestandsversiegelungsgrad erfolgt eine Entsiegelung von großstrukturierten, vollversiegelten Standorten. Bei den Vegetationsflächen handelt es sich vorrangig um wertvolle Obstbaumbestände, geschützten und ungeschützten Baumbestand, krautige Nutzpflanzen, ruderale Hochstauden und Rasenflächen.

Die klimatische Situation wird sich aufgrund der baulichen Verdichtung nur im geringen Umfang verschlechtern. Die Luft- und Lärmbelastungen werden auch weiterhin im Gegensatz zu den hochbelasteten Innenstadtbereichen trotz der Zunahme der Verkehrsbelastung gering bleiben.

Durch die geordnete städtebauliche Entwicklung, die durch den Bebauungsplan im Vergleich zur planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB erheblich konsequenter gesichert werden kann, wird das Landschaftsbild in seiner Gesamtheit nicht wesentlich beeinträchtigt. Es vollzieht sich hinsichtlich des Landschaftsbildes ein Wandel vom dörflichen zum städtischen Charakter.

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

- Freihaltung der Blockinnenbereiche von der Bebauung durch Festsetzung von Baugrenzen,
- Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- Festsetzung zur Befestigung vom Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau,
- Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen,
- 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 Baugebiete ausreichend Freiflächen vorhanden sind, um eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu realisieren. Auf der Grundlage von § 40 Abs. 2 BauOBln und § 36a Berliner Wassergesetz sind verbindliche gesetzliche Grundlagen vorhanden, die eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auch ohne eine Festsetzung im Bebauungsplan sichern. Das Schutzgut Wasser wird damit in seiner Bilanz positiv beeinflusst.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25 ist davon auszugehen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft so weit ausgeglichen wird, dass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben und das Landschaftsbild neu gestaltet wird. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden somit nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Begründung einzelner Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung:

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs wird die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung vorgenommen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf den unterschiedlich parzellierten Grundstücken im Sinne einer maßvollen Verdichtung der bestehenden Wohnnutzung zu ermöglichen. Ziel ist die Stärkung der Wohnfunktion im inneren Ortskern.

Neben den Wohnbauflächen werden zwei Mischgebiete, eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“, öffentliche Verkehrsflächen und eine öffentliche Grünanlage mit Spielplatz ausgewiesen.

Betriebe, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25 niederlassen wollen, müssen den Anforderungen eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 bzw. eines Mischgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung entsprechen.

Eine Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen in den Wohngebieten und den Mischgebieten wird zudem sichergestellt durch den Ausschluss von Tankstellen.

Ausschluss von Tankstellen (Nr. 1 und 12)

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 sind Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)*

*In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)*

Tankstellen sind im Ortskern aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, ihrer verkehrserzeugenden Funktion, ihres hohen Versiegelungsgrades, ihrer Umweltproblematik (ober- und unterirdisch) und ihres nachbarschaftlichen Störungspotentials nicht zulässig, da sie damit den wesentlichen städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwicklungszielen widersprechen.

Die ausgewiesenen Mischgebiete sollen neben der Sicherung der Wohnnutzung auch der Bestandssicherung und Ergänzung von nicht das Wohnen wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen. Unter Beachtung der städtebaulichen Ziele und der daraus resultierenden Funktion bleibt der Gebietscharakter erhalten.

Maß der Nutzung:

Der FNP Berlin weist den Ortskern als Wohnbaufläche W3 mit einer Dichte (GFZ) von bis zu 0,8 aus, eine Differenzierung innerhalb der Bauflächen (z. B. in überbaubare Fläche, Verkehrsfläche oder Grünfläche) wird nicht vorgegeben. Im inneren Ortskernbereich wird entlang der Rudower und Grünauer Straße Einzelhandelskonzentration dargestellt. Die Ausweisungen des Bebauungsplans XV-25 sind aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

Die Entwicklung des Ortskerns als Einzelhandelsschwerpunkt verlangt eine Stärkung der Wohnfunktion. Dies bedingt die in Teilbereichen geplante Ausweisung von zwei bzw. drei zulässigen Geschossen in Anlehnung an die Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung.

Auf den Eckgrundstücken an der Köpenicker Straße sowie der Grünauer Straße ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei mindestens zwei bzw. maximal drei Vollgeschossen, in geschlossener Bauweise zulässig. Diese Festsetzung resultiert aus dem vorhandenen Bestand und ist städtebaulich in diesem Bereich zur Förderung der Zentrumsfunktion im inneren Ortskern erwünscht.

Im weiteren Verlauf der Grünauer Straße ist eine GRZ von 0,3 und eine mindestens zwei bzw. maximal drei-geschossige Bebauung in einer Tiefe von 15 bzw. 30 Metern ab Straßenbegrenzungslinie möglich. Diese Ausweisung orientiert sich an der bestehenden Baustruktur, die neben einer Straßenrandbebauung

auch durch Seitenflügel und Nebengebäude geprägt ist sowie an den topographischen Gegebenheiten. Die rückwärtigen Gartenbereiche der Grundstücke an der Grünauer Straße liegen an der Teltow-Hangkante. Die bestehenden Gartenbereiche sind als ortstypische Elemente von Bebauung freizuhalten.

Im Bereich Germanen-, Teutonen-, Salierstraße und Keltensteig orientiert sich die Ausweisung einer GRZ von 0,2 und einer maximal zwei geschossigen Bebauung an der kleinteiligen Baustruktur des Bestandes und markiert damit den Übergang zum angrenzenden "Villenviertel".

Das Maß der Nutzung in den Mischgebieten orientiert sich an den umliegenden allgemeinen Wohngebieten, um die Nachbarschaftsverträglichkeit und Einpassungsfähigkeit des entwicklungsfähigen Bestandes zu gewährleisten.

Entlang des Lianenweges westlich des Mitropa-Geländes wird entsprechend der Geschossigkeit der vorhandenen Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 7 eine drei-geschossige Bebauung ausgewiesen. Für den angrenzenden Schulstandort wird eine drei-geschossige Bebauung und entsprechend den Anforderungen für öffentliche Einrichtungen zum sparsamen Umgang mit Flächen eine GRZ von 0,3 ausgewiesen.

Um bei neuen Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und im Mischgebiet MI 1 eine Einheitlichkeit in der Höhenabwicklung entsprechend der Bebauung an der nördlichen Straßenseite der Grünauer Straße (Bebauungsplan XV-23) zu erreichen, wird eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen vorgenommen. Darüber hinaus sollen sich die Neubauten durch angepasste Volumina besser in den Bestand einfügen. Die Maßzahlen für die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind so gewählt, dass die erlaubten Geschossigkeiten bei genügend architektonischen Freiheiten erreicht werden können.

Bauhöhenbeschränkung (Nr. 2):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und im Mischgebiet MI 1 dürfen bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II-III zulässigen Geschossen eine Traufhöhe von 50 m über NHN und eine Firsthöhe von 54 m über NHN nicht überschreiten. Bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II zulässigen Geschossen dürfen eine Traufhöhe von 47 m über NHN und eine Firsthöhe von 51 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

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

5.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen:

Die Bebauungstiefe orientiert sich an den vorhandenen Siedlungsstrukturen, die durch bestehende Gebäude und deren Nebenanlagen vorgegeben sind. Vorherrschend ist eine „halboffene“ Bauweise, die durch Bauweise unterschiedlicher Breite bestimmt wird.

Durch die Ausweisung 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 die Ausweisung einzelner Baukörper wird entbehrlich. Durch die Festsetzung von offener und geschlossener Bauweise wird einerseits der architektonische Gestaltungsspielraum erhöht und andererseits verhindert, dass durch fehlende nachbarliche Einigungen eine übermäßige Zergliederung der Bebauungsfolge entsteht.

Die teilweise vorderen und rückwärtigen Baugrenzen sichern ausreichend die angestrebte städtebauliche Gliederung, indem sie Teile der Grundstücke von Bebauung freihalten. Dadurch wird sowohl dem Ziel entsprochen, zusammenhängende Freiflächen in den Blockinnenbereichen und insbesondere an der Hangkante als Ausgleich der baulichen Verdichtung, als auch straßenseitig einheitliche Baufluchten zu schaffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 tragen der bestehenden Baustruktur Rechnung und ermöglichen eine für diesen Bereich ortsbildtypische Arrondierung durch Straßenrandbebauung sowie den Bau von Seitenflügeln und Nebengebäuden in den rückwärtigen Bereichen.

Unter Beachtung des Gebietscharakters orientieren sich die Baulinien an der Grünauer Straße am historischen Bestand und ermöglichen eine städtebauliche Neuordnung, ohne dass durch ein "Rückspringen" der Gebäude die für diesen Bereich prägende Straßenrandbebauung aufgebrochen wird. Damit wird das Planungsziel einer einheitlichen Straßenfront realisierbar, denn es muss auf dieser Linie gebaut werden. Die bestehenden Baufluchten werden dadurch aufgenommen und weitergeführt. Die Baulinien sind in diesem (und dem nördlichen Bereich der Grünauer Straße im B-Plan XV-23) gerechtfertigt, da die Stellung der bestehenden Gebäude entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie den Straßenraum prägt.

Der Rücksprung zwischen den Gebäuden Grünauer Straße 6 und 7 kennzeichnet den Übergang zwischen der wilhelminischen und der Vorstadt-Bebauung und hebt das Einzeldenkmal in seiner historischen Bedeutung hervor.

Das Gebäude des ehemaligen "Feierabendheimes" am Lianenweg wird aufgrund seiner besonderen ortsgeschichtlichen Bedeutung als Baukörperausweisung in seinem Bestand gesichert, es wird aber auch eine geringfügige Entwicklungsmöglichkeit des Standortes eingeräumt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 4 bis WA 7 und WA 9 orientieren sich weitestgehend am Bestand, der durch straßenseitig orientierte Einzel- und Doppelhäuser geprägt ist. Die Tiefe der "Baufelder" von 15 m erlaubt bei der zulässigen GRZ von 0,2 einen gestalterischen Spielraum für die Anordnung der Baukörper.

5.3 Gemeinbedarfseinrichtung

Im Bereich des Bebauungsplans XV-25 ist ein Schulstandort ausgewiesen. Dabei handelt es sich um die bestehende Grundschule „Am Berg“ in der Köpenicker Straße. Dieser Schulstandort wird langfristig gesichert.

5.4 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird über das vorhandene Straßennetz sichergestellt. Die vorhandenen Straßen sollen aufgrund ihrer siedlungsstrukturellen Bedeutung in ihrem derzeitigen Querschnitt erhalten bleiben. Aufgrund der vorhandenen Bebauung erhält die Grünauer Straße im Großteil ihres Verlaufs eine Breite von ca. 16 m, um einen möglichst geradlinigen Verlauf unter Berücksichtigung der siedlungsprägenden Grundstruktur zu erreichen. Bestehende, ortsbildprägende Gebäude bestimmen im Weiteren die neue Bauflucht.

Für die Anlage von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen gelten folgende Regelungen:

Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (Nr.3 bis 5):

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Abweichend von Nr. 3 sind im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf den Grundstücken Grünauer Straße 7, Normannenstraße 1/5, Köpenicker Straße 35 und den Flurstücken 91 und 97 Gemarkung Glienicke, Flur 12, im Mischgebiet MI 1 auf den Grundstücken Grünauer Straße 9 - 14, im WA 3 auf den Grundstücken Grünauer Straße 30 und Keltensteig 2/6, im WA 9 auf den Grundstücken Keltensteig 8/10 sowie im WA 8 Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in einer Tiefe von 30 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Ausnahmsweise zulässig über diese Tiefe hinaus sind nur die notwendigen privaten Kinderspielplätze.

Abweichend von Nr. 3 sind im allgemeinen Wohngebiet WA 7 Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in einer Tiefe von 30 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie des Lianenweges zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nur die notwendigen privaten Kinderspielplätze.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Durch diese Anordnung der Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen wird ein grundstücksübergreifender zusammenhängender Freiraum gesichert, der hinsichtlich seiner ökologischen Wirkung durch den Zusammenhang erheblich gestärkt wird, der Verbesserung der Wohnqualität dient und Störungen der Erholungs- und Gartennutzung durch Stellplätze vermeidet. Nachhaltige Konflikte zwischen Gartennutzung, Stellplätzen und Nebenanlagen werden somit ausgeschlossen.

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. Besonders der Bereich der Teltow-Hangkante zwischen Grünaer Straße und Teutonenstraße ist als topographische Besonderheit von Bebauung freizuhalten.

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

Aufteilung der Straßenverkehrsfläche (Nr. 6)

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

Da die zeichnerische Darstellung der Straßenbegrenzungslinie im südlichen Abschnitt des Keltensteiges nicht möglich ist, wird diese mit einer textlichen Festsetzung beschrieben.

Straßenbegrenzungslinie (Nr.7)

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten F und G ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.5 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen öffentliche Parkanlage mit Spielplatz und öffentlicher Spielplatz

Die ca. 0,56 ha große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage mit Spielplatz zwischen der Köpenicker- und der Normannenstraße („Alter Friedhof“) dient der Versorgung der Bevölkerung mit wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen. Die Anlage hat auf Grund ihres wertvollen Altbaumbestandes eine hohe ökologische Bedeutung.

Neben der Bedeutung für den Naturhaushalt weist die Anlage eine besondere Bedeutung für den Biotopverbund auf. Die Anlage steht in räumlichem Zusammenhang mit dem geplanten Hangkantenpark (B-Plan XV-21a), markiert den südlichen Ortskernrand und ist wesentliches Element im Freiflächenverbund. In der Parkanlage ist ein öffentlicher Kinderspielplatz integriert, um dem in diesem Bereich bestehenden

und künftigen Bedarf gerecht zu werden. Mit dem Neubau und der Nachverdichtung im Ortskern gehen offene Freiflächen, die für das kreative und naturbezogene Spiel für Kinder sehr wichtig sind, verloren. Daher ist es notwendig, entsprechende Flächen zu sichern. Der Spielplatz weist eine Größe von 500 m² auf und kann ein Spielangebot für Kinder bis zu 12 Jahren in einem Einzugsbereich von 400 m sichern. Um die planerische Freiheit bei der Gestaltung der Grünfläche nicht einzuschränken, wird der geplante Kinderspielplatz im Bebauungsplan nicht verortet.

Die Anlage öffentlicher Spielplätze in Wohngebieten ist grundsätzlich zulässig (Kinderspielplatzgesetz). Eine "Lärmuntersuchung" ist nur erforderlich, wenn Bolzplätze geplant werden, da diese als "Sportanlagen" angesehen werden können und daher die 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BISchV, Sportanlagenlärmschutzverordnung) herangezogen wird (Immissionsrichtwerte müssen eingehalten werden). Für den Lärm, der von spielenden Kindern ausgeht, gibt es keine Richtwerte. Dieser Lärm ist nicht vermeidbar. Dennoch gibt es nach der Baunutzungsverordnung ein Rücksichtnahmegebot: Größe, Anlage und Ausstattung des Spielplatzes müssen die Wohnverhältnisse in der Umgebung berücksichtigen. Der geplante Spielplatz hat nur eine Größe von 500 m² und wird daher vorrangig Spielangebote für Kleinkinder und Kinder bis 12 Jahre bieten (Angebote für die Größeren wird es im Hangkantenpark geben, s. a. a. O.). Die Ausstattung des Spielplatzes wird den aktuellen technischen Standards entsprechen. Eine Bolzfläche ist nicht geplant. Aufgrund des alten, zu schützenden Baumbestandes und der Geländemodellierung wird es mehrere kleinflächige Angebote geben, wobei eine Anordnung dieser Spielflächen nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung, sondern zur Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sporthalle“ erfolgen wird.

Als Standort mit übergeordneter Bedeutung und für alle Altersstufen ausgestattet wird im Bereich des geplanten Hangkantenparks ein Spielplatz mit einer Größe von 2.000 m² geplant.

Ausschließlich zur Sicherung des Bedarfs im Bereich der öffentlichen Kleinkinderspielplätze wird eine Teilfläche des Grundstücks Grünauer Straße 30 / Keltensteig mit einer Größe von ca. 700 m² als öffentlicher Spielplatz mit Zuwegung ausgewiesen. Zur Gliederung und Strukturierung dieser Fläche sowie aus Gründen der Abschirmung wird eine Pflanzbindung auf dieser Fläche ausgewiesen. Als Grundlage für eine Flächenübertragung in das bezirkliche Fachvermögen wurde mit dem Grundstückseigentümer bzw. Bevollmächtigten ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

5.6 Festsetzungen zum Wasserschutz, Naturschutz und zur Landschaftspflege

Um Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser infolge der baulichen Entwicklung möglichst gering zu halten, sind die Wegeflächen mit einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu versehen. Mit der Anlage von Befestigungen im wasser- und luftdurchlässigem Aufbau kann das Niederschlagswasser zumindest anteilig versickern. Mit dieser Festsetzung sollen gleichzeitig die Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert werden.

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 sowie 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. 1 Nr.4 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)

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

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

Textliche Pflanzbindungen

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

Pflanzbindung (Nr. 9)

Auf den Flächen A, B, C, D und E sind die vorhandenen Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und a BauGB)

Die flächenhaften Pflanzbindungen beziehen sich auf Vegetationskomplexe. Hierzu gehören neben den nach Baumschutzverordnung geschützten Bäumen auch Jungbäume und Sträucher, die nicht nach Baumschutzverordnung geschützt sind. Daher wird die Pflanzbindung erforderlich.

Die vorhandenen Vegetationsbestände weisen eine hohe Biotopqualität auf und prägen mit ihrer vorrangig linearen Vegetationsstruktur das Ortsbild. Die Festsetzung einer Pflanzbindung dient der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Vermeidung des durch die geplante Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft. Mit der Festsetzung wird außerdem das Ziel verfolgt, das charakteristische Orts- und Landschaftsbild des Ortskerns Altglienicke zu erhalten, welches sich durch einen hohen Grünanteil auszeichnet. Um diese gewünschte Gestaltungsstruktur durchgängig im gesamten Plangebiet umzusetzen, bezieht sich die ausgewiesene Pflanzbindungsfläche C auch auf den Bereich des öffentlichen Spielplatzes. Neben einer gestalterischen Wirkung soll mit der Pflanzbindungsfläche C auch eine abschirmende Funktion und durch die Planausweisung eine Anstoßwirkung bei den Bürgern erzielt werden.

Bei Nachpflanzungen wird die Verwendung von Arten der als Anlage beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Pflanzgebot (Nr. 8)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 9 ist pro 200 m² Grundstücksfläche, in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 8 und im Mischgebiet MI 1 ist pro 250 m² Grundstücksfläche und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet 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 a und b BauGB)

Obst- und Laubbäume sind für den Ortskern Altglienicke 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 Bäume sind unmittelbarer Bestandteil der städtebaulichen Neuordnung des Ortskerns Altglienicke. Die Anzahl der Baumpflanzungen, die sich unter Beachtung der möglichen GRZ aus der Grundstücksfläche ergibt, stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar. Obst- und Laubbäume haben eine hohe ökologische Wertigkeit und dienen somit der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Es wird empfohlen, die Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

5.7 Sonstige Festsetzungen

Leitungsrechte

Ver- und Entsorgungsleitungen öffentlicher Unternehmensträger sind sofern sie nicht in oder auf öffentlichen Flächen liegen, durch Leitungsrechte zu sichern. Zum Schutz der Anlagen macht sich eine Regelung erforderlich.

Leitungsrecht (Nr. 11)

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastende Fläche H darf, soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehört, nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die geplante Bebauung werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, deren Auswirkungen im Begründungstext erläutert werden.

Durch die Beschränkung der Bebauung hinsichtlich des Maßes der Nutzung sowie die Freihaltung der Blockinnenbereiche von Bebauung werden Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücken weitestgehend vermieden. Durch weitere Festsetzungen, wie Pflanzgebot und –bindung und der Beschränkung des Versiegelungsgrades sind Maßnahmen auf den Grundstücken durchzuführen, die Eingriffe mindern und ausgleichen (siehe auch Kapitel 4.9).

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bedingen finanzielle Auswirkungen, die in der Investitionsplanung sowie Haushaltsplanung des Bezirkes zu berücksichtigen sind. Finanzielle Mittel für die folgenden Baumaßnahmen sind auf Veranlassung der entsprechenden Fachämter in die Investitionsplanung aufzunehmen.

- Anlage einer öffentlichen Parkanlage "Alter Friedhof" mit integriertem Spielplatz
- Ausbau der Grünauer Straße / Keltensteig in den ausgewiesenen Straßenbegrenzungslinien / Seitenbereichen

Für folgende Flächen ist zusätzlich Grunderwerb erforderlich:

- Straßenbegradigung Grünauer Straße / Keltensteig
- Straßenverkehrsflächen Köp./Grünauer, Grünauer Straße
- Gebäude Köp. / Grünauer Straße

Notwendig ist der Ankauf von Grundstücksflächen, die sich nicht im Eigentum des Landes Berlin befinden (ca. 1200 m² zu einem Gesamtverkehrswert von ca. 75.000,00 Euro –Stand Juli 2005-). Gegenwärtig sind Straßenbaumaßnahmen für den o. g. Ortskernbereich nicht geplant.

Äußern jedoch die Eigentümer ein Übernahmeverlangen für künftige Verkehrsflächen, wird zur Sicherung der Finanzierung für den Grunderwerb ein Titel im Bezirkshaushalt eingestellt.

Die Herstellungskosten für den Straßenbau sind in die Investitionsplanung einzuordnen.

Diese nicht etatisierten Maßnahmen stehen unter Finanzierungsvorbehalt und sind zu gegebenem Zeitpunkt in den Haushalt einzustellen.

Im Rahmen der bezirklichen Investitionsmittelplanung 2003 - 2007 wurde für das Jahr 2006 für die Herstellung der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz an der Köpenicker Straße ein Betrag von 234 000 € bestätigt.

Die Finanzierung der Grundstücksübertragung und der Herstellung des öffentlichen Spielplatzes am Keltensteig mit Zuwegung wurde über einen abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Für die personellen Auswirkungen zur Herstellung, Unterhaltung und Betreibung der öffentlichen Anlagen und der Infrastruktureinrichtungen ist der entsprechende Personalbedarf zu berücksichtigen.

IV. Verfahren

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 11.8.1992 (Bezirksamtsvorlage Nr. 103/92) die **Aufstellung** des Bebauungsplans XV-25 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin, 42. Jahrgang, Nr. 46 am 28.8.1992 bekannt gemacht.

1. Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde in Verbindung mit weiteren Bebauungsplanvorentwürfen in der Zeit vom 02.11. bis 02.12.1992 im Altglienicker Bürgerzentrum durchgeführt. In dieser Zeit fand am 10.11.1992 eine Erörterungsveranstaltung statt.

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

Die Auswertung der Bürgerbeteiligung wurde durch Bezirksamtsbeschluss 54/94 am 03.05.1994 bestätigt.

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

2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 6 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs erfolgte vom 3.11. bis 19.12.1994.

Es wurden 34 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 3.11.1994 um schriftliche Stellungnahme gebeten. Bis zum 18.4.1995 eingegangene Stellungnahmen wurden berücksichtigt und ausgewertet.

Die Auswertung der Beteiligung der TÖB und inhaltlicher Planänderungen wurde am 15.09.1998 (Bezirksamtsbeschluss 79/98) durch das Bezirksamt beschlossen. Auf Grund der inhaltlichen Überarbeitung des Bebauungsplans XV-25, die die Grundzüge der Planung berührten, wurde die Durchführung einer eingeschränkten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

3. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (eingeschränkte Beteiligung):

Im Rahmen der **eingeschränkten Beteiligung** gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) wurden 16 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange und deren Belange durch die inhaltlichen Planänderungen (Bezirksamtsbeschluss 79/98 vom 15.9.98) berührt sind, mit Schreiben vom 4.9.1998 um schriftliche Stellungnahme zum geänderten Bebauungsplanentwurf XV-25 bis zum 5.10.1998 gebeten. Bis zum 2.11.1998 eingegangene Stellungnahmen wurden berücksichtigt und ausgewertet.

Es gingen von 13 Behörden und Stellen schriftliche Stellungnahmen ein. Bei den Trägern öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgaben (3 Stellen oder Behörden), wurde davon ausgegangen, dass die durch sie wahrzunehmenden Belange durch den geänderten Bebauungsplan nicht berührt sind.

Das Bezirksamt Treptow von Berlin hat in seiner Sitzung am 19. Januar 1999 (BA- Beschluss- Nr. 4/99) die Auswertung der eingeschränkten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die inhaltlichen Planänderungen beschlossen.

4. In Vorbereitung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans XV-25 wurde der Entwurf nochmals überarbeitet. Als Ergebnis dieser Überarbeitung wurden durch das Bezirksamt Treptow von Berlin am 15. Februar 2000 inhaltliche Planänderungen beschlossen (Bezirksamtsbeschluss 09/00).

Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuch i. V. m. § 6 Abs. 2 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs wurde in der Zeit vom 28. Februar bis einschließlich 27. März 2000 der B-Plan öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung fand im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau- und Wohnungswesen - Stadtplanungsamt - statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der Auslegung benachrichtigt. Ausgelegt wurde der Entwurf zum Bebauungsplan XV-25 vom Februar 2000 einschließlich Begründung und Flurstücksverzeichnis. Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist hatten die Bürger, Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, die Möglichkeit, Anregungen schriftlich zu äußern oder zur Niederschrift zu bringen. Diese wurden in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 6 BauGB einbezogen.

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XV-25 wurde während des Auslegungszeitraumes von 26 Bürgern und 2 Trägern öffentlicher Belange besucht. Während der Auslegungsfrist haben 2 Bürger schriftlich Anregungen vorgebracht. Außerdem haben sich 3 Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, schriftlich zum Bebauungsplanentwurf geäußert. Davon hatten 2 TÖB Anregungen.

Die inhaltlichen Änderungen in der Planzeichnung im Ergebnis der öffentlichen Auslegung wurden in der Sitzung des Bezirksamtes Treptow-Köpenick am 06.05.03 unter der BA-Vorlage Nr. 178/2003 beschlossen.

5. Erneute öffentliche Auslegung

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin hat in seiner Sitzung am 31.05.05 (BA-Vorlage Nr. 435/2005) die Auswertung der öffentlichen Auslegung 2000, inhaltliche Planänderungen sowie die erneute öffentliche Auslegung 2005 beschlossen.

Die **erneute öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 3 BauGB 1998 fand in der Zeit vom 20. Juni bis einschließlich 04. Juli 2005 in der Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt, statt. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der erneuten Auslegung benachrichtigt.

Ausgelegt wurde der Entwurf zum Bebauungsplan vom 09. Februar 2000, Blatt 1 und 2, mit dem Deckblatt vom 1. Juni 2005 einschließlich Begründung und Flurstücksverzeichnis. Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist hatten die Bürger, Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, die Möglichkeit, Anregungen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen schriftlich zu äußern oder zur Niederschrift zu bringen. Diese wurden in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Absatz 6 BauGB einbezogen.

Die erneute öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XV-25 wurde während des Auslegungszeitraumes von 2 Bürgern besucht.

Ein Bürger hat sich schriftlich zum Bebauungsplanentwurf geäußert.

Die Anregung betraf jedoch nicht die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes, die Gegenstand der Auslegung waren.

Die Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung und die Weiterleitung des Entwurfes zum Bebauungsplan XV-25 an die BVV wurde vom Bezirksamt Treptow-Köpenick am 06.09.05 als BA-Vorlage - Nr. 466/2005 beschlossen. Das Bezirksamt stimmte dem Entwurf des B-Plans vom 09. Februar 2000, Blatt 1 und 2, mit dem Deckblatt vom 1. Juni 2005 zu und legte diesen der BVV zur Beschlussfassung vor.

Die BVV Treptow-Köpenick von Berlin hat auf ihrer Sitzung am 27.10.2005 unter der Beschluss - Nr. 791/43/05 über den Entwurf des Bebauungsplans XV-25, die Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung zum Bebauungsplans entschieden und diese einstimmig beschlossen.

6. Rechtsprüfung und Ergebnis

Gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB hat das Bezirksamt Treptow von Berlin nach Beschlussfassung durch die BVV der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung den Bebauungsplan XV-25 angezeigt.

Innerhalb einer Frist von zwei Monaten wurde eine Rechtskontrolle des Bebauungsplanentwurfes vorgenommen. Das Ergebnis der Prüfung vom 32.12.2005 erforderte eine Überarbeitung des Entwurfes durch Einarbeitung der gegebenen Hinweise einschließlich der textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie redaktioneller Änderungen.

Die inhaltlichen Ergänzungen rechtfertigen eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB.

7. Die zweite erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 06.03. bis einschließlich 20.03.2006 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung, statt.

Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden ebenfalls von der erneuten Auslegung benachrichtigt.

Ausgelegt wurde der Entwurf zum Bebauungsplan vom 09. Februar 2000, Blatt 1 und 2, mit dem Deckblatt vom 1. Juni 2005 und einem 2. Deckblatt vom 15. Februar 2006 einschließlich Begründung und Flurstücksverzeichnis. Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

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

Die erneute öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XV-25 wurde während des Auslegungszeitraumes von 7 Bürgern besucht.

Seitens der Bürger wurden weder schriftlich noch mündlich Anregungen vorgebracht.

Von keiner Behörde und Stelle, die Träger öffentlicher Belange sind, gingen schriftliche Äußerungen ein.

8. Nach wiederholter rechtlicher Überprüfung im **2. Anzeigeverfahren** gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß Schreiben vom 09. Juni 2006 mitgeteilt, dass keine Beanstandungen erhoben werden und der Bebauungsplan XV-25 nunmehr gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Das Bezirksamt beschloss daraufhin am 13.06.2006 (BA-Beschluss Nr. 581/2006), den B-Plan als Rechtsverordnung festzusetzen und diese im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin zu veröffentlichen.

Die BVV Treptow-Köpenick von Berlin hat auf ihrer Sitzung am 22.06.2006 (BVV/V/051) unter der Drucksache-Nr. V/1597 nach Planänderungen/Ergänzungen im Ergebnis des Anzeigeverfahrens und der Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung über den Entwurf des Bebauungsplans XV-25, die Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung zum Bebauungsplans entschieden und diese einstimmig beschlossen.

Die Veröffentlichung erfolgte im GVBl am 7. Juli 2006, 62. Jahrgang Nr. 25, Seite 667.

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (**AGBauGB**) in der Fassung vom 07.11.99 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) i. d. F. des BNatSchGNeuregG vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.05 BGBl. S. I (1818,1827)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757)

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

Dr. Schmitz
Bezirksstadtrat für Bauen
und Stadtentwicklung

Löbel
Amtsleiterin
Stadtplanungsamt

Anhang - Verzeichnis der textlichen Festsetzungen
- Pflanzliste vom 13.12.2004

VI. Anhang

1. Ausschluss von Tankstellen

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 sind Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)*

2. Bauhöhenbeschränkung

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und im Mischgebiet MI 1 dürfen bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II-III zulässigen Geschossen eine Traufhöhe von 50 m über NHN und eine Firsthöhe von 54 m über NHN nicht überschreiten. Bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II zulässigen Geschossen dürfen eine Traufhöhe von 47 m über NHN und eine Firsthöhe von 51 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)*

Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (Nr.3 bis 5)

3. *Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.*

4. *Abweichend von Nr. 3 sind im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf den Grundstücken Grünauer Straße 7, Normannenstraße 1/5, Köpenicker Straße 35 und den Flurstücken 91 und 97 Gemarkung Glienicke, Flur 12, im Mischgebiet MI 1 auf den Grundstücken Grünauer Straße 9 - 14, im WA 3 auf den Grundstücken Grünauer Straße 30 und Keltensteig 2/6, im WA 9 auf den Grundstücken Keltensteig 8/10 sowie im WA 8 Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in einer Tiefe von 30 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
Ausnahmsweise zulässig über diese Tiefe hinaus sind nur die notwendigen privaten Kinderspielplätze.*

5. *Abweichend von Nr. 3 sind im allgemeinen Wohngebiet WA 7 Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in einer Tiefe von 30 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie des Lianenweges zulässig.
Ausnahmsweise zulässig über diese Tiefe hinaus sind nur die notwendigen privaten Kinderspielplätze.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)*

6. Aufteilung der Straßenverkehrsfläche

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

7. Straßenbegrenzungslinie

*Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten F und G ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

8. Pflanzgebot

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 9 ist pro 200 m² Grundstücksfläche, in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 8 und im Mischgebiet MI 1 ist pro 250 m² Grundstücksfläche und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet 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 a und b BauGB)*

9. Pflanzbindung

*Auf den Flächen A, B, C, D und E sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und a BauGB)*

10. Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 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. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)*

11. Leitungsrecht

*Die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastenden Fläche H darf, soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehört, nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

12. Ausschluss von Tankstellen

*In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)*

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 13.12.2004 empfohlen.

Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-25 vom 13.12.2004**Bäume**

Aesculus hippocastanum	Ross-Kastanie
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Große Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia	Linde (in Sorten)

Obstbäume

Äpfel:	Baumanns Renette
	Cox' Orange
	Kaiser Wilhelm
	Rheinischer Bohnapfel
Birne:	Gute Luise von Avranches
	Köstliche von Charneu
Juglans regia	Walnuß

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß
Corylus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Laburnum anagyroides	Gemeiner Goldregen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote-Heckenkirsche
Parthenocis.quin.	Wilder Wein
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Taxus baccata	Eibe (in Sorten)
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball