

Bebauungsplan XV-26

für das Gelände zwischen Dorothea-Viehmann-Straße, Zum Alten Windmühlenberg, den Grundstücken Zum Alten Windmühlenberg 22 und 24, Rübezahlallee 61, 78 und 79, Schneewittchenstraße 6 – 7A und Jungfernsteg 3, 4, 8 und 10 und Wededornstraße sowie den Flurstücken 336, 337 und 338 Gemarkung Glienicke, Flur 15 und der Dorothea-Viehmann-Straße zwischen Wededornstraße und Dorothea-Viehmann-Straße 14 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Juni 2006

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANUNGSGEGENSTAND	5
1. Anlass und Erforderlichkeit	5
2. Plangebiet.....	6
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
2.2 Bestand – Realnutzung und Eigentumsverhältnisse	6
2.3 Planungsvorgaben.....	7
II. PLANINHALT	7
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	7
2. Intention des Plans	8
2.1 Generelle Zielvorstellungen	8
2.2 Städtebauliches Konzept	8
3. Inhalte des Bebauungsplans.....	9
3.1 Wesentlicher Planinhalt	9
3.1.1 Baugebiete.....	9
3.1.2 Verkehrsflächen	9
3.1.3 Grünflächen	9
3.2 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen	9
3.2.1 Elemente der Abwägung	9
3.2.1.1 Verhältnis zum FNP und LaPro	9
3.2.1.2 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange	11
3.2.1.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger	11
3.2.1.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	12

3.2.1.2.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	21
3.2.1.2.4 Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	28
3.2.2 Ergebnis der Abwägung	30
3.2.2.1 Gesunde Wohnverhältnisse.....	30
3.2.2.2 Wohnbedürfnisse, soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung,	32
3.2.2.3 Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	32
3.2.2.4 Belange von Natur und Landschaft.....	32
3.2.2.4.1 Eingriff in Natur und Landschaft.....	32
3.2.2.4.2 Vermeidung, Minderung und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft	34
3.2.2.4.3 Kompensationsbilanz	34
3.2.3 Begründung der einzelnen Festsetzungen	35
3.2.3.1 Art der baulichen Nutzung	35
3.2.3.2 Maß der baulichen Nutzung	36
3.2.3.3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	37
3.2.3.4 Gemeinbedarfsflächen	37
3.2.3.5 Sonstige Festsetzungen.....	38
3.2.3.6 Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft	39
3.2.3.7 Grünflächen	40
3.2.3.8 Verkehrsflächen	41
3.2.3.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	41
3.2.3.10. Versickerung von Niederschlagswasser	41
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	43

1.	Auswirkungen auf die Umwelt und Infrastruktur	43
2.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	43
IV.	VERFAHREN	43
V.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	45
VI.	ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN XV-26	46

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Ortsteil Altglienicke stellt auf Grund seiner verkehrlich gut erschlossenen Lage und der vorhandenen Flächenpotentiale einen jener gesamtstädtischen Handlungsschwerpunkte dar, in denen durch Verdichtung und Arrondierung der vorhandenen Siedlungen die Wohnfunktion gestärkt werden soll.¹ Gleichzeitig sind in diesem Ortsteil in großem Umfang ehemals grenznah gelegene Flächen vorhanden, die, auch im Rahmen der Einordnung neuer Grünverbindungen und Verkehrstrassen, insgesamt einer Neuordnung bedürfen und die eine große Chance für die Stadtentwicklung im Südostraum darstellen.

Bereits Anfang der neunziger Jahre wurden städtebauliche Rahmenplanungen für den Gesamtbereich erarbeitet, auf deren Grundlage in den vergangenen Jahren die Bebauungspläne XV-26, XV-27, XV-28, XV-29a, XV-29b und XV-29c aufgestellt und auch überwiegend umgesetzt wurden.

Anlass der Aufstellung der Bebauungspläne waren umfangreiche Wohnungsbauvorhaben mit Wohnfolgeeinrichtungen und Erschließungsanlagen auf brachliegenden Flächen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs.

Im Rahmen des vom Senat am 14.4.1992 beschlossenen Wohnungsbauprogramms (Senatsvorlage Nr. 1575/92) war der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-26 Teil des Untersuchungsbereichs Altglienicke (U6) zur Vorbereitung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 6 und 7 BauGB-MaßnahmenG. Die in Aussicht stehenden besonderen städtebaurechtlichen Maßnahmen bedurften der Absicherung durch die verbindliche Bauleitplanung.

(Mit Senatsbeschluss Nr. 1277/98 vom 3. Februar 1998 wurde das Untersuchungsgebiet Altglienicke wieder aufgehoben.)

Zwischenzeitlich wurde die Bebauung innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans gemäß § 33 Abs. 1 BauGB realisiert. Für die Bauvorhaben wurden Planreifen im Jahre 1995 erteilt, da sie den künftigen Festsetzungen entsprechen. Der Antragsteller hat die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans anerkannt. Für die notwendige Erschließung wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren das Zustimmungsverfahren nach § 125 Abs. 2 BauGB für die Herstellung der geplanten Straßen vor Festsetzung des B-Plans durchgeführt. Die entsprechenden Bezirksamts- und BVV-Beschlüsse wurden gefasst.

Damit wurde dem Ziel, der Deckung von dringendem Wohnungsbedarf im Rahmen des vom Senat am 14.04.1992 beschlossenen Wohnungsbauprogramms Nr. 1575/92 Rechnung getragen.

Zwischenzeitlich erfolgte eine Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs hinsichtlich der Anpassung der getroffenen Festsetzungen an die gültigen Rechtsgrundlagen.

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 der Umweltverträglichkeitsprüfung kann keine Erforderlichkeit für eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine allgemeine Vorprüfung hergeleitet werden.

Das Plangebiet weist eine Gesamtflächengröße von ca. 5,3 ha auf. Durch die Ausweisungen im Bebauungsplan können Hauptanlagen von bis zu 10.750 m² errichtet werden. Dieser Wert liegt unterhalb der unter Punkt 18.7.2 UVPG festgelegten Flächengröße von 20.000 m² – 100.000 m² für eine allgemeine Vorprüfung. Die Berechnung ergab daher, dass weder eine UVP noch eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt werden müssen.

¹ vgl. Abb. 3.3 "Wohnstättenentwicklung – Ziele", Erläuterungsbericht zum FNP, S. 75, und Kapitel I.2.3 der Begründung

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan wird aufgestellt für das Gelände zwischen Dorothea-Viehmann-Straße, Zum Alten Windmühlenberg, den Grundstücken Zum Alten Windmühlenberg 22 und 24, Rübezahllallee 61, 78 und 79, Schneewittchenstraße 6 – 7A und Jungfernstieg 3, 4, 8 und 10 und Wededornstraße sowie den Flurstücken 336, 337 und 338 Gemarkung Glienicke, Flur 15 und der Dorothea-Viehmann-Straße zwischen Wededornstraße und Dorothea-Viehmann-Straße 14 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha. In Nord-Süd-Richtung misst die Fläche ca. 430 m - 490 m, in Ost-West-Richtung ca. 115 m.

2.2 Bestand - Realnutzung und Eigentumsverhältnisse

Bei den seinerzeit unbebauten Flächen im Geltungsbereich handelte es sich um brachgefallene, ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Gebiet östlich der Schönefelder Chaussee wurde teilweise als Erdlager für Straßenbaumaßnahmen und für die Baumaßnahmen des komplexen Wohnungsbaus im Süden genutzt.

Bei den auch schon 1994 bebauten Flächen angrenzend an die oben erwähnten Brachflächen handelte es sich um ein Gebiet, das einem Kleinsiedlungsgebiet nach BauNVO ähnelte.

Das Siedlungsbild war nicht einheitlich; an Bautypen kamen z. B. bewohnte Gartenlauben, kleinere Wohnaltbauten, Bungalows der Nachkriegszeit und gelegentlich zweigeschossige Altbaumietshäusern bei teilweise eingestreuter kleingewerblicher Nutzung vor.

Die angrenzenden Siedlungsgebiete haben in den letzten Jahrzehnt durch Grundstücksteilungen und Neubebauung eine bauliche Verdichtung erfahren.

Zwischenzeitlich wurde auch das Bauvorhaben der DeGeWo, die Bebauung von Doppelhäusern und Stadtvillen sowie Geschosswohnungsbau gemäß § 33 Abs.1 BauGB vor Festsetzung des Bebauungsplans genehmigt und bis auf die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" bereits errichtet.

Damit wurde dem Ziel, der Deckung von dringenden Wohnbedarf im Rahmen des vom Senat am 14.4. 1992 beschlossenen Wohnungsbauprogramms Nr. 1575/92 Rechnung getragen.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft DeGeWo hatte die Wohnbauflächen im Bereich der Bebauungsplans erworben und an Private weiterveräußert; die Gemeinbedarfsfläche (Kita) und öffentliche Grünfläche befinden sich im Eigentum des Bezirkes, im jeweiligen Fachvermögen.

2.3 Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan (FNP)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-26 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im 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) wird das Plangebiet als Wohnbaufläche W 3 (GFZ bis 0,8) dargestellt.

Landschafts- (LaPro Berlin) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin i.d.F. d. B. vom 29.07.1994 (Abt. S. 2332), zuletzt geändert am 07.01.2005 (Abt. S. 102)

Das Plangebiet gehört innerhalb des "siedlungsgeprägten Raumes" zum "Obstbaumsiedlungsbereich". Es liegt im "Vorranggebiet Klimaschutz" Artenschutzrelevante "bedeutsame Nebenvorkommen, bedeutende Einzelbiotope, Schutzgebiete / Schutzwürdige Gebiete / Biotopverbundsysteme" werden im LaPro für den Geltungsbereich XV-26 nicht verzeichnet.

Das LaPro sieht für den Geltungsbereich u.a. folgende Entwicklungsziele:

- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung,
- Erhalt und Schaffung gebietstypischer Vegetationsbestände,
- Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung,
- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Anlage zusammenhängender Grünflächen / Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten,

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Entwicklung des ursprünglich dörflich – kleinstädtisch geprägten Siedlungsbereiches von Altglienicke erfuhr durch den Bau der Mauer 1961 und den in den 80er Jahren eingeleiteten Geschosswohnungsbau der DDR eine deutliche Zäsur.

Seit der Wiedervereinigung im Jahre 1990 ist für Altglienicke die Randlage überwunden. Es ergaben sich neue stadträumliche Bezüge zu den benachbarten Ortsteilen Rudow (Bezirk Neukölln), Adlershof/Johannisthal (Bezirk Treptow-Köpenick) sowie zum Flughafen Schönefeld (Land Brandenburg).

Bereits im Jahr 1991 wurde im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz der "Städtebauliche-Landschaftsplanerische Rahmenplan Rudow-Süd, Altglienicke, Schönefeld" ² (RAS) erarbeitet, der die wesentlichen Ziele der Stadtentwicklung in diesem Bereich benennt. Auf Grundlage dieses Rahmenplans wurden im Jahr 1992 städtebaulich-landschaftsplanerische Entwicklungskonzepte für einzelne Teilbereiche westlich der Schönefelder Chaussee (B-Pläne XV-26, XV-27 und XV-28) und östlich der Schönefelder Chaussee (B-Pläne XV-29a, XV-29b und XV-29c) im Auftrag des

Bezirksamt Treptow bzw. der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom Planungsbüro *urbanistica berlin* erstellt.

Mitte der 90er herrschte eine große Nachfrage nach ‚bezahlbarem‘ Wohnraum in verkehrlich gut erschlossener Lage bei gleichzeitig mäßiger baulicher Dichte und hoher Wohnqualität, wie sie der vorliegende Standort bietet.

Entwickelt wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept, dessen Baustruktur sich einerseits bewusst vom näheren Umfeld abhebt, um eine großräumige Verbindung zwischen dem Ortskern Altglienicke und dem Wohnungsbau an der Schönefelder Chaussee (WG II) herzustellen, und die andererseits versucht, durch die Stellung und Staffelung der Baukörper einen Übergang von offener zu geschlossener Bauweise zu schaffen, der auf die städtebauliche Struktur der näheren Umgebung eingeht. Begleitend wurden frühzeitige Abstimmungen mit den Fachverwaltungen vorgenommen, um eine zügige Realisierung der Vorhaben zu ermöglichen. Die Bebauungspläne XV-26, XV-28 und XV-29a konnten zwischenzeitlich fast vollständig realisiert werden.

2. Intention des Plans

2.1 Generelle Zielvorstellungen

In Berlin bestand eine besondere Dringlichkeit der kurzfristigen Aktivierung von Wohnungsbaupotentialen gemäß dem Senatsbeschluss 1575/92 vom 14.04.92.

Darüber hinaus ergibt sich die Einordnung neuer Wohnbauflächen im Bereich Altglienicke gemäß der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Rahmenplanung aus der gesamtstädtischen Zielsetzung, die Wohnnutzung entlang der Schnellbahnradialen zu verdichten³.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-26 wird im Einklang mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept für den Bereich Rudow - Altglienicke die Wohnfunktion im Ortsteil Altglienicke durch die Realisierung von Geschosswohnungsbau und Doppelhäusern gestärkt. Ergänzend werden die erforderlichen öffentlichen Grünflächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen gesichert.

Auch wenn sich die Bedarfsprognosen und die Lage am Wohnungsmarkt gegenüber dem Beginn der 90er Jahre deutlich verändert haben, ist dennoch davon auszugehen, dass auch in Zukunft eine Nachfrage nach Wohnraum in verkehrlich gut erschlossener Lage bei gleichzeitig mäßiger baulicher Dichte und hoher Wohnqualität, wie sie der vorliegende Standort bietet, besteht.

2.2 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-26 wurden gemäß Erschließungs- und städtebaulichen Konzept Geschosswohnungsbau als Einzelhäuser oder als Hausgruppen und Doppelhäuser realisiert.

Der Wohnungsneubau soll hier eine Vermittlerrolle zwischen der bestehenden Bebauung des Ortskerns Altglienicke im Norden, den rings um die Bebauungsplangebiete XV-26 bis XV-29(a-b) liegenden Siedlungsbereichen, dem eigenständigen, geordneten und im Vergleich zu den Einfamilienhausbereichen dichteren Bereich der Gagfah-Siedlung sowie der Großsiedlung an der Schönefelder Chaussee im Süden übernehmen.

Dabei ist es das Ziel, eine Baustruktur zu entwickeln und festzuschreiben, die einen geordneten, sanften Übergang zwischen diesen unterschiedlichen Bereichen bildet.

3

vgl. Abb. 3.3 ‚Wohnstättenentwicklung-Ziele‘ des Erläuterungsberichts zum FNP Berlin und Kapitel I.2.3 der Begründung

Darüber hinaus erfolgte die Einordnung und Sicherung einer öffentlichen Parkanlage (und Spielplatz) zur Aufwertung des Standorts; hierzu tragen desgleichen die Begrünungsmaßnahmen nachhaltig bei.

Um die Auslastung der Versorgungsinfrastruktur im Ortskern Altglienicke und damit dessen Funktion als historisch gewachsene Mitte des Ortsteiles nicht zu schwächen, wird im Geltungsbereich auf die gesonderte Einordnung von Flächen, die der Versorgung der Bevölkerung dienen und die zentrale Funktionen erfüllen könnten, verzichtet.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1. Wesentlicher Planinhalt

3.1.1 Baugebiete

Es werden allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nördlich der Wohngebiete wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kindertagesstätte‘ ausgewiesen.

3.1.2 Verkehrsflächen

Die zum Geltungsbereich gehörenden Teile der bereits vorhandenen Erschließungsstraße Wededornstraße werden ebenso wie die zwischenzeitlich verlängerten Straßen: Zum Alten Windmühlenberg, Rübezahllallee, Schneewitchenstraße, Jungfernsteg und die Dorothea-Viehmann-Straße als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

3.1.3 Grünflächen

Die Festsetzung der Grünfläche erfolgt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz".

3.2 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.2.1 Elemente der Abwägung

3.2.1.1 Verhältnis zum FNP und Lapro

Der 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), stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche W3 dar. Strukturmerkmale der Wohnbaufläche W3 sind eine GFZ bis 0,8 bei überwiegend verdichteten Einfamilienhausähnlichen Wohnformen wie Stadtvillen, Reihenhäusern und Hausgruppen mit zwei bis drei Geschossen⁴.

Aus der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanbereiches XV-26 im Sinne der o.g. Wohnbauformen ergibt sich eine mittlere Dichte mit einer GFZ von 0,9.

4

FNP Berlin, Erläuterungsbericht S. 78

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dabei ergibt sich jedoch auch ein gewisser Entwicklungsspielraum. Der Entwicklungsgrundsatz Nr. 3 – Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem rechtskräftigen FNP - sieht die Zulässigkeit einer Überschreitung der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen größer als drei Hektar vor, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Das vorgesehene städtebauliche Konzept ist im Verfahren aufgrund seiner städtebaulichen Qualitäten zur weiteren Bearbeitung vorgesehen worden. Die vorgesehenen Bautypen wurden im Zusammenhang mit der Siedlungsstruktur Altglienickes entwickelt und treiben die städtebauliche Entwicklung in Altglienicke, auch durch eine verbesserte Erschließung und infrastrukturelle Versorgung, voran.

Die geringfügige Überschreitung der Obergrenze der GFZ wird im vorliegenden Fall durch den Senatsbeschluss Nr. 1575/92, der besondere Wohnungsbaustrategien vorsieht, gestützt.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan heisst es hierzu: "Wegen des erheblichen Bedarfs an zusätzlichen Bauflächen für Wohn- und Arbeitsstätten, der hohen Erschließungsgunst der Flächen und ihrer Lage im Bereich der Achsen des schienenengebundenen Nahverkehrs sowie wegen der Verfügbarkeit der Flächen werden hier trotz des grundsätzlichen Vorrangs der Innenentwicklung und in der Abwägung mit den Belangen von Natur und Landschaft neue Bauflächen dargestellt; um den Freiflächenverbrauch zu begrenzen, sind dabei "städtische" Nutzungsdichten geplant."

Die beabsichtigte Konzeption als städtebauliches Ordnungsregulat macht die geplante Dichte erforderlich. Mögliche Nachteile aufgrund der erhöhten Dichte werden im Entwurf durch andere aufwertende (z. B. Begrünungs-) Maßnahmen kompensiert. Würde daher die gesamte Fläche des Bebauungsplanbereiches XV-26 einschließlich der Gemeinbedarfswflächen, der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen für die Berechnung zugrundegelegt, wie im FNP aufgrund der fehlenden Differenzierung dargestellt, ergäbe sich eine GFZ von ca. 0,6.

Die folgenden städtebaulichen Gründe tragen darüber hinaus zur Begründung der Verträglichkeit des Maßes der Nutzung bei:

Nach § 20 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 ist die Geschossfläche im Normalfall nur in allen Vollgeschossen zu ermitteln, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Aufenthaltsräume in nicht-Vollgeschossen können folglich die tatsächliche Wohnfläche erhöhen, ohne die rechnerische Geschossfläche (GF) zu beeinflussen.

Im Bebauungsplanentwurf wird jedoch durch textliche Festsetzung bestimmt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

Ohne Anrechnung der Geschossflächen in Staffelgeschossen ergäbe sich eine durchschnittliche GFZ, die unter 0,8 liegt. Die Einrechnung der Geschossflächen der Aufenthaltsräume sichert hier somit eine Steuerung der gesamten Geschossfläche, schafft aber faktisch keine höhere Dichte, als sie unter Nichtanrechnung der Aufenthaltsflächen in nicht-Vollgeschossen möglich wäre.

Der Charakter und Gebietstypus der im FNP vorgesehenen Wohnbaufläche W3 bleibt daher auch bei der vorgesehenen Dichte gewahrt.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

Die Entwicklungsziele des LaPros wurden durch die Aufnahme von textlichen Festsetzungen Nr. 6 bis Nr. 10 und die Aufnahme einer Pflanzliste sowie die Sicherung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz umgesetzt. Die Vorgaben des Landschaftsprogrammes werden somit in die Planung integriert.

3.2.1.2 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

3.2.1.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand im Rahmen einer Ausstellung im ABZ - Bürgerzentrum Altglienicke - vom 02.11.92 bis 02.12.92 und zusätzlich mit zwei Erörterungsveranstaltungen am 10.11.92 und 12.11.92 statt; die Ausstellung zu verschiedenen Bebauungsplanentwürfen wurde von insgesamt ca. 1000 Bürgern besucht. Die Bürger wurden hier öffentlich über Ziele und Zwecke der Planungen unterrichtet und hatten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Von insgesamt ca. 140 schriftlichen Eingaben fallen 7 in den Geltungsbereich des XV-26.

Die wesentlichen Kritikpunkte richteten sich gegen die angestrebte Geschossigkeit an der Dorothea-Viehmann-Straße und an der Wededornstraße sowie gegen die im Bebauungsplanvorentwurf geplanten Stellplätze auf der westlichen Straßenseite der Dorothea-Viehmann-Straße.

Die überwiegende Zahl der Anwohner Straße 130 wünschten eine rückwärtige Erschließung ihrer Grundstücke, um eine Grundstücksteilung und Nachverdichtung vornehmen zu können.

Die Argumente der Bürger wurden geprüft und sind entsprechend ihrer Bedeutung in die weiteren planerischen Überlegungen einbezogen worden. Das Ergebnis der Prüfungen lautet wie folgt:

An den wesentlichen Planungszielen: dem Geschosswohnungsbau, der Komplettierung des Erschließungssystems, der Festlegung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte und der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche wurde festgehalten. Der Bebauungsplanvorentwurf wurde jedoch in folgenden Punkten geändert:

- Die existierende Verbindungsstraße (heute: Dorothea-Viehmann-Straße) wurde im Bebauungsplan XV-26 an die östliche Flurstücksgrenze der Grundstücke Str. 130 verlegt; somit werden diese Grundstücke rückwärtig erschlossen und die Stellplätze auf die andere Straßenseite verlagert. Bis zum Neubau der Dorothea-Viehmann-Straße verblieben als Provisorium für eine Übergangszeit die Stellplätze jedoch an der westlichen Straßenseite. Dieses Vorgehen wurde auf einer Bürgerversammlung am 10.02.93 mit 12 Anwohnern der Straße 130 diskutiert.
- Der Kritik an der Höhe des südöstlichen Baukörpers und des südlichen Baukörpers an der Wededornstraße wurde mit der Reduzierung des Baukörpers um ein Geschoss (jetzt drei- bzw. viergeschossig) entsprochen.

Der Kritik an der vorgesehenen sonstigen Geschossigkeit und am Bebauungscharakter wurde seinerzeit entgegengehalten:

Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage müssen im Bezirk Flächen für bedeutende Wohnungsbauquantitäten erschlossen werden. Kurzfristig mobilisierbare Potenziale liegen dabei vor allem in der Erschließung der innerörtlichen Brachflächen. Die Wohnungsbauentwicklung im Bezirk Treptow, Ortskern Altglienicke, wird zukünftig erhebliche Zuwächse verzeichnen. Das Bebauungsplangebiet XV-26 ist nördlicher Teil

eines städtebaulichen Konzeptes, das eine verdichtete unterbrochene Blockbebauung im Bebauungsplanbereich XV-27 vorsieht. Die viergeschossige Straßenrandbebauung entlang der Dorothea-Viehmann-Straße und der Wegedornstraße soll die städtebauliche Verbindung zwischen dem Ortskernbereich, Rudower Straße und dem größeren Neubaugebiet des XV-27 herstellen, indem eine einheitliche Bauflucht durch eine straßenbegleitende Bebauung gebildet wird.

3.2.1.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches wurden 51 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, um Stellungnahme gebeten. Zur Information erhielten die TöB mit Anschreiben den Vorentwurf des Bebauungsplanes und eine kurze Begründung. Die Stellungnahme wurde bis zum 05.02.93/15.03.93 erbeten. Insgesamt gingen 25 Stellungnahmen ein, grundsätzlich wurden alle bearbeitet. Für die angeschriebenen Träger öffentlicher Belange, die keine Antwort abgaben, wird davon ausgegangen, dass sie mit dem Planentwurf einverstanden sind.

In den eingegangenen Stellungnahmen wurden von 16 Behörden bzw. Stellen keine Bedenken geäußert oder Hinweise gegeben. 6 Behörden bzw. Stellen hatten prinzipiell keine Bedenken, gaben jedoch Anregungen oder Hinweise zu dem Bebauungsplanvorentwurf. Von 3 Behörden wurden Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf geäußert.

Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom 02.93 und 24.03.93

Das Maß der Nutzung in der B-Plandarstellung überschreitet die Darstellungen des FNP-Vorentwurfs. Wegen der besonderen Wohnungsbaustrategien - lt. Senatsbeschluss Nr. 1575/92 wird ihm jedoch mit folgenden Auflagen zugestimmt:

An den in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen (Str. 126, Str. 127, Str. 127a und Str. 128) ist auf der Nordseite der Straße Fläche für einen Vorgarten von mind. 5m Tiefe von Bebauung freizuhalten. Somit soll der Charakter des angrenzenden östlichen Einzelhausgebietes mit der breiten Vorgartenzone und einer durchgehenden Baugrenze aufgenommen werden. Durch eine Planergänzungsbestimmung (PEB) könnte festgehalten werden, dass Terrassen bis zu einer Tiefe von 2m im Vorgartenbereich zulässig sind.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die angegebenen Bedenken wurden durch unterschiedliche Festsetzungen in den neuen B-Planentwurf eingearbeitet. Der Vorgartenbereich beträgt nun 4 m, eine einheitliche Bauflucht mit der bestehenden östlichen Bebauung kann wegen der heterogenen Bebauung nicht erreicht werden, da keine einheitliche Bauflucht vorhanden ist. Die Bebauung steht jedoch in Bezug zum angrenzend vorhandenem Straßennetz. Die noch fehlenden Vorgartenflächen werden durch Dach- bzw. Fassadenbegrünung kompensiert.

Der nordöstliche Baukörper (Seniorentagesstätte) soll nicht in das öffentliche Straßenland hineinragen sondern innerhalb des überbaubaren Grundstücks ausgewiesen werden. Die städtebauliche Einbindung mit IV Geschossen erscheint problematisch.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Bedenken wurden berücksichtigt.

Der Baukörper wurde mit einem Vorgartenbereich versehen; die Ausweisung erfolgte innerhalb des Baugrundstücks. Der Baukörper wurde außerdem um 1 Geschoss reduziert.

Die angegebenen Geschosszahlen sollen Staffel- bzw. Dachgeschosse mit einschließen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt, um zusätzliche Dachgeschosse zu verhindern, wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen.

In den Vorgartenzonen dürfen keine Stellplätze untergebracht werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt, durch eine textliche Festsetzung werden Stellplätze nur auf den ausgewiesenen Flächen und den überbaubaren Flächen zugelassen.

Eine öffentliche Grünverbindung von der Rudower Str. über den Bebauungsplanbereich zur Wededornstraße ist im Bebauungsplanvorentwurf nicht berücksichtigt. Als Ersatz ist eine begrünte qualitätsvolle Fußwegeverbindung in ausreichender Breite entlang der Ostseite des Bebauungsplanes XV-26 vorzusehen. Ein Streifen für Baumpflanzungen ist zu berücksichtigen.

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplankonzeptes ist eine Bilanz der öffentlichen Grünflächen zu ermitteln.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Als fußläufige Verbindung ist der 7,5 m breite Wohnweg (Rapunzelstraße) vorgesehen, an den sich im Westen eine 3 m im Osten eine 4,5 m breite Vorgartenzone anschließt. Der Wohnweg soll ohne Stellplätze und mit einer einseitigen Baumreihe als aufgepflasterte Mischfläche erstellt werden. Der Wohnweg dient als Anliegerstraße sowie für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und ist somit nur schwach befahren.

Die Grundlage der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen bildet die Leitplanung Altglienicke⁵, deren planerische Intention in der Sicherung des Bedarfs an öffentlichen, wohnungsnahen und siedlungsnahen Grün- und Spielplätzen im Ortsteil Altglienicke bestand. Im Ergebnis dieser Bilanz wurde im B-Plan XV-26 eine 2800 m² große öffentliche Parkanlage mit Spielplatz ausgewiesen.

Um die Versiegelung der Flächen so gering wie möglich zu halten sind die PEB 11 und 18 zu verwenden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Hierzu werden entsprechende textliche Festsetzungen verwendet.

Die derzeitige Breite des Straßenraumes der vorhandenen "Märchenstraßen" ist überall in dem Bebauungsplanbereich zu übernehmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt, bis auf die Str. 127 (Rübezahllallee) wurde die vorhandene Breite der Straßen von 9 m (Str.127a, Str. 128) bis zur Verbindungsstraße (Dorothea-Viehmannstraße) weitergeführt. Die Str. 127 ist im Bestand 10 m breit. Diese Breite wurde bis zur Kreuzung Wohnweg beibehalten, vom Wohnweg bis zur Verbindungsstraße jedoch auf 9 m (wie der Bestand bei den parallelen südlichen Straßen) verschmälert, um die Flächen für Erschließung und damit die Versiegelung zu minimieren. Die Str. 127 hat die gleiche Funktion (Anliegerstraße) wie die anderen Ost-West-Straßen.

5

Leitplanung Altgl. Bezirk Treptow, Begleitplan Wohnungs-u. Bevölkerungsentw. , Standortplanung soziale u. grüne Infrastruktur, Aug. 1994)

Die Stellplatzbuchten auf der westlichen Seite der Verbindungsstraße sollen entfallen, die Verbindungsstraße soll an die östliche Grenze der westlich angrenzenden Flurstücke gelegt werden, um eine erwünschte Nachverdichtung in diesem Bereich zu ermöglichen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Anregung wurde gefolgt, die Verbindungsstraße wurde entsprechend den oben gen. Bedenken verlegt.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den neu zu bildenden Grundstücken nachzuweisen, ohne dass die den Gebäuden zugeordneten privaten Grünflächen beeinträchtigt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Anregung wurde gefolgt, die Stellplätze wurden auf die östliche Straßenseite in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen und dem Tiefbauamt Treptow verlegt.

Nördlich der Straße 126 ist für eine Fußwegeverbindung im Rahmen der Gründurchwegung zu sorgen. Die Fahrbahnbreite der neuen Verbindungsstraße ist auf 5,5 m zu reduzieren.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Nördlich der Straße 126 (Zum Alten Windmühlenberg) wurde eine Fläche als Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte - ausgewiesen, die östlich anschließende Fläche als öffentliche Grünfläche - Spielplatz -. Eine Wegeführung wurde in der Realisierung der öffentlichen Anlage berücksichtigt.

Die Fahrbahnbreite der neuen Verbindungsstraße wurde auf 5,5 m reduziert.

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, IV E 2/P2, vom 10.02.93

Gegen die geplanten Festsetzungen der Gemeinschaftsanlagen -Stellplätze - entlang der Geltungsbereichsgrenze angrenzend an die Nachbargrundstücke bestehen grundsätzliche städtebauliche, planungsrechtliche sowie auch erschließungsrechtliche Bedenken. Ferner ist diese Anordnung der Stellplätze nicht vereinbar mit dem abgestimmten städtebaulichen Konzept. Dieser Bereich sollte vielmehr der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeordnet werden. Eine entsprechende Vergrößerung der gegenüberliegenden Bauflächen erscheint in diesem Zusammenhang sinnvoll. Die endgültige Herstellung dieser öffentlichen Straße sollte im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung dieses Bereiches erfolgen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Den Bedenken wurde gefolgt, in Abstimmung mit SenBWV und dem Tiefbauamt wurden die geplante Verbindungsstraße sowie die Stellplätze ' entsprechend den oben genannten Bedenken verlegt, so dass die Verbindungsstraße nunmehr entlang der östlichen Grenze der Flurstücke an der Str. 130 verläuft und die Stellplätze an der östlichen Straßenkante auf der Wohnbaufläche angeordnet werden.

Um eine weitere bauliche Verdichtung auszuschließen ist eine Regelung nach § 20 Abs. 3 BauNVO aufzunehmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt, durch eine textliche Festsetzung soll sichergestellt werden, dass bei den Gebäuden mit einem Staffelgeschoss als oberstes Geschoss keine zusätzlichen Dachgeschosse errichtet werden dürfen.

Der Polizeipräsident in Berlin, Dez. Straßenverkehr, vom 01.02.93

Eine Bereitstellung von Mieterparkplätzen auf den sonst üblichen Stellplätzen in Randlage der vorhandenen Straßenfläche halten wir im Hinblick auf die westlich außerhalb des Bebauungsplans liegenden Grundstücke für bedenklich, auch wegen der vielen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Weiterhin ist die Unterbringung der weiteren Stellplätze auf der Grundlage des Bauordnungsrechtes innerhalb der Grundstücksflächen des Geltungsbereiches des o. a. Bebauungsplanes nachzuweisen. Bei einer Beibehaltung der geplanten Parkplätze im Bereich der Verbindungsstraße und einen evtl. östlich davon vorgesehenen Gehweg wäre eine Benutzung der Stellflächen nur nach dem Überqueren des Gehweges möglich. Daher sollte der Bebauungsplan wegen nicht auszuschließenden Gefährdungen von Fußgängern noch einmal planungsmäßig überarbeitet werden, so dass eine klare Trennung zwischen öffentlicher und privater Verkehrsfläche auf der Verbindungsstraße erfolgt.

Die Straßenbegrenzungslinien sollten nach Westen an die neuen Grundstücksgrenzen verlegt werden unter Wegfall der Fahrrechte. Östlich der öffentlichen Verkehrsfläche sollte eine private Nebenfahrbahn mit Parkplätzen angelegt werden, hierdurch wären auch die neuen Nutzer stärker belastet und nicht die gegenüberliegenden Bewohner.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Den Bedenken wurde gefolgt, die Verbindungsstraße wird in Abstimmung mit SenBWV und dem Tiefbauamt an die östliche Grenze der Flurstücke der Str. 130 verlegt. Die Stellplätze werden auf der östlichen Seite der neuen Verbindungsstraße auf der Wohnbaufläche angeordnet. Zur Minimierung der Verkehrsflächen und dem Grad der Versiegelung des Baugrundstücks wird jedoch auf eine parallel laufende Nebenstraße zur Erschließung der Stellplätze verzichtet.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom 24.03.93

Im westlichen Bereich des Bebauungsplans entlang der Verbindungsstraße zwischen Rudower Str. und Wedegornstraße sollen die geplanten Zeilenbauten unterbrochen und nicht als Barriere ausgeführt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden, die Zeilen haben insgesamt eine Länge von ca. 68 m. Sie werden durch die sogenannten Märchenstraßen (Str. 127, Str. 127a und Str. 128) unterbrochen. Das Bebauungsplangebiet ist nördlicher Teil eines städtebaulichen Konzeptes, das eine verdichtete Bebauung im Bebauungsplanbereich XV-27 vorsieht. Die 4-geschossige Straßenrandbebauung entlang der Verbindungsstraße soll die städtebauliche Verbindung (das Rückgrat) zwischen dem Ortskernbereich (Rudower Str.) und dem größeren Neubaugebiet des Bebauungsplanes XV-27 herstellen sowie die östlich angrenzende offene Bebauung vor Straßenlärm abschirmen. Aus diesen Gründen wurde die Straßenrandbebauung in der Überarbeitung des Bebauungsplans beibehalten.

Die städtebauliche Vertretbarkeit einer V-geschossigen Bebauung an der Wedegornstraße kann nur im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept beurteilt werden und ist zu prüfen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Dem Hinweis wurde entsprochen, die Begründung für das Gesamtkonzept und die einzelnen Bebauungsplanbereiche wurde überarbeitet und liegt nunmehr vor. Eine Reduzierung der Geschossigkeit erfolgte.

Der Geltungsbereich des Planes liegt in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Johannisthal. Es gelten die entsprechenden Verordnungen zur

Wassergewinnung. In einem Wasserschutzgebiet dürfen Flächen (Bebauung, Wege, Kfz-Stellplätze) nur zu einem möglichst geringen Umfang versiegelt werden. vor diesem Hintergrund darf nach unserer Auffassung die GRZ max. 0,3 betragen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Den Hinweisen wird entsprochen, indem im Plangebiet nur die neue Verbindungsstraße asphaltiert wird, die übrigen Verkehrsflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Decke zu erstellen. Die zulässige GRZ von 0,4 wurde aus dem Plan herausgenommen und dafür Baukörper mit der zulässigen Geschossfläche festgesetzt, da sich die Bebauungsdichte von Ost nach West staffelt.

Hinweis: Das Plangebiet befindet sich nicht mehr innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

In den Vorgartenzonen dürfen keine Stellplätze untergebracht werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Dem Hinweis wird entsprochen, durch entsprechende Planfestsetzung wird die Anordnung von Stellplätzen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen gestattet.

Zum Schutz des Grundwassers sollten Verkehrsflächen nach den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten ausgebaut werden sowie auf ihnen anfallendes Niederschlagswasser in Bereiche ausserhalb des Wasserschutzgebietes geleitet und ordnungsgemäß entsorgt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Forderung wird nicht entsprochen, die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt über das geplante Trennsystem. Bis auf die Verbindungsstraße werden alle anderen Verkehrsflächen gepflastert, so dass lediglich überschüssiges Niederschlagswasser, das nicht versickert, über das Trennsystem entsorgt wird.

Auf dem Grundstück Wegedornstraße 219 befindet sich ein Batteriedienst. weitere Erkenntnisse liegen uns derzeit nicht vor.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt, das Grundstück Wegedornstr. 219 liegt weit außerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes XV-26. Der Hinweis tangiert den Bereich des Bebauungsplanes XV-29, eine Beeinträchtigung des Grundstücks durch Altlasten aufgrund des Batteriedienstes ist daher nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll vorrangig die Verwendung von Stadtgas bzw. Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff vorgesehen werden. Bei der Verwendung von festen Brennstoffen soll dies auf Grundlage einer Nahwärmelösung erfolgen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, da das Plangebiet nicht im Vorranggebiet für Luftreinhaltung liegt, können im Bebauungsplan keine Festsetzungen dazu getroffen werden.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die geplante GFZ von 0,9, ist wegen der im FNP-Entwurf vorgesehenen GFZ bis 0,8 und des niedrigen Nutzungsmaßes der angrenzenden Bebauung eine besondere Begründung im Bebauungsplandokument erforderlich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt, wegen der besonderen Wohnungsbaustrategien - Senatsbeschluss Nr. 1575/92 wird das Maß der Nutzung entgegen dem FNP-Entwurf überschritten. Das entsprechende Maß für die GRZ und GFZ fällt von der Verbindungsstraße zur östlich angrenzenden Bebauung ab, so dass sich kein einheitlicher Wert für das gesamte Gebiet ergibt, daher wurden nunmehr Baukörper mit einer zulässigen Geschossfläche festgesetzt. In der überarbeiteten Fassung wurden textliche Festsetzungen aufgenommen und die Begründung dementsprechend ergänzt.

Damit überprüft werden kann, ob das städtebauliche Konzept trotz der hohen Dichte tragfähig ist, muss ein Gestaltungsplan erstellt werden, in dem auch die geplanten Grünfestsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt sind. Dieser sollte Grundlage für den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor sein.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wurde berücksichtigt, entsprechend dem oben genannten Hinweis wurde ein Gestaltungsplan als Grundlage erstellt der die Tragfähigkeit des Konzeptes bestätigt.

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abt. IV E 2/P2, vom 10.02.93

Es sollte geprüft werden, ob die nur 7 m breite, zwischen der Wedgendorferstraße und dem Spielplatz verlaufende Straße (Wohnweg mit Ausnahme der Kreuzungsbereiche) als private Verkehrsfläche festgesetzt werden kann, da keine öffentlichen Belange erkennbar sind, diese als öffentliches Straßenland zu qualifizieren, und das Baugrundstück ausreichend erschlossen ist.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Anregung wird nicht gefolgt, der geplante Wohnweg (Rapunzelstraße) soll als qualitätsvolle Fußwegeverbindung den Hangkantenpark mit der geplanten Grünanlage im Bebauungsplangebiet XV-27 sowie den geplanten Landschaftspark Rudow-Altglienicke verbinden. Im Bebauungsplangebiet XV-26 wäre bei einer Ausweisung des Wohnweges als private Verkehrsfläche zwischen den Kreuzungsbereichen eine Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit erforderlich. Die mittleren Gebäude östlich und westlich des Wohnweges werden zudem über den Wohnweg erschlossen, so dass eine private Zuordnung von Abschnitten des Wohnweges erforderlich wäre. Die Ausweisung des Wohnweges als öffentliche Verkehrsfläche wurde aus diesen Gründen beibehalten und auf 7,5 m verbreitert.

Es ist zu prüfen, ob die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen auf einer Fläche, die 50 % der Grundfläche der Baukörper entspricht, angeordnet werden können. Ansonsten wäre eine textliche Festsetzung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO erforderlich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Anregung wurde gefolgt, die erforderlichen privaten Stellplätze und Zufahrten werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen und als Fläche festgesetzt, die unter 50 % der Grundfläche der Baukörper ausmacht.

Die Baukörper sollten nicht durch Baulinien sondern durch Baugrenzen mit zulässiger Geschossflächenzahl ausgewiesen werden. Um eine weitere bauliche Verdichtung auszuschließen ist eine Regelung nach § 20 Abs. 3 BauNVO aufzunehmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden entsprechend der oben genannten Hinweise geändert.

Die Gemeinbedarfsfläche sollte nur die Zweckbestimmung - Kindertagesstätte - erhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist festzusetzen. Es ist die Angabe der höchstzulässigen Vollgeschosse anzugeben. Es werden drei höchstzulässige Vollgeschosse empfohlen, um den Gestaltungsspielraum nicht einzuengen und um erforderliche Freiflächen zu ermöglichen.

Der Spielplatz ist im Bebauungsplan/Legende als "öffentliche und private Grünfläche" und in der Zeichnung mit der Zweckbestimmung - öffentlicher Spielplatz - darzustellen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden entsprechend der oben genannten Hinweise geändert.

Der Bebauungsplanentwurf und die dazugehörige Begründung sollten aktualisiert und entsprechend den allgemeinen Anforderungen überarbeitet werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Bebauungsplanentwurf wurde aufgrund der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geändert und die Begründung entsprechend aktualisiert.

Der Polizeipräsident in Berlin, Dez. Straßenverkehr, vom 01.02.93

Es besteht die Notwendigkeit, den in Berlin-Treptow bestehenden Polizeiabschnitt in zwei neue Abschnitte aufzuteilen. In den Neubaubereich Alt-Gliencke sollte deshalb die Erstellung eines Abschnittsgebäudes vorgesehen werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt, im Bereich des Bebauungsplangebietes XV-26 ist lediglich eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte vorgesehen. Bei der Planung der Bauvorhaben in den Bebauungsplanbereichen XV-27 und XV-29 soll eine Gemeinbedarfsfläche für einen neuen Polizei-Abschnitt berücksichtigt werden. Die Lage in einem höher verdichteten und besser erreichbarem Bereich des Ortsteils Altglienicke erscheint zudem sinnvoller.

Bezirksamt Köpenick von Berlin, Stadtplanungsamt, vom 02.02.93

Die geplante Entwicklung erscheint im Maß der Nutzung (GFZ-0,9) in Anlehnung an die Nachbargebiete überhöht und sollte trotz des dringenden Wohnraumbedarfs minimiert werden. Die angestrebte Höhenstaffelung wird positiv bewertet, jedoch sollte max. III-geschossige Bebauung vorgesehen werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Da sich das Bebauungsplangebiet nicht im direkten Grenzbereich befindet, ist eine Beeinträchtigung der Nachbargemeinde Köpenick nicht gegeben. Das Bebauungsplangebiet gehört zu den Flächen, für die - wie aus dem Senatsbeschluss Nr. 1575/92 ersichtlich - besondere Wohnungsbaustrategien vorgesehen sind. Das Maß der Nutzung wurde daher höher angesetzt, als in der unmittelbaren Nachbarbebauung. Bei der vom TÖB vorgeschlagenen III-geschossigen Bebauung wäre noch ein Dachgeschoss möglich. Um einen besser nutzbaren Wohnraum zu erhalten, wurde im Bebauungsplan XV-26 das IV Geschoss (Dachgeschoss) als zurückversetztes Staffelgeschoss vorgesehen, ein weiteres Dachgeschoss wurde ausgeschlossen. Dadurch ergibt sich bei diesem Gebäudetyp die gleiche Traufhöhe, wie bei einem 3-geschossigen Gebäude. Um eine deutliche Straßenkante an der Ortskernumgehungsstraße

Wegedornstraße zu formulieren wurde der gleiche Gebäudetyp hier V-geschossig ausgewiesen.

Berliner Wasser-Betriebe, Abteilung Entwässerungsnetz, vom 06.04.93

Um den Betrieb des vorhandenen Abwasserkanals (DN 300) zu gewährleisten, sollte östlich der Straßenkante der bestehenden Verbindungsstraße eine Fläche mit einem Leitungsrecht belastet werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Abwasserleitung wird im Zuge der Verlegung der Verbindungsstraße ebenfalls verlegt bzw. erneuert. Sie liegt damit im öffentlichen Straßenland, ein Leitungsrecht ist nicht erforderlich. Damit werden den Belangen der BWB Rechnung getragen.

Berliner Feuerwehr vom 13.01.93

Die geplanten öffentlichen Straßen müssen eine Mindestbreite von 6 m aufweisen und für Schwerlastfahrzeuge geeignet sein.

Je nach Höhe der geplanten Gebäude werden Feuerwehrezufahrten mit Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge und Bewegungsflächen erforderlich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die geplanten Straßen weisen zwischen den Straßenbegrenzungslinien mindestens 6 m auf. Die Befestigung der Straßen wird in der Ausführungsplanung näher bestimmt und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Senatsverwaltung für Soziales vom 07.01.93 und 28.01.93

Es besteht im Rahmen des geplanten Wohnungsneubaus ein Bedarf an 2-3 behindertengerechten 3-4 Zimmer-Wohnungen für Rollstuhlnutzer.

Falls ein Wohnheim für geistig Behinderte nicht an dem Standort Semmelweisstr./Wegedornstr. realisiert werden kann, sollte ein Standort im Bebauungsplan XV-XXVI gesichert werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des WBK geförderter Wohnungsbaues (2. Förderungsweg) sind keine behindertengerechten Wohnungen vorgesehen-. Die Erdgeschosswohnungen der Häuser sind jedoch mit dem Rollstuhl zu erreichen.

Im Bebauungsplangebiet wird eine Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte - gesichert. Ein Seniorenwohnheim im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes soll über einen privatrechtlichen Vertrag realisiert werden. Eine Ausweisung einer weiteren Gemeinbedarfsfläche würde an diesem Standort zu einer Überfrachtung mit sozialen Einrichtungen führen. Es sollte daher geprüft werden, ob das Heim im Ortskernbereich oder evt. im Bebauungsplanbereich XV-27 realisiert werden kann.

Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe vom 22.01.93

Die Verbindungsstraße zwischen Wegedornstraße und Rudower Straße übernimmt bis zur Fertigstellung der Wegedornstraße zwischen Rudower Straße und Schönefelder Chaussee

eine Ersatzfunktion im Hauptverkehrsstraßennetz. Eine Veränderung der Gestaltung dieser Straße ist erst nach Übergabe der Wegedornstraße für den Durchgangsverkehr möglich.

Entsprechend unserer Stellungnahme vom 25.08.92 wiesen wir auf die Notwendigkeit der Einarbeitung der nach Fertigstellung der Wegedornstraße gültigen Straßenbegrenzungslinien in den B-Plan hin.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise wurden berücksichtigt. Auch bei Erstellung des Wohnungsbaues im Bebauungsplanbereich XV-26 wird die z. Zt. existierende Verbindungsstraße für eine Übergangszeit bestehen bleiben bis die Grundstücksregelungen zur Erstellung der neuen Trasse abgeschlossen sind.

Hinweis: Inzwischen sind die Baumaßnahmen abgeschlossen.

Die Wegedornstraße wurde entsprechend der Planungen der Senatsverwaltung und dem Tiefbauamt Treptow im überarbeiteten Plan aufgenommen.

Märkisches Museum, Abt. Bodendenkmalpflege vom 15.01.93

In dem als Standort vorgesehenen Gelände sind uns bisher keine ur- und frühgeschichtlichen Fundstellen bekannt. Sollten dennoch urgeschichtliche Bodenfunde zutage kommen, bitten wir um sofortige Benachrichtigung, damit eine Dokumentation oder ggf. eine Notbergung durchgeführt werden kann.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis soll bei der Bauausführung berücksichtigt werden.

Ergebnisse für das Bebauungsplanverfahren

Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergaben sich aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Änderungen bzw. Ergänzungen:

- Im Allgemeinen Wohngebiet wurde keine GRZ und GFZ festgesetzt sondern den ausgewiesenen Baukörpern maximal zulässige Geschossflächen zugewiesen. (Planzeichnung)
- Für die Gemeinbedarfsfläche wurde eine max. 3-geschossige Bebauung festgesetzt.
- Die Verbindungsstraße (Dorothea-Viehmannstraße) wurde an die östliche Flurstücksgrenze der Grundstücke Straße 130 verlegt (Planzeichnung). Somit erhalten die westlichen Grundstückseigentümer die Möglichkeit, ihre Grundstücke nachzuverdichten. Die privaten Stellplätze des geplanten Neubaugebietes wurden mit einem daran angrenzenden Gehweg auf die östliche Straßenseite der Verbindungsstraße (Dorothea-Viehmannstraße) verlegt (Planzeichnung).
- Die Fläche "A" entlang der östlichen Seite der Verbindungsstraße (Dorothea-Viehmannstraße) wurde mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. (Planzeichnung) Die Fläche der Stellplätze und des Gehwegs befinden sich somit innerhalb der Wohnbaufläche und wurden, um die Möglichkeit zur Verlegung und zur Wartung von Versorgungsleitungen und eine Begehrbarkeit des Gehwegs für die Allgemeinheit zu sichern, mit einem Geh- und Leitungsrecht für die Gehwege (zugunsten der Allgemeinheit bzw. der zuständigen Unternehmensträger) und mit einem Leitungsrecht (zugunsten der zuständigen Unternehmensträger) für die Stellplatzflächen belastet.

- Der südöstliche Baukörper (Seniorentagesstätte) wurde um ein Geschoss auf drei Geschosse reduziert (Planzeichnung).
- Die Vorgartenzone an der nördlichen Straßenseite der Straßen 127, 127a und 128 (Rübezahllallee, Schneewittchenstr., Jungfernsteg) wurde auf 4 m durch Zurücknahme der Baugrenzen vergrößert. (Planzeichnung). Die privaten Stellplätze wurden auf gesonderten Flächen ausgewiesen.
- Die vorhandene Straßenbreite der Straßen 127, 127a und 128 (Rübezahllallee, Schneewittchenstr., Jungfernsteg) wurde aufgenommen und bis zur Kreuzung Wohnweg weitergeführt (Planzeichnung).
- Die Flachdächer sind zu begrünen. Die Fassaden der IV-geschossigen Baukörper am Wohnweg sind zu begrünen (textliche Festsetzungen).
- Straßen, Wege und Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden. (textliche Festsetzung) Um die Versiegelung der Flächen so gering wie möglich zu halten, wurden textliche Festsetzungen bezüglich des Wegeaufbaus aufgenommen.
- Zusätzliche Dachgeschosse wurden ausgeschlossen (textliche Festsetzung). Bei der Baukörperausweisung wurde durch eine festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche sowie durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen, dass zusätzliche Vollgeschosse errichtet werden.
- Es sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Wededornstraße zu treffen (textliche Festsetzung).
Hinweis: Auf Grund der geänderten Rechtslage ist die entsprechende textliche Festsetzung wieder entfallen, siehe unter Punkt 3.2.1.2.4)
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde auf die Hälfte der Wededornstraße (Straßenachse) und auf den geplanten öffentlichen Stadtplatz ausgeweitet, um diese öffentlichen Verkehrsflächen einheitlich planen zu können.

3.2.1.2.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG und § 4 Abs. 2 AGBauGB fand in der Zeit vom 19.12.94 bis zum 03.01.95 statt.

Von der Verkürzung der Dauer der Auslegung auf zwei Wochen gemäß § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG wurde Gebrauch gemacht, da der Bebauungsplan XV-26 der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen sollte.

Ort und Dauer der Auslegung wurde eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der Auslegung benachrichtigt. Außerdem konnte der Bebauungsplanentwurf auch schon vom 05. Bis 16.12.1994 parallel zur Auslegung der Unterlagen der Betroffenenbeteiligung im Verfahren gemäß § 125 Abs. 2 BauGB eingesehen werden, wovon auch 36 Bürger und 3 TÖB Gebrauch gemacht haben. Schriftliche Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanentwurf gingen in dieser Zeit nicht ein.

Während der Auslegungsfrist haben sich 23 Bürger und 2 Träger in den Bebauungsplanentwurf eingesehen.

Insgesamt gingen 7 schriftliche Anregungen und Hinweise von Bürgern ein. Außerdem haben sich 5 Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, schriftlich zum Bebauungsplanentwurf geäußert. Davon hatten 2 TÖB keine Hinweise, Anregungen und Bedenken, 3 TÖB äußerten Hinweise.

Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen:

Bürger 1 vom 18.12.94:

Hiermit möchte ich folgende Anregungen und Hinweise zum B-Plan XV-26 vorbringen:

Die Fläche des Bebauungsplans XV-26 liegt gemäß Landschaftsprogramm Teilbereich Landschaftsbild in einem Gebiet mit übergeordnetem Strukturelement, das prägende oder gliedernde Grün- und Freiflächen aufweisen soll und Maßnahmeschwerpunkt für Erhalt und Entwicklung typischer Elemente des Landschaftsbildes und der Beseitigung von Landschaftsschäden ist, im Teilbereich des Biotop- und Artenschutz mit dem vorrangigen Entwicklungsziel von Arten der Grünanlagenbiotope gekennzeichnet ist und im Teilbereich Erholung und Freiraumnutzung besondere Anforderungen an zukünftige Wohnquartiere formuliert.

Unter diesem Gesichtspunkt hat diese Fläche im, parallel zum FNP, beschlossenen Landschaftsprogramm eine besondere Bedeutung. Bei der Entscheidung der Zulässigkeit der Überschreitung der GFZ-Festsetzungen des FNP für dieses Bebauungsplangebiet ist diese Bedeutung nicht berücksichtigt worden. Ich bin wegen der besonderen Bedeutung des Gebietes im Landschaftsprogramm und der Festlegung des § 8, Abs. 2, Satz 1 BauGB der Meinung, dass die Festlegung der GFZ im FNP (W3 GFZ 0,8) bei der zukünftigen Bebauung nicht überschritten werden darf. Um dies in sinnvoller Weise zu erreichen, sollten die Staffelgeschosse der Haustypen "A" und "B" entlang der Dorothea-Viehmann-Straße aus der Planung herausgenommen werden. Damit wäre auch der Erfüllungsgrad der notwendigen wohnungsnahen Grünflächen im B-Plangebiet wesentlich erhöht. Die Bebauung an der Dorothea-Viehmann-Straße würde sich damit auch besser an die umliegende Bebauung, sowie den Bauhöhen der zukünftigen Verdichtung westlich der Dorothea-Viehmann-Straße einfügen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 BauGB-MaßnahmenG soll einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden.

Wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanentwurfes ist die Schaffung von qualitativem Wohnungsbau für weite Kreise der Bevölkerung.

Der Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche W3 mit einer GFZ von bis zu 0,8 dar.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan heißt es hierzu:

"Wegen des erheblichen Bedarfs an zusätzlichen Bauflächen für Wohn- und Arbeitsstätten, der hohen Erschließungsgunst der Flächen und ihrer Lage im Bereich der Achsen des schienengebundenen Nahverkehrs sowie wegen der Verfügbarkeit der Flächen werden hier trotz des grundsätzlichen Vorrangs der Innenentwicklung und in der Abwägung mit den Belangen von Natur und Landschaft neue Bauflächen dargestellt; um den Freiflächenverbrauch zu begrenzen, sind dabei "städtische" Nutzungsdichten geplant."

Die geringfügige Überschreitung der Obergrenze der GFZ wird im vorliegenden Fall durch den Senatsbeschluss Nr. 1575/92, der besondere Wohnungsbaustrategien vorsieht, gestützt.

Die folgenden städtebaulichen Gründe tragen darüber hinaus zur Begründung der Verträglichkeit des Maßes der Nutzung bei:

- Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln; hieraus ergibt sich ein gewisser Entwicklungsspielraum. Auch die Nr. 3 der Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem FNP sieht die Zulässigkeit einer Überschreitung der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen größer als drei Hektar vor, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.
- Bei dieser im FNP vorgesehenen groben Gliederung bleibt der Charakter und Gebietstypus des W3 bei der vorgesehenen Dichte gewahrt.
- Das vorgesehene städtebauliche Konzept ist im Verfahren aufgrund seiner städtebaulichen Qualitäten zur weiteren Bearbeitung vorgesehen worden. Die vorgesehenen Bautypen wurden im Zusammenhang mit der Siedlungsstruktur Altglienicke entwickelt und treiben die städtebauliche Entwicklung in Altglienicke, auch durch eine verbesserte Erschließung und infrastrukturelle Versorgung, voran. Die beabsichtigte Konzeption als städtebauliches Ordnungsregulat macht die geplante Dichte erforderlich. Mögliche Nachteile aufgrund der erhöhten Dichte werden im Entwurf durch andere Maßnahmen kompensiert.
- Nach § 20 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 ist die Geschossfläche im Normalfall nur in allen Vollgeschossen zu ermitteln, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Aufenthaltsräume in Dachgeschossen können folglich die tatsächliche Wohnfläche erhöhen, ohne die rechnerische Geschossfläche (GF) zu beeinflussen. Im Bebauungsplanentwurf wird jedoch durch textliche Festsetzungen bestimmt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Ohne Anrechnung der Geschossflächen in Staffelgeschossen ergäbe sich eine durchschnittliche GFZ, die unter 0,8 liegt. Die Einrechnung der Geschossflächen der Aufenthaltsräume sichert hier somit eine Steuerung der gesamten Geschossfläche und schafft faktisch keine höhere Dichte, als sie unter Nichtanrechnung der Aufenthaltsflächen in Dachgeschossen möglich wäre. Zudem wird durch textliche Festsetzungen bestimmt, dass für die viergeschossigen Baukörper nur Flachdächer zulässig sind, so dass die tatsächliche Firsthöhe niedriger ist, als beim ungeregelt ermöglichten Dachausbau.
- Die für den Kindertagesstättenstandort vorgesehenen GFZ von 0,8 wird dort voraussichtlich nicht erreicht werden, so dass die tatsächliche durchschnittliche GFZ geringer ausfällt. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 200 m² und einer geschätzten Bruttogeschossfläche von ca. 1200 m² ergibt sich für diesen Bereich eine tatsächliche GFZ von ca. 0,6 mit einem späteren Nachverdichtungspotential.
- Die im Bebauungsplan getroffenen Geschossstaffelung zur angrenzenden östlichen Bebauung mit einer Höhenentwicklung zur Verbindungsstraße sichert die Aufnahme der vorhandenen Maßstäblichkeit. Die Straßenrandbebauung an der Verbindungsstraße ist max. viergeschossig festgesetzt worden, wobei das letzte Geschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss geplant ist. Somit wird eine Traufkante nach 3 Geschossen mit einem Dachaufbau ausgebildet, die von der Verbindungsstraße aus sichtbar sein wird.

Auch heute ist der Südostraum Berlins eines der wesentlichen neuen Siedlungsgebiete in Berlin. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanentwurfs war und ist die Schaffung von qualitativem Wohnungsbau für weite Kreise der Bevölkerung.

Bezüglich des Bedarfs an wohnungsnahen und siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen ist davon auszugehen, dass durch die Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz im Bebauungsplan XV-26 selbst sowie die sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet innerhalb des Bebauungsplans XV-27a befindenden Grünflächen sowie die angrenzenden Grünflächen des Landschaftsparks Rudow-Altglienicke die erforderlichen Erholungsflächen gesichert werden. Diese Flächen befinden sich in fußläufigem

Gehbereich zum Bebauungsplan XV-26; weitere öffentliche Grünflächen neben der bereits gesicherten öffentlichen Parkanlage und Spielplatz sind somit nicht erforderlich.

Bürger 2 vom 28.12.94:

Nach Einsicht in die Baupläne begrüßen wir, dass für unser Grundstück Straße Zum Alten Windmühlenberg Nr.8 (Flurstück 148) von Seiten der Dorothea-Viehmann-Straße eine Einfahrt geplant ist. Sollte unser Grundstück je einmal geteilt werden, kann die geplante Einfahrt zur Trennung nicht genutzt werden, da sie in der ersten Hälfte des Grundstücks liegen würde. Wir möchten Sie bitten, die Einfahrt in die zweite Hälfte des hinteren Grundstücksteils zu planen bzw. die bereits bestehende Toreinfahrt zu nutzen.

Desweiteren wären wir sehr interessiert zu erfahren, ob Versorgungsleitungen direkt am Zaun unseres Grundstücks geplant sind. Unsere Frage hierzu wäre, wie die als Grundstücksgrenzbeepflanzung stehende Lärche und Tannen vor Baumaßnahmen geschützt werden.

Da unser Grundstück 72m lang ist, interessiert uns natürlich ebenfalls die Zuständigkeit der Straßenreinigung des geplanten Gehwegs direkt am Seitenzaun.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen über die Aufteilung der Verkehrsfläche und über die Lage von Einfahrten. Diese werden durch die parallel zum Bebauungsplan ausgelegte Straßenplanung getroffen. Die Genehmigung der Straßenplanung erfolgt in einem Verfahren nach § 125 BauGB. Der Hinweis zur Verlegung der Einfahrt wurde an die verantwortlichen Straßenplaner weitergereicht und in die Straßenplanung aufgenommen.

Die Verlegung von Versorgungsleitungen im Rahmen der Erschließung innerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die entsprechenden Versorgungsträger sind für den Schutz von Bepflanzungen auf angrenzenden Grundstücken verantwortlich.

Es ist vorgesehen, in drei Meter Entfernung von der Grundstücksgrenze eine Trinkwasserleitung zu verlegen. Mit einer Beeinträchtigung der vorhandenen Bepflanzung ist hierdurch nicht zu rechnen.

Die gefahrlose Begehrbarkeit des Bürgersteigs muss jedoch gewährleistet werden. Über die Grundstücksgrenze auf den Gehweg ragende Äste und Zweige müssen deshalb ggf. entsprechend beschnitten werden.

Die Reinigung des Gehwegs ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern ergibt sich aus anderen gesetzlichen Regelungen (Straßenrecht, Reinigungsklassen). Nach einer vorgesehenen Teilung des Grundstücks halbiert sich die zu reinigende Fläche.

Bürger 3 vom 20.12.94:

Es bestehen Bedenken auf Grund zu erwartenden Lärms durch die öffentliche Grünanlage mit Spielplatz. Es sind Maßnahmen zu treffen (Abstand, Lärmschutz).

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Forderung kann nicht entsprochen werden. Die Ausweisung von Spielplatzflächen ist gesetzliche Verpflichtung. Der Bebauungsplan kommt dieser Verpflichtung mit der Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz nach.

Während für den von Sportanlagen ausgehenden verhaltensbezogenen Lärm (Rufen, Schreien usw.) die Berechnung nach der 18. BImSchV gilt und die dort genannten

Grenzwerte nicht überschritten werden dürfen, gibt es für die von Kinderspielplätzen ausgehenden Geräusche keine gesetzlichen Richtwerte. Dies ergibt sich aus dem im allgemeinen niedrigeren Lärmpegel von Kinderspielplätzen im Vergleich zu Sportanlagen.

Die Geräusche durch spielende Kinder gehören zu den von den Anwohnern zu tolerierenden Geräuschen. Ein Schutz der Nachbarn ergibt sich durch die auszuweisenden Spielzeiten des Kinderspielplatzes.

Die Anlage des Spielplatzes erfolgte durch das zuständige Fachamt des ehemaligen Bezirkes Treptow. Hierbei wird davon ausgegangen, dass durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Ausführung des Spielplatzes etwaige Belästigungen auf ein Minimum reduziert werden.

Hinweis: Der im B-Plan ausgewiesene Spielplatz wurde inzwischen umgesetzt. Dabei wurden die geltenden gesetzlichen Regelungen bzgl. Lärmschutz beachtet.

Bürger 4 vom 20.12.94:

Im Wohnsiedlungsgebiet westlich der Schönefelder Chaussee ist ein ausgesprochener Mangel an Versorgungseinrichtungen insbesondere an Geschäften mit Lebensmitteln und Gemüse/Obst. Darunter leiden insbesondere ältere Mitbürger, die nicht im Besitz von Kfz sind. Der Weg zu den vorhandenen Einrichtungen wie "Bolle" oder "Kaisers" auf der östlichen Seite der Schönefelder Chaussee sind zu weit. Deshalb sollten bei der weiteren Planung in diesem neuen Wohngebiet derartige Einrichtungen vorgesehen werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt die Art der Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb dieser Gebietsart sind jedoch u. a. auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden allgemein zulässig.

Über die tatsächliche Nutzung kann der Bauherr im Rahmen dieser Nutzungsspanne entscheiden. Geplant ist die Errichtung von Läden und Geschäften an der Wegedornstraße und am Stadtplatz, so dass sich die Versorgungssituation im Bereich westlich der Schönefelder Chaussee verbessern wird.

Bürger 5 vom 23.12.94:

Auf Grund der erfolgten Einsichtnahme am 20.12.1994 erhebe ich Einspruch des Bebauungsplans XV-26, da das eingetragene Wegerecht im Grundbuch LGB-Nr. 15-12296 Blatt 1562 durch die vorgesehenen Stellplätze nicht eingehalten wird und somit meine dringend benötigte Zufahrt zu meinem Grundstück verwehrt wird. Als Anlage lege ich den Grundbuchauszug bei.

Bürger 6 vom 02.01.95:

Auf Grund der erfolgten Einsichtnahme des Bebauungsplans XV-26 vermisste ich, dass das eingetragene Wegerecht im Grundbuch LGB = 15-12637 nicht mehr gewahrt wird. Das Wegerecht bzw. ein Weg hinter unseren Grundstücken geht ja hinunter bis zur Rudower Str. Ich würde den Weg gerne erhalten sehen. Wir haben z.B. eine Hecke, die uns Bremsung des Windes, Filterung des Staubes und vielen Tieren Schutz und Lebensraum bietet. Ich möchte mich mit meinen zwei zukünftigen Nachbarn nicht über die Pflege und den Schnitt der Hecke streiten müssen.

Bürger 7 vom 21.12.94:

Laut meiner Eintragung im Grundbuch, habe ich auf der neu entstehenden Fläche 3 Meter Nutzungs- und Begehungsrecht und bitte dieses beim Neubau zu berücksichtigen. Dieses können Sie schon als schriftliche Beschwerde betrachten. Es geht dabei um die Schneewittchenstraße 77 Ecke zukünftige verlängerte Schneewittchenstraße, da soll wohl zukünftig ein Stellplatz entstehen. Ich bitte Sie also darum diese (von mir nachweisbaren) 3 m zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Bedenken und Hinweise der Bürger wurden geprüft und ihnen kann nicht entsprochen werden.

Zur Prüfung der Aussagen in Bezug auf das Wegerecht wurde das Amtsgericht Köpenick – Grundbuchamt – um Amtshilfe gebeten. Auf Grund der Sichtung der betreffenden Grundbucharchivunterlagen der Zweiten Abteilung (Lasten und Beschränkungen) wurde vom Grundbuchamt mit Schreiben vom 20. Februar 1995 folgendes mitgeteilt (Auszug):

Das hier in Frage stehende Recht wurde aufgrund einer Vereinbarung zwischen Johannes Georg Weyrich und Wilhelm Hoeft am 29. Juni 1891 als Wegemitlebenutzungsrecht für Wilhelm Hoeft und dessen Rechtsnachfolger begründet und auf Alt-Gliencke Bd. II Blatt 64 am 13. November 1899 eingetragen.

Wilhelm Hoeft war seinerzeit Eigentümer von Alt-Gliencke Bd. I Blatt 6. Dieses wurde umgeschrieben auf Alt-Gliencke Bd. 25 Blatt 745 (Eigentümer: Albert Hoeft als Erbe des Wilhelm Hoeft). Dieses Blatt wurde später mit Altgliencke Blatt 5, dann mit Blatt 10005 bezeichnet. Durch Umschreibung wurde der Bestand auf Blatt 1535 N gebucht. Teile hiervon wurden am 20. Dezember 1993 auf Treptow Blatt 3876 N gebucht. Alle diese Eintragungen weisen im Bestand keine Belastung mit einem Wegemitlebenutzungsrecht auf. Anders stellt sich der belastete Grundbesitz dar.

Eigentümer des Grundbuchs von Alt-Gliencke Bd. II Blatt 64 war Rudolf Weyrich. Von diesem Grundbuch wurden zwei Grundstücke von insgesamt 12770 m² abgetrennt (1929) und an die Boden- und Bau-Gesellschaft mbH (Boba) in Berlin verkauft und auf Alt-Gliencke Bd. 52 Blatt 1562 gebucht. Diese parzellierte die Fläche und veräußerte diese an Dritte weiter.

Die veräußerten Grundstücke hatten u.a. die Bezeichnungen Altgliencker Blätter 2049, 2050, 2056, 2229 und 2232. Diese wiesen oder weisen in Abt. II die fragliche Wegemitlebenutzung auf. Drei weitere Teilflächen, gebucht auf Altgliencker Blätter 2653, 2575 und 3592, hatten keine Belastung eingetragen.

Abschließend wird festgestellt, dass das Grundstück Treptow Blatt 3876 N (B-Plan XV-26) von der Eintragung des Wegemitlebenutzungsrechtes nicht betroffen war und ist.

Die Bedenken und Hinweise der Bürger stehen damit einer Fortführung des Bebauungsplanverfahrens nicht im Weg. Bei dem genannten Wegerecht handelt es sich hiermit nicht um ein Recht, sondern um eine Belastung der Grundstücke der betreffenden Bürger mit einem Wegerecht außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

BEWAG vom 20.12.94:

Gegen den Entwurf der Bebauungspläne haben wir keine Bedenken.

Zur Erschließung mit Elektroenergie ist eine 10-kV-Kabellegung zwischen Wegedornstraße und der Rudower Straße erforderlich.

Außerdem sind zwei Netzstationen als Einbau einzuordnen und ein neues Niederspannungsverteilungsnetz aufzubauen.

Für die Kabeltrassen im Gehbahnbereich sind Leitungsrechte zu sichern.

Im Gebiet des Bebauungsplans sind keine BEWAG-Fernheizungen vorhanden.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Versorgung mit Fernwärme ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Aber der Hinweis zum Interesse an der Versorgung der Wohngebäude und der Kindertagesstätte mit Energie wird an die dafür Zuständigen weitergeleitet.

Im städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen für das Vertragsgebiet in Abstimmung mit dem Bauträger durchgeführt werden. Der Bauträger ist verpflichtet, ggf. erforderliche Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern zu schließen und alle Erschließungsmaßnahmen im Rahmen seiner Möglichkeiten zu koordinieren.

Die Sicherung von Leitungsrechten im öffentlichen Straßenraum ist nicht erforderlich, da die Verlegung von Leitungen im öffentlichen Straßenraum nicht planungsrechtlich gesichert werden muss.

Für die auf privatem Wohnbauland gelegenen Gehbahnbereiche sind Leitungsrechte für die zuständigen Unternehmensträger entsprechend den Musterfestsetzungen der Senatsverwaltung erfolgt.

Für sonstige private Wohnbauflächen ist die Sicherung von Leitungsrechten nicht erforderlich bzw. nicht notwendig, da über deren Verlauf bei Entscheidung für die Fernwärme zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Auskunft gegeben werden kann. Da das Gelände durch einen Investor bebaut werden soll, können mit diesem Investor ggf. Vereinbarungen über die Fernwärme privatrechtlich getroffen werden.

Berliner Feuerwehr vom 19.12.94:

Die künftige "Verbindungsstraße und die Planstraße" müssen mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahren werden. Ihre Mindestfahrbreite von 5,50 m darf nicht unterschritten werden.

Bei der Bepflanzung mit Bäumen ist darauf zu achten, dass auch nach ihrem Heranwachsen der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen über die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche und über die Standorte von Bäumen. Im Rahmen der Straßenplanung wurden durch das Büro infra-plan die Belange des Brandschutzes im Wohnweg geprüft.

Der Fahrbahnquerschnitt ist folgend geplant:

Fahrbahnquerschnitt

Die Fahrbahnbreite beträgt 4,50 m; es besteht Parkverbot.

Auf der einen Seite der Fahrbahn ist ein 1,50 m breiter Streifen, der zwischen den Grundstückszufahrten mit Rasensteinen befestigt ist (befahrbar).

Auf der anderen Seite der Fahrbahn ist ein 1,50 m breiter Grünstreifen mit Baumpflanzung angelegt. Damit steht eine nutzbare Breite von 6,00 m zur Verfügung (4,50 m von der Fahrbahnkante zum Gebäude, 3,00 m Breite für Fahrzeugaufstellung, 1,50 m Breite als Bewegungsraum beidseitig des Fahrzeuges).

Der Wohnweg wird in Abständen von ca. 75,00 m durch Querstraßen gekreuzt, so dass im Ernstfall Fahrzeuge umgeleitet werden können und ein Vorbeifahren anderer Fahrzeuge an der Feuerwehr nicht erforderlich ist.

Archäologisches Landesamt Berlin vom 16.01.95:

In dem vorgesehenen Baugelände sind keine ur- und frühgeschichtlichen Fundstellen bekannt. Der Planung wird zugestimmt.

Da sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Fundplatz aus der Bronzezeit befindet, will die Behörde das zukünftige Baugeschehen vor Ort prüfen, um ggf. eine Notbergung durchführen zu können. Es wird um rechtzeitige Mitteilung des Baubeginns gebeten.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dem Bauherrn wird mit Bauantrag dieser Hinweis übermittelt.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Nach Prüfung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch Bürger, Behörden und Stellen vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken wird das Bebauungsplanverfahren XV-26 in seiner Konzeption weiterverfolgt.

Der Entwurf vom 27. Oktober 1994 bedarf keiner inhaltlichen Änderung oder Ergänzung. Die Begründung vom Bebauungsplanentwurf vom 27. Oktober 1994 wird um das Kapitel "Öffentliche Auslegung, Abwägung und Ergebnis" ergänzt.

Das Ergebnis der Abwägung wird den betreffenden Bürgern, Behörden und Stellen mitgeteilt.

Betroffenenbeteiligung des Verfahrens nach § 125 Abs. 2 Baugesetzbuch

Zur Herstellung der Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-26 sowie eines Abschnittes außerhalb des B-Plans (nördliche Verlängerung der "Verbindungsstraße" bis zur Rudower Straße) wurde parallel zum Bebauungsplanverfahrens das Zustimmungsverfahren gemäß § 125 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange (der Polizeipräsident in Berlin, die Berliner Feuerwehr, die Berliner Stadtreinigungsbetriebe und die Berliner Verkehrsbetriebe) sowie die Eigentümer von 2 betroffenen Grundstücken für den Teilbereich außerhalb des Bebauungsplanentwurfes XV-26 in der Frist vom 5. Bis 16. Dezember beteiligt.

Die o.g. TÖB sowie die betroffenen Eigentümer wurden vorher von der Auslegung der entsprechenden Unterlagen des Verfahrens gemäß § 125 BauGB schriftlich informiert.

Ein Bürger und die Feuerwehr haben sich im Rahmen ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf auch zum Verfahren gemäß § 125 BauGB geäußert. Nach Prüfung dieser vorgebrachten Stellungnahmen werden im Ergebnis der Betroffenenbeteiligung des Verfahrens gemäß § 125 Abs. 2 BauGB die ausgelegten Planunterlagen bestätigt. Nach Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung ist das Verfahren gemäß § 125 Abs. 2 BauGB abgeschlossen. Die Betroffenen sind vom Stadtplanungsamt vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

3.2.1.2.4 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Folgende Änderungen und Anpassungen im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans an die aktuelle Rechtslage wurden zum Bebauungsplan-Entwurfs vom 27.10.1994 mit dem Deckblatt vom 20. September 2005 vorgenommen:

- Die 1994 formulierte textliche Festsetzung Nr. 5:

"Entlang der Wegedornstraße müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Aussenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w} , res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB

(Wohnräume) bzw. 35 dB (Büroräume) aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung durchzuführen. Dies gilt nicht für die von der Straße abgewandten Aussenbauteile“ kann ersatzlos entfallen.

Durch die Anwendung der DIN 4109 i.V. mit der Berliner Lärmkarte wird im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, dass der gesetzlich vorgeschriebene Lärmschutz eingehalten wird. Festsetzungen als Teil der Rechtsverordnung sind nicht (mehr) erforderlich.

Die 1994 formulierte textliche Festsetzung:

“Für die Baukörper der Typen A, B und E sowie der Kindertagesstätte sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° zulässig. Die Dächer sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen” wurde modifiziert. Eine Festsetzung eines besonderen baulichen Gestaltungselementes (Flachdach) war zum Zeitpunkt der Realisierung des Bauvorhabens aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage im Land Berlin nicht möglich. Die Gebäude sind mittlerweile bereits realisiert.

Die 1994 formulierte textliche Festsetzung:

“Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen unzulässig” wurde gestrichen. Eine Festsetzung eines besonderen baulichen Gestaltungselementes (Einfriedung) war zum Zeitpunkt der Realisierung des Bauvorhabens aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage im Land Berlin nicht möglich. Das Vorhaben ist mittlerweile bereits realisiert.

Die 1994 formulierte textliche Festsetzung:

“Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechten Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten” entfällt ersatzlos, da dieser Sachverhalt in der BauOBl geregelt wird. Ein Erfordernis zur Festsetzung als Teil der Rechtsverordnung ist somit nicht (mehr) gegeben.

- Wegen der Vermeidung einer Selbstbindung wurden die getroffenen Hinweise von 5 auf 1 reduziert.
- Das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.12.94 bis zum 03.01.95 und die Auswertung der Auslegung (Abwägung / Stellungnahme der Verwaltung) wurden zwischenzeitlich in die vorliegende Begründung integriert.
- Die Darstellung des Flächennutzungsplans auf der Planzeichnung ist nicht mehr erforderlich, von daher wird darauf verzichtet. Vgl. hierzu das Rundschreiben an die Stadtplanungsämter / Vermessungsämter der Verwaltungsbezirke von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 9. August 1995. Mit dem Verzicht der Darstellung des FNP-Ausschnitts und seiner Zeichnerklärung steht auf dem Plandokument mehr Raum für die eigentlichen Planinhalte des Bebauungsplans zur Verfügung.
- Geringfügige redaktionelle Korrekturen bzw. Anpassungen innerhalb des Fließtextes (bspw. alte Bezeichnung: Treptow, neu: Treptow-Köpenick).
- Die zwischenzeitlich gewidmeten öffentlichen Verkehrsflächen und deren Straßennamen wurden korrigiert bzw. redaktionell übertragen.

Aufgrund der Änderungen und erfolgte eine erneute Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 3 BauGB (1998) mit einem Deckblatt vom 20. September 2005 in der Zeit vom 10.10.2005 bis einschließlich 11. 11. 2005.

Während dieser Auslegungsfrist gingen seitens der Bürger oder Träger öffentlicher Belange keine schriftlichen Anregungen zum Bebauungsplanentwurf ein.

Das Bebauungsplanverfahren wird somit ohne Änderungen weitergeführt.

3.2.2 Ergebnis der Abwägung

3.2.2.1 Gesunde Wohnverhältnisse

Zu den Grundsätzen der Bauleitplanung gehört nach § 1 (5) Baugesetzbuch (BauGB) die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Daher soll die Bauleitplanung auch bei Unterschreitung der sich ergebenden Abstandflächen die oben erwähnten Ziele berücksichtigen.

Im Bebauungsplanentwurf ergeben sich durch die beabsichtigte Festsetzung der Grundflächen der Gebäude (Baukörperausweisung) und der Höchstzahl der Vollgeschosse in einigen Bereichen geringere Abstandflächen als in der damaligen Berliner Bauordnung vorgesehen sind.

Die städtebauliche Konzeption sieht diese Unterschreitungen zur Erreichung der städtebaulichen Ziele vor; der Entwurf kann sich daraus evtl. ergebende Nachteile durch andere Maßnahmen kompensieren. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 6 BauOBln sind somit gegeben.

Zu Überdeckungen kommt es zwischen den viergeschossigen Baukörpern am Wohnweg (Rapunzelstraße). Um den Abstandsvorschriften gemäß § 6 Abs. 5 und 6 BauOBln in vollem Umfang zu genügen, müssten die Höhen und Tiefen der betroffenen Gebäude reduziert werden. Dies ist jedoch nicht mit dem Ziel des Entwurfs, für weite Teile der Bevölkerung gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, zu vereinbaren.

Die geplante Dichte und die teilweise vorgesehene Unterschreitung der Abstandflächen geht jedoch einher mit Maßnahmen, die diese Einschränkungen kompensieren können.

- A. Die Höhenentwicklung und die Stellung der Baukörper entspricht dem Grundgedanken der städtebaulichen Konzeption, die im Verfahren als Entwurfsgrundlage ausgewählt wurde. Die Neubauten steigen von Osten nach Westen an, um so im Randbereich einen sanften Übergang zum östlich angrenzenden Baubestand zu erreichen.

Das Straßenraster der Umgebung, das im Entwurf vervollständigt wurde, gibt die Größe der jeweiligen Baublöcke vor. Eine Reduktion in der Gebäudetiefe würde keine sinnvoll nutzbaren Wohnungsgrundrisse mehr zulassen.

Das städtebauliche Konzept passt in die Struktur der vorhandenen Stadsiedlung; zwar bildet es ein neues Element durch die qualitätvollen Geschosswohnungsbauten, jedoch bildet die Struktur keinen Fremdkörper im Stadtgefüge.

- B. Die Höhe wurde mit maximal 4 Geschossen festgesetzt. Um im letzten Geschoss eine gute Wohnqualität zu gewährleisten, wurde es als zurückversetztes Staffelgeschoss geplant.

Die zulässige Geschossfläche wurde entsprechend niedrig ausgewiesen.

- C. Eine textliche Festsetzung setzte (Entwurf 1994) für die viergeschossigen Baukörper Flachdächer oder flachgeneigte Dächer fest. Da aktuell für die Festsetzung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern keine Rechtsgrundlage mehr vorhanden ist, wird auf eine entsprechende Festsetzung zur Dachform verzichtet. Auch bei einer Ausführung einer anderen Dachform als Flach- bzw. flachgeneigter Dächer ist davon auszugehen, dass eine Verschattung bzw. eine erhebliche Beeinträchtigung der Besonnung und Belüftung dieser Baukörper und somit eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse aufgrund der günstigen Lage der Gebäude nicht zu befürchten ist.

Hinweis: Die Bebauung ist bereits realisiert. In diesem Zusammenhang wurde eine extensive Dachbegrünung der Gebäude berücksichtigt.

- D. Der Bebauungsplanentwurf setzt die Flächen für Stellplätze so fest, dass sie direkt an den Verkehrsflächen liegen, wodurch sich größere, zusammenhängende private Freiflächen ergeben, die nicht von Emissionen beeinträchtigt werden. Durch eine textliche Festsetzung wird ausgeschlossen, dass Stellplätze oder Garagen auf den nicht dafür vorgesehenen Freiflächen errichtet werden.

Die Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet und haben einen hohen Grünanteil.

- E. Die Entwurfsplanung sieht die privaten Spielplätze in den Bereichen vor, die von Abstandflächenunterschreitungen nicht betroffen sind, so dass von den Spielplätzen für die betreffenden Gebäuden keine Störungen ausgehen.

- F. Durch die Anordnung der Gebäudekörper ergeben sich Hofsituationen von besonderer Wohnqualität. Zu dieser hohen Wohnqualität trägt auch die Gestaltung der Freiflächen und die Qualität der geplanten Gebäude bei. Die Fassaden und Grundrisse mit der Orientierung der Hauptwohnräume und der Terrassen und Balkone sind auf das Gesamtkonzept abgestimmt.

- G. Das Plangebiet ist durch die Immissionsbelastung der Wegedornstraße vorbelastet. Die festgestellten Verkehrsmengen der Wegedornstraße zwischen Schönefelder Chaussee und Dorothea-Viehmann-Straße ergeben einen Mittelungspegel des Verkehrslärms von 60 - 65 dB(A). Durch die Anwendung der DIN 4109 i.V. mit der Berliner Lärmkarte wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt, dass der gesetzlich vorgeschriebene Lärmschutz eingehalten wird. Es sind hierzu keine gesonderten Festsetzungen erforderlich. Weiterhin werden durch die Anordnung eines geschlossenen 4-geschossigen Baukörpers entlang der Wegedornstraße die Wohngebäude und die Freiräume in den Innenbereichen vom Verkehrslärm abgeschirmt.

- H. Über den gesetzlichen Grenzwerten der 22. BImSchV liegende Belastungen durch Luftschadstoffe sind durch die Lage im Randgebiet und die im Verhältnis zu den Gebäudehöhen große Straßenraumbreite der Wegedornstraße nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass trotz einer teilweisen Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen gesunde und sozialverträgliche Wohnverhältnisse sowie die allgemeine Sicherheit gewahrt bleiben und dass der Entwurf den erforderlichen städtebaulichen Entwicklungszielen und der gewünschten städtebaulichen Ordnung entspricht.

Auch die vorhandenen Wohn- und Erholungsnutzungen in den benachbarten Bereichen werden durch die festgesetzten Nutzungen nicht negativ beeinträchtigt. Das zusätzlich induzierte Verkehrsaufkommen kann wegen Geringfügigkeit vernachlässigt werden.

3.2.2.2 Wohnbedürfnisse, soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Vorrangiges Ziel, dem bei Aufstellung des Bebauungsplans besonders Rechnung zu tragen war, war die Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem entsprechend § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG. Zwischenzeitlich wurde das Bauvorhaben der DeGeWo mit der Bebauung von Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau in Einzelhäusern und Hausgruppen einschließlich der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz realisiert. Damit leistet der Bebauungsplan einen erheblichen Beitrag zur Umsetzung des vom Senat am 14.04.1992 beschlossenen Wohnungsbauprogramms.

Darüber hinaus ergibt sich die Einordnung neuer Wohnbauflächen im Bereich Altglienicke gemäß der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Rahmenplanung aus der gesamtstädtischen Zielsetzung, die Wohnnutzung entlang der Schnellbahnradialen zu verdichten⁶.

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" soll unter Berücksichtigung ausreichender Versorgung von Kitaplätzen vor dem Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren im Geltungsbereich des Bebauungsplans gesichert werden.

3.2.2.3 Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Mit der (zwischenzeitlich erfolgten) Realisierung der Bauvorhaben konnte eine langjährige Brachfläche im Ortsteil Altglienicke, die den Siedlungszusammenhang seinerzeit deutlich unterbrochen hatte, wieder in das räumliche Gefüge eingegliedert werden. Die Wohnfunktion im Ortsteil Altglienicke wird deutlich gestärkt.

Die Entwicklung einer baulichen Nutzung auf den Flächen war für den Ortsteil Altglienicke sinnvoll und geboten, um einen Siedlungszusammenhang herzustellen.

3.2.2.4 Belange von Natur und Landschaft

3.2.2.4.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Rechtsgrundlage

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.

Zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde eine Eingriffs-Ausgleichsexpertise vom Planungsbüro Urbanistica Berlin erarbeitet (Stand Januar 1994) und aktualisiert (Stand März 1994). Dieses Gutachten bildete die Grundlage zur Genehmigung des geplanten Bauvorhabens und ist deshalb auch derzeit noch geeignet, im Abwägungsprozess berücksichtigt zu werden.

Das Plangebiet wird planungsrechtlich nach § 35 (Bauen im Außenbereich) BauGB beurteilt. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultiert ein Eingriff in Natur und Landschaft, dessen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter benannt werden.

6

vgl. Abb. 3.3 'Wohnstättenentwicklung-Ziele' des Erläuterungsberichts zum FNP Berlin und Kapitel I.2.3 der Begründung

Biotop- und Artenschutz

Die Grundbedingungen für die Pflanzen- und Tierwelt werden sich durch den Eingriff vollkommen verändern. Es ist davon auszugehen, daß die gesamte pflanzliche Bodendecke abgeräumt wird. Dynamische Ruderalstandorte werden durch weitgehend statische Siedlungswohnanlagen ersetzt, die offene Fläche in gleichmäßig große Teilräume zergliedert. Die räumlich-strukturelle Vielfalt der Saumbiotope, die Voraussetzung einer relativen Artenvielfalt ist, geht größtenteils verloren. Die anthropogene Nutzungsintensität wird um ein Vielfaches gesteigert.

Die Realisierung des Eingriffsvorhabens bewirkt also eine völlige Verdrängung der bestehenden Biotoptypen mit den jeweiligen Lebensgemeinschaften. Diese werden durch andere Bedingungen und Lebensgemeinschaften ersetzt, die aber mit den angrenzenden Siedlungsflächen bereits erheblich im Umfeld repräsentiert sind.

Boden / Wasser

Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf Boden und Grundwasser finden ihren Ausdruck in der angestrebten GRZ im Rahmen auf den ausgewiesenen Wohnbauflächen. Das heißt, der betreffende Anteil der Grundfläche geht der weiteren Bodengenese sowie für Filter- und Puffer- und Speicherfunktionen auf Dauer verloren. Ein Teil der geplanten Gebäudegrundfläche befindet sich auf bereits stark verdichteten, angeschütteten Bodenstandorten, der überwiegende Teil auf den ruderalisierten ehemaligen Grünlandstandorten.

Klima / Luft

Positive oder negative Auswirkungen meßbaren Umfangs auf Klima- und Luftverhältnisse sind durch die geplante Baumaßnahme nicht zu erwarten. Allerdings geht dies auf den geringen Beitrag des Geltungsbereiches zum örtlichen oder gar regionalen Klima zurück. In Bezug auf die Kaltluftentstehung wird die Bedeutung der Fläche gemindert, auch wenn ein Ausgleich der beseitigten Biomasse erzielt werden kann. Dies liegt an Einfluß und Strahlungseigenschaften der geplanten Gebäude und Straßenflächen.

Die absolute Strömungsfreiheit ist nach erfolgtem Eingriff nicht länger gewährleistet.

In der übergeordneten Betrachtungsweise bedeutet dies, daß der Geltungsbereich seine Bedeutung als klimatisches Entlastungsgebiet weitgehend verliert und fortan dem klimatischen Übergangsbereich zwischen deutlich belasteten Innenstadtbereichen und dem ausgleichswirksamen Umland angehört.

Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Die Auswirkungen auf das Landschafts-Ortsbild sind kaum quantifizierbar und in der äußerst heterogenen Bestandssituation kaum objektiv zu evaluieren. Dem Schutzgutkomplex der für die Stadtrandlage ganz Altglienickes charakteristischen landschaftsräumlichen Weite steht die mangelnde Identität des Ortes gegenüber. Letzteres gilt nicht im speziellen Fall der Nähe zum Ortskern Altglienicke. Hier ist ein ursprüngliches Landschaftsgefüge noch weitgehend nachvollziehbar.

Die in diesem Zusammenhang besonders wertvollen Flächen, die unmittelbar an die alten Hofstellen und Gärten angrenzen, sind nicht von Wohnungsbau betroffen, wohl aber durch den geplanten Bau einer Kindertagesstätte. Es wäre hier, in Bezug auf die Landschaftsästhetik, wünschenswert gewesen, diesen Bereich vollkommen von Bebauung freizuhalten und die Kindertagesstätte in einen der Wohnungsbaublöcke zu integrieren.

3.2.2.4.2 Vermeidung, Minderung und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich des vorgenannten Eingriffs in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen kraft Planzeichnung bzw. textlicher Festsetzungen festgesetzt:

- Sicherung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage mit Spielplatz mit Erholungsfunktion,
- Pflanzgebot für die allgemeinen Wohngebiete zur Pflanzung typischer Bäume des Obstbaumsiedlungsgebietes
- Pflanzgebot zur Begrünung von Stellplätzen im WA sowie zur Gliederung von Stellplätzen mit Baumpflanzungen
- Pflanzgebot zur Fassadenbegrünung
- Durchführung extensiver Dachbegrünung
- Festsetzung zur Anlage von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau im WA und den privaten Verkehrsflächen

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers regeln die Bestimmungen von § 36 WHG und § 40 Abs. 2 BauOBl. Der Oberflächenabfluss soll innerhalb des Wohnbaulands Versickerungs-/Speichereinrichtungen zugeführt werden. Bei der zu erwartenden Bodenversiegelung der Grundstücke sind diese Anlagen zu realisieren, ohne dass die Nutzbarkeit der Gärten in unzumutbarer Weise eingeschränkt wird.

3.2.2.4.3 Kompensationsbilanz

Unter Berücksichtigung der im landschaftsplanerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft zu ca. 75 % innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Zu einem vollständigen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Die Verpflichtung zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Wohnbauflächen wird durch die Aufnahme von textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die für die Gemeinbedarfsfläche vorgeschlagenen Maßnahmen werden jedoch nicht zwecks Vermeidung der Selbstbindung des Landes Berlin im Bebauungsplan festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde auch ohne die Aufnahme von textlichen Festsetzungen beim Bau einer Kindertagesstätte Begrünungsmaßnahmen durchführt.

Die beabsichtigten Maßnahmen sichern im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen den notwendigen Ausgleich und Ersatz für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird jedoch nicht verfolgt, da im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima sind nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB nur ein Belang innerhalb der besonders zu berücksichtigen Belange bei der Bauleitplanung. Bei der Abwägung sind neben den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch andere Belange relevant. Mit dem Bebauungsplan sollen die Ziele der übergeordneten Planung (FNP), insbesondere die Arrondierung von Stadtteilen (hier durch die Bebauung von umfangreichen Brachflächen) und die Verdichtung der Wohnbebauung entlang übergeordneter Straßenverkehrsverbindungen umgesetzt werden.

Dabei sind folgende Belange relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Der Bebauungsplan XV-26 soll erster Linie der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs und der Nachfrage an Eigentumsbildung innerhalb der Stadt und des Ortsteils Altglienicke dienen.

Die Weiterentwicklung der Wohnfunktion in Altglienicke und die Schaffung gestalteter Grünflächen ist Ziel der übergeordneten Planungen ⁷. Eine bauliche Verknüpfung der gegenwärtig zusammenhanglos nebeneinander liegenden Wohngebiete im Bereich der Wedgornstraße ist aus städtebaulicher Sicht geboten.

Abwägungsergebnis:

Da außerordentliche Schutzinteressen nach Abwägung der Anforderungen an Natur und Landschaft im Bebauungsplanbereich XV-26 nicht vorliegen und der Eingriff durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen als überwiegend ausgeglichen gelten kann, werden in diesem Fall insbesondere die Innenentwicklung der Stadt Berlin und dem Bedürfnis der Bevölkerung an Wohnbedarf als Eigentumsmaßnahme sowie die oben aufgeführten übrigen Belange gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB präferiert.

Für das innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgleichbare Defizit werden aus den genannten Gründen keine weiteren Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs widersprechen dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und werden somit auch aus Gründen einer realistischen Grundstücksverwertbarkeit und damit der Verwirklichung der Planungsziele nicht aufgenommen.

Abschließend ist festzustellen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft zwar nicht vermieden wird, die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch soweit wie möglich vermindert werden.

3.2.3 Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.2.3.1 Art der baulichen Nutzung

TF1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7 und WA8 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zur Sicherung eines hohen Wohnanteils und zur Sicherung der Wohnqualität sollen die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Die Nummern 1 - 5 des Absatzes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

7

vgl. Abb. 3.3 "Wohnstättenentwicklung – Ziele", Erläuterungsbericht zum FNP, S. 75, und Kapitel I.2.3 der Begründung

würden dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen und möglicherweise Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung herbeiführen.

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

Ein weiträumiger Ausschluss von Tankstellen im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans findet nicht statt. Die Versorgung mit Kraftstoff wird gewährleistet über die vorhandenen und weiterhin 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 Wegedornstraße, wo Tankstellen zulässig sind.

Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO bleibt gewahrt, da neben Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 auch die Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig sind.

3.2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss der Bebauungsplan sicherstellen, dass die dort vorgesehenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten werden, auch wenn im Bebauungsplan keine Geschossflächenzahl festgesetzt wird.

Die Obergrenze der GRZ für allgemeine Wohngebiete liegt hiernach bei 0,4 und die Obergrenze der GFZ bei 1,2.

Im aktuellen Bebauungsplanentwurf wird auf die Ausweisung einer GRZ und GFZ für die Wohnbauflächen verzichtet; die sich ergebende Dichte ist im Übergang zum Bestandsgebiet im Osten jedoch geringer als im Bereich zwischen Dorothea-Viehmann-Straße und Wohnweg. Als Mittelwert der oben aufgeführten Wohnbauflächen ergibt sich eine GFZ von 0,9. Die GRZ liegt deutlich unter 0,4.

Die Obergrenzen der BauNVO werden somit eingehalten; die Festsetzungen bedürfen keiner besonderen städtebaulichen Begründung nach § 17 Abs. 2 BauNVO.

Die für den Kindertagesstättenstandort ist eine GFZ von 0,8 ausgewiesen, die dort voraussichtlich nicht erreicht wird. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 2.000 m² und einer geschätzten Bruttogeschossfläche von ca. 1.200 m² ergibt sich für diesen Bereich eine tatsächliche GFZ von ca. 0,6 mit einem späteren Nachverdichtungspotential.

Die im Bebauungsplan getroffene Geschossstaffelung zur angrenzenden östlichen Bebauung mit einer Höhenentwicklung zur Dorothea-Viehmann-Straße sichert die Aufnahme der vorhandenen Maßstäblichkeit. Die Straßenrandbebauung an der Dorothea-Viehmann-Straße ist max. viergeschossig festgesetzt worden, wobei das letzte Geschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss geplant ist. Somit wird eine Traufkante nach 3 Geschossen mit einem Dachaufbau ausgebildet, die von der Dorothea-Viehmann-Straße aus sichtbar ist.

TF2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche (GF) sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7 und WA8 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Nach § 20 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 ist die Geschossfläche im Normalfall nur in allen Vollgeschossen zu ermitteln, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen können folglich die tatsächliche Wohnfläche erhöhen, ohne die rechnerische Geschossfläche (GF) zu beeinflussen.

Im Bebauungsplanentwurf wird jedoch durch textliche Festsetzung bestimmt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

Die Einrechnung der Geschossflächen aller Aufenthaltsräume einschließlich der Treppenräume sichert hier somit eine Steuerung der gesamten Geschossfläche und schafft faktisch keine höhere Dichte, als sie unter Nichtanrechnung der Aufenthaltsflächen in anderen als Vollgeschossen möglich wäre.

Aufgrund der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung mit Hilfe der maximal zulässigen Geschossfläche (GF), auch unter Berücksichtigung von Aufenthaltsräumen, die nicht in Vollgeschossen liegen, nebst Treppenräumen, kann eine ungesteuerte Entwicklung der Gesamtgeschossfläche und der daraus folgenden Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur wirksam vermieden werden.

3.2.3.3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-26 sind für die Wohnbauflächen Baukörper durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungsart im Allgemeinen Wohngebiet (Baukörperausweisung) wurde gewählt, um die Kleinteiligkeit der Baustruktur gemäß den vorstehend genannten städtebaulichen Zielen zu sichern. Östlich und westlich des Wohnweges sollen somit der offenen Bauweise entsprechende Baukörper, an der Dorothea-Viehmann-Straße überwiegend der geschlossenen Bauweise entsprechende Baukörper festgesetzt werden. Die Baukörperausweisung der Zeilen westlich des Wohnweges in Ost-West-Richtung betont den Übergang der Freiräume im östlichen Bereich.

3.2.3.4 Gemeinbedarfsflächen

Die geplante Fläche für die Anlage einer Kindertagesstätte mit einer Grundstücksfläche von ca. 2.000 m² und einer Kapazität von 100 Plätzen ist mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Baugrenze, die sich an der Bauflucht der übrigen geplanten Gebäude orientiert, der offenen Bauweise und einer Geschosszahl von max. III festgesetzt.

Die im kommunalen Eigentum stehende Fläche wird als Gemeinbedarfsstandort festgesetzt um die Versorgung der Bewohner des Plangebietes sowie der angrenzenden Wohngebiete⁸ langfristig zu sichern. Auf einen durch geänderte gesellschaftliche bzw. gesetzliche Rahmenbedingungen ergebenden Bedarf wird dadurch eine Fläche vorausschauend gesichert, um auf sich verändernde Bedarfsstrukturen reagieren zu können.

Mit Schreiben vom 05.01.2005 bestätigt das zuständige Fachamt des Bezirkes nochmals, dass unter Berücksichtigung ausreichender Versorgung mit Kitaplätzen vor dem

Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren die im B-Plan ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte langfristig gesichert werden sollen.

3.2.3.5 Sonstige Festsetzungen

TF3 In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7 und WA8 kann bei den Baukörpern:

- des Typs A ein Vortreten von Balkonen und Terrassen mit einer Tiefe bis zu 1,30 m und einer Länge von jeweils bis zu 4,40 m zugelassen werden. Der Abstand zwischen den Balkonen muss mindestens 4,00 m betragen.

- des Typs B ein Vortreten von Balkonen und Terrassen mit einer Tiefe bis zu 1,30 m und einer Länge von jeweils bis zu 4,40 m zugelassen werden. Der Abstand zwischen den Balkonen muss mindestens 0,50 m betragen.

- des Typs D ein Vortreten von Balkonen und Terrassen mit einer Tiefe bis zu 1,90 m und einer Länge von jeweils bis zu 4,40 m zugelassen werden. Der Abstand zwischen den Balkonen muss mindestens 0,50 m betragen.

- des Typs E ein Vortreten von Balkonen und Terrassen mit einer Tiefe bis zu 1,80 m und einer Länge von jeweils bis zu 5,30 m zugelassen werden. Der Abstand zwischen den Balkonen muss mindestens 7,00 m betragen.

- des Typs F ein Vortreten von Balkonen und Terrassen mit einer Tiefe bis zu 1,20 m und einer Länge von jeweils bis zu 6,80 m zugelassen werden.

- des Typs G ein Vortreten von Balkonen und Terrassen mit einer Tiefe bis zu 2,40 m und einer Länge von jeweils bis zu 6,80 m zugelassen werden.

Die Errichtung von Balkonen und Terrassen zu den zugehörigen Wohnungen erhöht die Wohnqualität; die Grundrisse und die Freiraumgestaltung ist auf die Errichtung der Balkone und Terrassen abgestimmt, so dass sie durch ihre Lage gut nutzbar sind.

Nach § 6 Abs. 7 BauVG lösen vor die Außenwand des Gebäudes vortretende Bauteile wie Balkone und Erker keine Abstandflächen aus, so dass hieraus keine bauordnungsrechtlichen Probleme erwachsen. Die Anordnung der Zulässigkeit der Balkone und Terrassen sichert die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ebenso wie die gestalterische und funktionelle Qualität der Bebauung.

Das zulässige Hervortreten von Balkonen und Terrassen ist aus genannten Gründen städtebaulich und konzeptionell so gewollt und wurde zwischenzeitlich auch analog dieser Festsetzung realisiert.

TF4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze.

Da Stellplätze in ausreichender Zahl auf den dafür festgesetzten Grundstücksflächen nachgewiesen werden, sollen die wohnungsbezogenen Freiflächen für andere Funktionen (z. B. Erholung, private Spielplätze, Regenwasserversickerung, Grünausgleichsmaßnahmen, usw.) genutzt werden. Ausserdem sollen durch die Freihaltung der

rückwärtigen Bereiche Konflikte mit der Wohnbebauung (z. B. durch Emissionen) vermieden werden.

3.2.3.6 Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

TF6 In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, und WA4 sind die Außenwandflächen an den mit einer Signatur (Wellenlinie) gekennzeichneten Baugrenzen mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

Die Festsetzung dient der Gestaltung und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Sicherung eines hohen Grünanteils.

Die Begrünung von Fassadenflächen fördert die gestalterische und ökologische Einbindung der Baukörper und verbessert das Kleinklima.

Die Begrünung der Außenwandflächen dient dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Bei Anwendung dieser textlichen Festsetzung wird die Verwendung der der Begründung beiliegenden Pflanzliste empfohlen.

TF7 In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA 2, WA3 und WA4 sind die Dachflächen der Baukörper der Typen A, B und E extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

Die Festsetzung dient der Aufwertung und Strukturierung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes sowie der Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandortes.

Außerdem dient die Festsetzung der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Sie ist zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sowie zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Desweiteren dient die Festsetzung dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Um in die gestalterische Freiheit des Bauherren nicht einzugreifen, wird keine Dachform festgesetzt. Jedoch sind Dachflächen mit einem Neigungswinkel bis maximal 30°, welche für die festgesetzten Nutzungsarten mögliche und typische Gestaltungselemente sind, für eine extensive Dachbegrünung mit einem angemessenen Kostenaufwand geeignete Gestaltungselemente. Sollten vom Bauherren andere Gestaltungsformen präferiert werden, so sind diese grundsätzlich möglich, jedoch mit größeren baulichen Aufwendungen verbunden.

Ebenso gilt die textliche Festsetzung nur für Hausformen, die für eine extensive Dachbegrünung geeignet sind.

Die Festsetzung einer Extensivbegrünung erfordert einen geringen Pflegeaufwand. Die Festsetzung ist für die Bauherren insgesamt zumutbar und verhältnismäßig.

Bei Anwendung dieser textlichen Festsetzung wird die Verwendung der der Begründung beiliegenden Pflanzliste empfohlen.

TF8 Die festgesetzten Flächen für Stellplätze an der Dorothea-Viehmann-Straße sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die festgesetzten Stellplätze abseits der Dorothea-Viehmann-Straße mit mehr als sechs Stellplätzen sind mit einer Pergola, die zu bepflanzen ist, zu versehen.

Die Festsetzung dient der Gliederung und Strukturierung und somit der vorhandenen Typik von Stellplatzanlagen und somit der Aufwertung und Gestaltung des typischen Orts- und Landschaftsbildes.

Die Baumpflanzungen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Bei Anwendung dieser textlichen Festsetzung wird die Verwendung der der Begründung beiliegenden Pflanzliste empfohlen.

TF9 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA2, WA3 und WA 4 ist pro 340 m₂ Grundstücksfläche, in den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA6, WA7 und WA 8 ist pro 170 m₂ Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

Die Festsetzung dient der Gliederung und Strukturierung der vorhandenen Freiflächen, der Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität der privaten Freiflächen, der Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Zahl der zu pflanzenden Bäume wurde so gewählt, dass nach einer Umsetzung der Maßnahme noch ausreichende Freiflächen zur Verfügung stehen und die Grundstücksgestaltung nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

Die textliche Festsetzung berücksichtigt ebenfalls den Erhalt der vorhandenen Bäume.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Bei Anwendung dieser textlichen Festsetzung wird die Verwendung der der Begründung beiliegenden Pflanzliste empfohlen.

TF10 In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7 und WA8 ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Die wasser- und luftdurchlässige Befestigung von Wegen verringert den Versiegelungsgrad und verbessert die Niederschlagsversickerung. Die Festsetzung bezieht sich nur auf Wege, so dass eine Gefährdung des Grundwassers durch diese Festsetzung nicht zu befürchten ist.

Die textliche Festsetzung dient der Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

3.2.3.7 Grünflächen

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird im Anschluss an den geplanten Hangkantenpark (Bebauungsplan XV-21a) eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage mit öffentlichem Spielplatz festgesetzt.

Die geplante öffentliche Parkanlage mit Spielplatz ist insgesamt ca. 2.800 m² groß und dient der Deckung des Bedarfs des aus dem Plangebiet resultierenden Bedarfs an öffentlichen Kinderspielplätzen. Der erforderliche Nachweis für wohnungsnahe Grünanlagen wird in fußläufiger Entfernung innerhalb des benachbarten Bebauungsplans XV-27a erbracht.

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist Teil der fußläufigen Verbindung zwischen der Rudower Str. und der Wegedornstraße und hat ihre Fortsetzung entlang des Wohnweges (Rapunzelstraße).

3.2.3.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt; die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Um auszuschließen, dass im Bestandsplan dargestellte Straßeneinteilungen als maßgeblich aufgefasst werden könnten, ist folgende Festsetzung erforderlich:

TF 11 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die Dorothea-Viehmann-Straße wurde an die westliche Flurstücksgrenze verlegt, um im westlich angrenzenden Bestand eine sinnvolle Nachverdichtungsmöglichkeit zu schaffen. Im übrigen wurde das vorhandene Straßenraster aufgenommen und durch einen Wohnweg (Rapunzelstraße) als zusätzliche Verbindung komplettiert. An der Kreuzung Wededornstraße/Rapunzelstraße wurde eine Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche zur Schaffung eines "Stadtplatzes" festgesetzt.

Die Straßenquerschnitte wurden im Rahmen des parallel laufenden Verfahrens nach § 125 BauGB mit den betreffenden Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Die Entwurfsplanung sah im Gebiet insgesamt, also inklusive der privaten Stellplätze, ein Stellplatzangebot von 1 Stellplatz (St) je Wohneinheit (WE) vor. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden 0,5 St./WE ermöglicht.

Eine Festsetzung von Sichtdreiecken ist nicht erforderlich, da die entsprechenden Flächen an den Einmündungen der "Märchenstraßen" zur Dorothea-Viehmann-Straße als mit Geh- und Leitungsrechten belastete Fläche (Gehwege) ohnehin von Bebauung freigehalten werden. Zur Rapunzelstraße sind Sichtdreiecke aufgrund der geringen Verkehrsstärke nicht erforderlich.

3.2.3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

TF5 Die Flächen H sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und mit Ausnahme der festgesetzten Stellplätze mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Entlang der Dorothea-Viehmannstraße befinden sich die privaten Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen, die Bestandteil des erlebbaren öffentlichen Straßenraums sind.

Durch die Festsetzung wird die Sicherung des Gehrechts für die Allgemeinheit (Bürgersteige) und der Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger (Bürgersteige und private Stellplatzflächen) bei den im allgemeinen Wohngebiet an der öffentlichen Straße gelegenen privaten Stellplatzflächen und den dahinterliegenden Fußwegen festgesetzt.

3.2.3.10 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Verpflichtung zur Regenwasserversickerung ergibt sich unmittelbar aus der Berliner Wassergesetzgebung und der Berliner BauO. § 44 BauOBln bestimmt, dass in Gebieten mit offener Bauweise Niederschlagswasser dem Untergrund zuzuführen ist. Dies ist im Geltungsbereich möglich, ausreichende Flächenreserven sind vorhanden.

Die Planung sah Mulden und Rigolensysteme auf den Wohnbauflächen vor. Zur Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers sind innerhalb der Verkehrsfläche der Rapunzelstraße beidseitig ca. 1,50 m breite Grünstreifen vorgesehen, in denen das Wasser versickern kann. Dies wurde zwischenzeitlich realisiert.

Durch die getroffenen Festsetzungen stehen auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend große Flächen als Freiflächen zur Verfügung und können für eine dezentrale Regenwasserversickerung genutzt werden. Es sind somit ausreichend Freiflächen vorhanden, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen.

Hinweis:

1. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6, 7, 8 und 9 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 09.09.2005 empfohlen.

Die Zuordnung bestimmter Baumarten nach der Pflanzliste unterstreicht die Individualität und Eigenart des vorhandenen Gebietscharakters und ist ein Beitrag zur Identifizierung der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt und Infrastruktur

Die Realisierung des Wohnungsbauvorhabens hatte Auswirkungen auf das Wohnumfeld der näheren Umgebung. Die Errichtung von ca. 284 Wohneinheiten und die daraus resultierende Zunahme der Wohnbevölkerung (ca. 767 Einwohner) bewirkt in diesem Gebiet eine höhere Inanspruchnahme der sozialen und technischen Infrastruktur. In diesem Bereich konnte jedoch auch mit Hilfe des Bebauungsplans XV-26 ein größeres Angebot gesichert werden. So bestätigt das zuständige Fachamt des Bezirkes mit Schreiben vom 05.01.2005 nochmals, dass unter Berücksichtigung einer ausreichenden Versorgung mit Kitaplätzen vor dem Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren die im B-Plan ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte langfristig gesichert werden muss.

Das zugrunde liegende städtebauliche Gesamtkonzept stellte allerdings sicher, dass die Bewohner der Umgebung u. a. an folgenden städtebaulichen Zielen partizipieren, welche die negativen Erscheinungen mehr als kompensieren:

1. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds.
2. Verbesserung des Spielplatzangebotes
3. Verbesserung der Erschließung.

In diesem Zusammenhang sei auch auf die Aussagen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz hingewiesen, welche in ihrem Fazit feststellt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft zwar nicht vermieden wird, die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch soweit wie möglich vermindert werden.

2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Zwischen dem Land Berlin, ehem. SenBauWohn, und dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag nach § 6 BauGB-MaßnahmenG und § 124 BauGB abgeschlossen.

Dem Bauträger wurde die Herstellung der Erschließungsanlagen, der sonstigen öffentlichen Grünflächen und der Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zur Durchführung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung übertragen. Die öffentlichen Verkehrsflächen mit dem Stadtplatz und die öffentliche Grünanlage wurden bereits hergestellt.

Die Kosten für die Herstellung der Kindertagesstätte auf dem bezirkseigenen Grundstück sind zum gegebenen Zeitpunkt in die Investitionsplanung des Bezirkes einzustellen.

Die Flächen für die Gemeinbedarfseinrichtung und für die öffentliche Grünanlage wurden dem Bezirk bereits übertragen (UR-Nr. 720/1998, Notar Papenfuß).

IV. Verfahren

Das Bezirksamt Treptow von Berlin hat in seiner Sitzung am 21.07.1992 gemäß Vorlage 83/92 die Aufstellung des Bebauungsplans XV-26 für den Ortsteil Altglienicke, nördlich der Wegedornstraße, gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 50 für Berlin am 18.09.1992 bekanntgemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu den Bebauungsplanvorentwürfen XV-16 bis XV-25, XV-26 bis XV-29, XV-4, 6, 12, 14 und 15 im Ortsteil Altglienicke wurde vom 02.11. bis zum 02.12.1992 im Altglienicker Bürgerzentrum (ABZ), Anne-Frank-Straße/ Ecke Ortolofstraße durchgeführt. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung fanden neben der öffentlichen Veranstaltung zur Eröffnung der Ausstellung durch den Bezirksstadtrat, Herrn Dr. Schmitz, am 02.11.1992 zusätzlich 2 Erörterungsveranstaltungen in der 11. Grundschule Köpenicker Straße 31 am 10.11.1992 und 12.11.1992 statt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden, bis 05.02.93 / 15.03.93 beteiligt.

Auf der Bezirksamtssitzung am 05.10.93 wurde die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-26 beschlossen. Die Geltungsbereichsänderung wurde im Amtsblatt Nr. 56 am 19.11.93 bekanntgemacht.

Ebenso wurden die Ergebnisse der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf der Sitzung am 05.10.93 mit der Bezirksamtsvorlage Nr. 145/93 vom Bezirksamt beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 19.12.94 bis zum 03.01.95. Von der Verkürzung der Dauer der öffentlichen Auslegung auf zwei Wochen gemäß § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG wurde Gebrauch gemacht, da der Bebauungsplan XV-26 der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll.

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2, die Auswertung der Betroffenenbeteiligung nach § 125 Abs. 2 BauGB sowie die Zustimmung des Bezirksamtes zum Entwurf des Bebauungsplanentwurfs vom 27. Oktober 1994 und Weiterleitung des Bebauungsplanentwurfes an die BVV zur Beschlussfassung erfolgte in der Bezirksamtssitzung am 28.03.1995 unter der Bezirksamtsvorlage Nr. 111/95.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 05.04.1995 (Drs.Nr.: II/1617) den Entwurf des Bebauungsplans XV-26 nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zugestimmt.

Der Planreifebeschluss wurde in der Bezirksamtssitzung am 28.03.1995 unter der Bezirksamtsvorlage Nr. 112/95 gefasst.

Aufgrund von Änderungen und Anpassungen im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans an die aktuelle Rechtslage erfolgte eine erneute Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit einem Deckblatt vom 20. September 2005 in der Zeit vom 10.10.2005 bis einschließlich 11. 11. 2005.

Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekannt gemacht (ABl. vom 30.09.2005).

Die Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung und der Entwurf des Bebauungsplans und seiner Rechtsverordnung wurden am 28. Februar 2006 -Bezirksvorlage Nr. 529/06- durch das Bezirksamt beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 23. März 2006 (Drs.Nr.: V/1551) den Entwurf des Bebauungsplans XV-26 nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zugestimmt.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-26 wurde am 13. Juni 2006 unter der Bezirksvorlage Nr. 577/06 durch das Bezirksamt beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 62. Jahrgang, Nr. 25, S. 668 am 7. Juli 2006 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan XV-26 ist seit dem 8. Juli 2006 rechtskräftig.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde im Verfahren über die Bezirksamtsbeschlüsse in Kenntnis gesetzt.

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 1994 (BGBl. I S. 766)
- Baugesetzbuch (**BauGB**) 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)
- Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (**AGBauGB**) in der Fassung vom 07.11.99 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.05 (GVBl. S. 692)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (**BauGB-MaßnahmenG**) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626)
- 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)
- Flächennutzungsplan Berlin (**FNP Berlin**) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 08.01.04 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14.03.06 (ABl. S. 1211)
- 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.1818, 1827)
- Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - **NatSchGBln**) i. d. F. vom 28.10.03 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch 10. ÄndG vom 23.03.05 (GVBl. S. 194)

Aufgestellt: Berlin, Juni 2006

Bezirksamt Treptow – Köpenick von Berlin
Abteilung Bauen und Stadtentwicklung

Dr. Schmitz
Bezirksstadtrat
für Bauen und Stadtentwicklung

Löbel
Amtsleiterin Stadtplanungsamt

Anlage:

- Textliche Festsetzungen
- Pflanzliste vom 9.9.2005

VI. Anhang zum Bebauungsplan XV-26 vom 27. Oktober 1994 mit Deckblatt vom 20. September 2005

1. Textliche Festsetzungen (Übersicht)

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7 und WA8 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche (GF) sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7 und WA8 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 (3) Satz 2 BauNVO)

3. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7 und WA8 kann bei den Baukörpern:

- des Typs A ein Vortreten von Balkonen und Terrassen mit einer Tiefe bis zu 1,30 m und einer Länge von jeweils bis zu 4,40 m zugelassen werden. Der Abstand zwischen den Balkonen muss mindestens 4,00 m betragen.

- des Typs B ein Vortreten von Balkonen und Terrassen mit einer Tiefe bis zu 1,30 m und einer Länge von jeweils bis zu 4,40 m zugelassen werden. Der Abstand zwischen den Balkonen muss mindestens 0,50 m betragen.

- des Typs D ein Vortreten von Balkonen und Terrassen mit einer Tiefe bis zu 1,90 m und einer Länge von jeweils bis zu 4,40 m zugelassen werden. Der Abstand zwischen den Balkonen muss mindestens 0,50 m betragen.

- des Typs E ein Vortreten von Balkonen und Terrassen mit einer Tiefe bis zu 1,80 m und einer Länge von jeweils bis zu 5,30 m zugelassen werden. Der Abstand zwischen den Balkonen muss mindestens 7,00 m betragen.

- des Typs F ein Vortreten von Balkonen und Terrassen mit einer Tiefe bis zu 1,20 m und einer Länge von jeweils bis zu 6,80 m zugelassen werden.

- des Typs G ein Vortreten von Balkonen und Terrassen mit einer Tiefe bis zu 2,40 m und einer Länge von jeweils bis zu 6,80 m zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 (3) Satz 3 BauNVO und § 6 (14) BauO Bln.)

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 (6) BauNVO und § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (5) BauNVO.)

5. Die Flächen H sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und mit Ausnahme der festgesetzten Stellplätze mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 21 BauGB).

6. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, und WA4 sind die Außenwandflächen an den mit einer Signatur (Wellenlinie) gekennzeichneten Baugrenzen mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

7. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA 2, WA3 und WA4 sind die Dachflächen der Baukörper der Typen A, B und E extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

8. Die festgesetzten Flächen für Stellplätze an der Dorothea-Viehmann-Straße sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die festgesetzten Stellplätze abseits der Dorothea-Viehmann-Straße mit mehr als sechs Stellplätzen sind mit einer Pergola, die zu bepflanzen ist, zu versehen.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 4 i. V. m. Nr. 25 a BauGB).

9. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA2, WA3 und WA 4 ist pro 340 m₂ Grundstücksfläche, in den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA6, WA7 und WA 8 ist pro 170 m₂ Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB).

10. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7 und WA8 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.

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

11. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hinweis:

1. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6, 7, 8 und 9 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 09.09.2005 empfohlen.

2. Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-26 vom 9.9.2005**Laubbäume:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus carnes	Rotblühende Roßkastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Echter Rotdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume:

Juglans regia	Walnuss
Malus domestica (Apfel)	Boskoop
	Cox Orange
	Dülmener Rosenapfel
	Geflammtter Kardinal
	Kaiser - Wilhelm
	Kasseler Renette
	Schlesischer Lehmapfel
	Teltower Wintergravensteiner
Pyrus domestica (Birne)	Clapps Liebling
	Nordhäuser Winterforelle
	Rettichbirne
	Williams Christ
Prunus domestica (Pflaume)	Anna Späth
	Reneklode
	Mirabelle von Nancy
	Werdersche Hauszwetsche
Cerasus avium (Süßkirsche)	Werdersche Braune
	Große Schwarze Knorpelkirsche
	Hedelfinger Riesenkirsche
	Kassins Frühe
	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Cerasus vulgaris (Sauerkirsche)	Schattenmorelle
	Ludwigs Frühe
	Meteor
Cydonia oblonga (Apfelquitte)	Constantinopeler
	Birnenquitte
Mespilus germanica (Mispel)	Deutsche Mispel

Fassaden- / Pergolenbegrünung:*Kletterpflanzen, selbstklimmend:*

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus q.	Wilder Wein
"Engelm."	Jungfernrebe
Parthenocissus	
tricuspidata	

Kletterpflanzen, die Rankhilfe benötigen:

Actinidia arguta	Strahlengriffel
Aristolochia	Pfeifenweide
macrophylla	Gemeine
Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolia	Jelängerjelleber
Polygonum aubertii	Knöterich

Pflanzenarten extensiver Sedum-Gras-Kraut-Dachbegrünungen:

Brachythecium rutabulum	Krücken-Kegelmoos
Sedum album	Weißes Fetthenne
Sedum reflexum	Felsen-Sedum
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	Kaukasus-Sedum
Bromus tectorum	Dach-Trespe
Festuca spec.	Schwingel
Poa annua	Einjähriges Rispengras
Poa compressa	Flaches Rispengras
Poa pratensis ssp. angustifolia	Wiesen-Rispengras
Allium flavum	Gelber Lauch
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
Calamintha acinos	Steinquendel
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Thymus serpyllum	Feld-Thymian