

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin



Bebauungsplan XV-27a

**für das Gelände zwischen südlicher Grenze des
Hornkleepfads, den Grundstücken Braunellensteig
17, Wededornstraße 88B/92A und 96/100, Wededorn-
straße, Schönefelder Chaussee, Kasperstraße und
der östlichen Grenze der geplanten Bundesautobahn
BAB A 113 (neu) im Bezirk Treptow – Köpenick, Orts-
teil Altglienicke**

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

März 2006

I. PLANUNGSGEGENSTAND	4
1. Anlass und Erforderlichkeit.....	4
2. Plangebiet	5
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
2.2 Bestand – Realnutzung und Eigentumsverhältnisse.....	5
2.3 Planungsvorgaben	5
II. Planinhalt	8
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	8
2. Intention des Plans.....	9
2.1 Generelle Zielvorstellungen.....	9
2.2 Städtebauliches Konzept.....	9
3. Inhalte des Bebauungsplans	10
3.1 Wesentlicher Planinhalt	10
3.1.1 Baugebiete	10
3.1.2 Verkehrsflächen.....	10
3.1.3 Grünflächen	10
3.2 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen	10
3.2.1 Elemente der Abwägung.....	10
3.2.1.1 Verhältnis zum FNP und LaPro	10
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 gemäß § 4 BauGB	15
3.2.1.2.3 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	26
3.2.1.2.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	35
3.2.2 Ergebnis der Abwägung.....	39
3.2.2.1 Gesunde Wohnverhältnisse.....	40
3.2.2.2 Wohnbedürfnisse, soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Einzelhandelsversorgung	40
3.2.2.3 Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	41
3.2.2.4 Belange von Natur und Landschaft.....	41
3.2.2.4.1 Eingriff in Natur und Landschaft	41

3.2.2.4.2 Vermeidung, Minderung und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft	42
3.2.2.4.3 Kompensationsbilanz.....	43
3.2.2.4.4. Abwägung der Belange von Natur und Landschaft.....	45
3.2.3 Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	46
3.2.3.1 Art der baulichen Nutzung	46
3.2.3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Vollgeschosse	47
3.2.3.3 Flächen für Stellplätze	48
3.2.3.4 Flächen für den Gemeinbedarf	48
3.2.3.5 Verkehrsflächen	49
3.2.3.6 Öffentliche Grünflächen	50
3.2.3.7 Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie sonstige Grünfestsetzungen.....	51
3.2.3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	54
3.2.3.9. Versickerung von Niederschlagswasser	54
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	55
1. Auswirkungen auf die Umwelt.....	55
2. Auswirkungen auf die Infrastruktur und den Verkehr	55
3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	55
IV. VERFAHREN	56
V. RECHTSGRUNDLAGEN.....	57
VI. ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN XV-27A VOM 22.12.2004	58
1. Textliche Festsetzungen	58
2. Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-27 vom 22.12.2004	59

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Ortsteil Altglienicke stellt auf Grund seiner verkehrlich gut erschlossenen Lage und der vorhandenen Flächenpotenziale 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 Verkehrsstrassen, 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-28, XV-29a, XV-29b und XV-29c aufgestellt und auch bereits in weiten Teilen umgesetzt werden konnten.

Das Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan konnte auf Grund mehrerer besonderer Schwierigkeiten bislang nicht abgeschlossen werden. Zum einen waren der Flächenbedarf für die Ausgleichsfläche zur BAB A 113 (neu) lange Zeit unklar, zum anderen mussten im Zusammenhang mit der im Gebiet verlaufenden Hochspannungsleitung weitere Gutachten eingeholt werden. Darüber hinaus war unklar, in wie weit die Notwendigkeit zur Einordnung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen besteht. Auch für den in der ursprünglichen Konzeption vorgesehenen geförderten Geschosswohnungsbau gab es in der Folge der stark eingeschränkten Wohnungsbauförderung des Landes Berlin keine Realisierungsmöglichkeiten mehr, so dass die Planungskonzeption erneut überdacht werden musste.

Am 21.12.04 hat das Bezirksamt die Teilung des Bebauungsplanes in die Bebauungspläne XV-27a (südlich der Wededornstraße) und XV-27b (nördlich der Wededornstraße) beschlossen, da für die Flächen unterschiedliche Rahmenbedingungen und Planungsvoraussetzungen vorliegen und ein zügiger Abschluss des Bebauungsplanverfahrens XV-27a vor allem im Hinblick auf die Veränderungssperre XV-27/13 erforderlich ist. Gemäß § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird das Planverfahren nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt. Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) kann keine Erforderlichkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Plangebiet hergeleitet werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet. Es gelten die §§ 1 und 1a BauGB entsprechend.

Gegenüber dem vorangegangenen Entwurfsstand vom Februar 2001, mit dem zuletzt auch die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange durchgeführt wurde, wird in der vorliegenden Planfassung die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Verkehrsschließungssystem vereinfacht, die Art der Festsetzung einzelner Grün- und Wegeverbindungen und deren Zweckbestimmungen wird geändert, die Wohnbaufelder unter der Hochspannungsleitung werden zurückgenommen, die Gemeinbedarfsfläche wird in ihrer Lage verschoben und die „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ entfällt.

Durch diese Änderungen wird den geänderten Rahmenbedingungen und dem neuen Planerfordernis Rechnung getragen. Es wird aber auch deutlich, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr, wie ursprünglich vorgesehen, davon ausgegangen werden kann, dass das der Planung zu Grunde liegende städtebaulich-architektonische Konzept im Detail von einem oder wenigen Vorhabenträgern realisiert werden wird. Der vorliegende Bebauungsplan stellt vielmehr eine Angebotsplanung dar, auf deren Grundlage in den folgenden Jahren eine abschnittsweise Realisierung der Konzeption und damit eine bauliche Entwicklung der Flächen ermöglicht werden soll.

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

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 südlicher Grenze des Hornkleepfads, den Grundstücken Braunellensteig 17, Wededornstraße 88B/92A und 96/100, Wededornstraße, Schönefelder Chaussee, Kasperstraße und der östlichen Grenze der geplanten Bundesautobahn BAB A 113 (neu) im Bezirk Treptow – Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

Der Geltungsbereich umfasst damit eine Fläche von ca. 11,7 ha und beinhaltet die Flurstücke 2365/251, 6615, 6616, 6618 und 6147 der Gemarkung 504, Flur 2 und die Flurstücke 211 (tlw.), 212, 213, 214, 236 (tlw.), 377 und 4453/217 (tlw.) der Gemarkung 504, Flur 15 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

2.2 Bestand – Realnutzung und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich liegt südlich des Ortskerns Altglienicke und östlich des Neuköllner Ortsteils Rudow im Südosten Berlins und grenzt

- im Westen an den ehemaligen Mauerstreifen, der gegenwärtig zum übergeordneten Landschaftspark Rudow-Altglienicke entwickelt wird und innerhalb dessen die gegenwärtig im Bau befindliche Bundesautobahntrasse BAB A 113 (neu) in Tunnellage verläuft,
- im Norden und Osten an die Wededornstraße und Schönefelder Chaussee, die Umgehungsstraßen für den Ortskern Altglienicke sind und jenseits derer sich ausgedehnte überwiegend relativ locker bebaute Wohnsiedlungsbereiche, u.a. die Geltungsbereiche der Bebauungspläne XV-26, XV- 27b, XV- 29a, b und c, anschließen,
- und im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-28 mit der hier in der zweiten Hälfte der 90er Jahre realisierten aufgelockerten drei- bis viergeschossigen Wohnbebauung mit einer Kindertagesstätte.

Das Gebiet wird in etwa 140 m bis 190 m Abstand zur westlichen Geltungsbereichsgrenze von der 220 KV-Hochspannungsfreileitung Marzahn-Thyrov-Wuhlheide gequert.

Die Flächen sind Eigentum des Landes Berlin, der Berliner Wasserbetriebe und zu ca. 20% privates Eigentum.

Etwa zwei Drittel der Fläche wurden bis 1990 als Erdlager für den Straßen- und komplexen Wohnungsbau, die übrigen Flächen wurden bis 1987 landwirtschaftlich genutzt. Seit der Aufgabe dieser Nutzungen hat sich auf den Flächen eine Ruderalvegetation entwickelt. Das Gelände ist weitgehend eben. Zwischennutzungen sind nicht vorhanden.

Auf der Fläche der Berliner Wasserbetriebe wurde bis zu Wendezeiten in einem Gebäude an der Schönefelder Chaussee durch die Wasserbetriebe eine Büronutzung ausgeübt.

Auf dem privaten Grundstück an der Schönefelder Chaussee befinden sich zwei Wohngebäude und Nebengebäude, die bis zum Jahre 2001 durch die Eigentümer für Wohnzwecke genutzt wurden.

2.3 Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (Abl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (Abl. S. 1595), stellt den Geltungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche W3 dar. Strukturmerkmale der Wohnbaufläche W3 sind eine GFZ bis 0,8 bei überwiegend verdichteten Einfamilienhausähnlichen Wohnformen wie Stadt- villen, Reihenhäusern und Hausgruppen mit zwei bis drei Geschossen².

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches sind Grünflächen als Bestandteil des übergeordneten Landschaftsparks Rudow-Altglienicke mit dem Lagesymbol für eine ungedeckte Sportanlage dargestellt, innerhalb dessen die Trasse der BAB A 113 (neu) in Tunnellage verläuft. Nördlich, östlich und südlich angrenzend an den Geltungsbereich sind Wohnbauflächen mittlerer bis geringer Dichte (W4 bzw. W3) dargestellt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist in der Abb. 3.3 ‚Wohnstättenentwicklung-Ziele‘ des Erläuterungsberichts zum FNP3 mit der Signatur ‚Verdichtung in Einfamilienhaus- gebieten‘ und ‚Arrondierung von Stadtteilen‘ überdeckt. Planungsziel ist die Verdichtung der Wohnbebauung entlang der Schnellbahnradialen.

2 FNP Berlin 1994, Erläuterungsbericht S. 78
3 s.o., S. 75

Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin – LaPro Berlin4

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-27 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,
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Ausgleichsfläche für den Bau der Bundesautobahn A 113 (neu)

Das Planfeststellungsverfahren zur Bundesautobahn A 113 (neu) westlich des Plangebietes wurde am 09.09.1999 abgeschlossen und bestätigt die im FNP dargestellte Trasse. Gegenwärtig realisiert wird angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plans XV-27a eine ca. 34 m breite Trasse in Tunnellage, die vom Landschaftspark Rudow - Altglienicke als planfestgestellte Ausgleichsfläche für den Bau der BAB A 113 (neu) überlagert wird.

Ein Teil der planfestgestellten Ausgleichsfläche für den Bau der BAB A 113 (neu) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen der Planänderung hinsichtlich des Wegfalls der ungedeckten Sportanlagen musste die Ausweisung der planfestgestellten Ausgleichsfläche unter Beibehaltung der Gesamtflächengröße nochmals geändert werden. Dieser im vorliegenden Bebauungsplanentwurf XV-27a nachrichtlich übernommenen Darstellung der Ausgleichsfläche der BAB A 113 (neu) wurde seitens des Vorhabensträgers SenStadt PS E 3 mit Schreiben vom 26.03.2004 eine Zustimmung erteilt.

Ein fernstraßenrechtliches Änderungsverfahren für die Ausgleichsflächen der A 113 (neu) wurde durchgeführt. Der entsprechende Antrag wurde durch den Träger des Vorhabens SenStadt X PS an die Planfeststellungsbehörde gestellt. Der ergänzende Planfeststellungsbeschluss - Beschluss SenStadt-VII- 1/2005 - ist am 3. November 2005 erlassen worden.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten vorhanden bzw. Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen.

220 kV Freileitung

Das Plangebiet wird in etwa 140 m bis 190 m Abstand zur westlichen Geltungsbereichsgrenze von der 220 kV-Hochspannungsfreileitung Marzahn-Thyrow-Wuhlheide 302/291 im Mastfeld 91-92 gequert. Die Freileitung wird als oberirdische Hauptversorgungsleitung für Elektrizität festgesetzt. Die zu beachtende Schutzstreifen (beidseitig 30 m) sind von Bebauung freigehalten. Die Anlage wird durch die VATTENFALL EUROPE TRANSMISSION GmbH betrieben und ist mittels einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Energieunternehmens grundbuchrechtlich gesichert.

Zur Ermittlung der Auswirkungen der 220 kV-Freileitung wurden zwei Fachgutachten auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes Arbeitsstand Februar 2000 / April 2004 erstellt.

Im Rahmen des EMV-Gutachtens5 wurde die elektrische und magnetische Feldexposition unter maximaler betrieblicher Anlagenauslastung ermittelt und festgestellt, dass an den maßgebenden

Immissionsorten die Grenzwerte der 26.BImSchV auch bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung nicht überschritten werden. Maßgebende Immissionsorte sind schutzbedürftige Objekte (Grundstücke, Gebäude) gemäß vorliegendem Planentwurf, die sich im zu betrachtenden Einwirkungsbereich der Freileitung befinden und nicht nur zum zeitweiligen Aufenthalt dienen.

Der angefertigte Kreuzungsnachweis⁶ ermittelt auf Grundlage der TGL 200-0614/03.69 und der DIN 57105/VDE0105 von Bebauung freizuhaltende Bereiche und zulässige Bauhöhen im Bereich eines unter der Leitung befindlichen parabolischen Schutzstreifens.

Der aktuell vorliegende Entwurf des B-Plans-XV-27a berücksichtigt das Ergebnis des Kreuzungsnachweises, ohne dass sich dabei Änderungen für die im EMV-Gutachten zu Grunde gelegten maßgeblichen Immissionsorte ergeben.

Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB

Mit Schreiben vom 08.12.2004 teilte das Stadtplanungsamt die Absicht zur Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-27 zur Weiterbearbeitung der Bebauungspläne XV-27a und XV-27b dem Senat und der Gemeinsamen Landesplanung mit. Gegen diese Planungsabsicht bestehen aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins keine Bedenken. Das Bebauungsplanverfahren XV-27a wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da es mit der Schönefelder Chaussee und der Wedegornstraße, die beide Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes sind, gemäß Absatz 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen berühren.

Die dringenden Gesamtinteressen Berlins wurden berücksichtigt, indem die bestehenden Hauptverkehrsstraßen Schönefelder Chaussee und Wedegornstraße im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden.

-
- 5 „Berechnung der elektrischen und magnetischen Feldexposition unter der 220 kV Leitung Marzahn-Thyrow-Wuhlheide 291/302 im Gebiet des Bebauungsplans XV-27 in Altglienicke und Bewertung entsprechend 26. BImSchV“, GWT, Gesellschaft für Wissenschafts- und Technologietransfer der Universität Dresden, Dresden, Juni 2004
- 6 „Kreuzungsberechnung zur Bauhöhenfestlegung Bebauungsplanentwurf XV-27 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke, 220 kV Freileitung Marzahn-Thyrow-Wuhlheide 291/302“, FBG Freileitungsbau GmbH, 26.05.2004

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"7 (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 Bezirksamtes Treptow bzw. der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom Planungsbüro *urbanistica berlin* erstellt.

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.

Aufgrund veränderter wirtschaftlicher und wohnungsbaupolitischer Voraussetzungen ist eine Überarbeitung des 1992 erstellten Gesamtkonzeptes für den Bebauungsplanbereich XV-27 notwendig geworden.

Für den in der ursprünglichen Konzeption des Bebauungsplans XV-27 vorgesehenen geförderten Geschosswohnungsbau gab es in der Folge der stark eingeschränkten Wohnungsbauförderung des Landes Berlin keine Realisierungsmöglichkeiten mehr. Daher erfolgte in Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes eine Überplanung zu Gunsten von Einfamilienhäusern vorwiegend als Doppel- und Reihenhäuser sowie von frei finanziertem Geschosswohnungsbau.

Das Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan konnte auf Grund weiterer Schwierigkeiten bislang nicht abgeschlossen werden. Zum einen waren der Flächenbedarf für die Ausgleichsfläche zur BAB A 113 (neu) lange Zeit unklar, zum anderen mussten im Zusammenhang mit der im Gebiet verlaufenden Hochspannungsleitung weitere Gutachten eingeholt werden. Darüber hinaus war unklar, in wie weit die Notwendigkeit zur Einordnung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen besteht. Ein Bedarf für das zeitweise südlich des Hornkleepfades vorgesehene Freispielfeld sowie für einen an der Kasperstraße vorgesehenen Schulstandort besteht jedoch mittlerweile definitiv nicht mehr.

2. Intention des Plans

2.1 Generelle Zielvorstellungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-27a wird im Einklang mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept für den Bereich Rudow - Altglienicke die Wohnfunktion im Ortsteil Altglienicke durch die Realisierung von Einfamilienhäusern vorwiegend als Reihen- und Doppelhäuser sowie durch Geschosswohnungsbau gestärkt. Ergänzend werden die erforderlichen öffentlichen Grünflächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen gesichert. Eine Ausgleichsfläche im Zusammenhang mit dem Bau der BAB A 113 (neu) wird nachrichtlich in den Geltungsbereich übernommen.

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.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung dafür, die an dieser Stelle seit langem bestehenden Brachflächen wieder in das städtebauliche Gefüge einzuordnen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Die vorhandenen Wohngebiete werden miteinander verbunden und durch Grünverbindungen mit den neu zu schaffenden öffentlichen Grünzügen und dem Landschaftspark Rudow-Altglienicke verknüpft.

2.2 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-27a können nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept bis zu ca. 230 Wohneinheiten als Doppelhäuser und Reihenhäuser sowie im Geschosswohnungsbau als Einzelhäuser oder als Hausgruppen 8 realisiert werden.

Das Plangebiet wird über die Wededornstraße im Norden, die Schönefelder Chaussee im Osten und die Kasperstraße im Süden erschlossen.

Entlang der Wededornstraße und der Schönefelder Chaussee wird zu deren städtebaulicher Akzentuierung eine drei- bis viergeschossige Bebauung festgesetzt. In den übrigen Baugebieten ist eine maximal dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Hierdurch kann zwischen der überwiegend viergeschossigen Bebauung südlich der Kasperstraße und der überwiegend ein- bis zweigeschossigen, punktuell auch viergeschossigen Bebauung nördlich und östlich des Geltungsbereiches vermittelt werden.

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über teils öffentliche, teils private Verkehrsflächen. Entlang der Kasperstraße wird dabei das südlich der Kasperstraße bereits realisierte kammartige Erschließungskonzept fortgeführt. In den übrigen Bereichen wird durch die Lage der Erschließungsstraßen zum einen eine optimale Belichtung- und Besonnung der Wohnbebauung ermöglicht, zum anderen können die Flächen optimal ausgenutzt und auch in einzelnen Bauabschnitten entwickelt werden. Der Stellplatzbedarf kann auf dem jeweiligen Baugrundstück gedeckt werden.

Die Anordnung der Bebauung berücksichtigt die im Zusammenhang mit der 220 kV Freileitung bestehenden Restriktionen.⁹

Es werden öffentliche Grünflächen vorgesehen, die den Bedarf der zukünftigen Bewohner an Erholungsflächen abdecken und die den geplanten übergeordneten Grünzug ergänzen. Zur räumlich funktionalen Anbindung der Bebauung im Geltungsbereich und der vorhandenen Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs an diesen Grünzug werden Grün- und Fußgängerbereiche abseits der Erschließungsstraßen in Anknüpfung an die Rapunzelstraße und die dort vorhandene Grünfläche bzw. in Anknüpfung an den westlichen Teil der Schönefelder Chaussee vorgesehen.

Zentraler Bestandteil der Planung ist darüber hinaus die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Anlage für kulturelle und soziale Zwecke' in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Grünflächen mit Ausgleichsfunktion.

8 Hausgruppen sind mindestens drei auf mehreren Reihenhausegrundstücken ohne Grenzabstand aneinandergebaute Häuser von höchstens 50 m Gesamtlänge, deren äußere Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand einhalten müssen. Die Einzelhäuser können auch gegeneinander versetzt - gestaffelt oder in anderer Form - errichtet werden, ohne dass der Hausgruppencharakter entfällt (aus: Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar, 9. Auflage)

9 vgl. Kapitel I.2.3

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Wesentlicher Planinhalt

3.1.1 Baugebiete

Es werden allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Westlich der Wohngebiete im Übergangsbereich zu den geplanten Grünflächen wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Anlage für kulturelle und soziale Zwecke‘ ausgewiesen.

3.1.2 Verkehrsflächen

Die zum Geltungsbereich gehörenden Teile der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen Wedornstraße und Schönefelder Chaussee werden ebenso wie eine Erweiterungsfläche für die Kasperstraße und eine der inneren Erschließungsstraßen (Planstraße 27a) als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die übrigen Erschließungsstraßen sind als private Verkehrsflächen festgesetzt. Die Grün- und Fußgängerbereiche, die das Gebiet gliedern und die Anbindung der Wohnbebauung an den Grünzug herstellen, werden als Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Geh- und Radfahrbereich“ und „Stadtplatz“ festgesetzt.

3.1.3 Grünflächen

Die Festsetzung der Grünfläche erfolgt als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Parkanlage“, „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ sowie „extensive Obstwiese“ in Ergänzung des geplanten Grünzuges des Landschaftsparks Rudow - Altglienicke. Die sich innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans XV - 27 befindende Ausgleichsfläche für den Bau der Bundesautobahn BAB A 113 (neu) als Bestandteil des Landschaftsparks Rudow - Altglienicke wird nachrichtlich übernommen. Grundlage der nachrichtlichen Übernahme ist der Planfeststellungsbeschluss vom 09.09.1999 sowie ein Schreiben von SenStadt PS E 3 vom 26.03.2004. Ein fernstraßenrechtliches Änderungsverfahren für die Ausgleichsflächen der A 113 (neu) wird durchgeführt. Der entsprechende Antrag wurde durch den Träger des Vorhabens SenStadt X PS an die Planfeststellungsbehörde gestellt.

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. April 2005 (Abl. S. 1595), stellt den Geltungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche W3 dar. Strukturmerkmale der Wohnbaufläche W3 sind eine GFZ bis 0,8 bei überwiegend verdichteten Einfamilienhausähnlichen Wohnformen wie Stadtviellen, Reihenhäusern und Hausgruppen mit zwei bis drei Geschossen¹⁰

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches sind Grünflächen als Bestandteil des übergeordneten Landschaftsparks Rudow-Altglienicke mit dem Lagesymbol für eine ungedeckte Sportanlage dargestellt, innerhalb dessen die Trasse der BAB A 113 (neu) in Tunnellage verläuft. Nördlich, östlich und südlich angrenzend an den Geltungsbereich sind Wohnbauflächen mittlerer bis geringer Dichte (W4 bzw. W3) dargestellt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist in der Abb. 3.3 ‚Wohnstättenentwicklung-Ziele‘ des Erläuterungsberichts zum FNP11 mit der Signatur ‚Verdichtung in Einfamilien-

¹⁰ FNP Berlin 1994, Erläuterungsbericht S. 78

hausgebieten' und ‚Arrondierung von Stadtteilen‘ überdeckt. Planungsziel ist die Verdichtung der Wohnbebauung entlang der Schnellbahnradialen.

Basierend auf dem Sportstättenentwicklungsplan des Bezirksamtes Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 300/04 vom 11.05.2004) wurde der ursprünglich geplante Neubau im Bereich der FNP Darstellung (Symbol ungedeckte Sportanlage) zugunsten der Sanierung und qualitativen Aufwertung der vorhandenen Sportanlage „Stadion Altglienicke“, Alter Schönfelder Weg, aufgegeben. Wesentlicher Grund dafür ist der durch den bestehenden überdurchschnittlichen Versorgungsgrad an ungedeckten Sportanlagen fehlende Bedarf an ergänzenden Standorten im Bezirk. Nutzungseinschränkungen entstehen dabei nicht. Durch die geplante Aufnahme der Fläche in die bezirkliche Ausgleichsflächenkonzeption bleibt die im FNP dargestellte Intention „Grünfläche“ erhalten. Klärungsbedarf bestand daher im Umgang mit der im FNP dargestellten „ungedeckten Sportanlage“, für die ein Bedarf am Standort bzw. grundsätzlich im Bezirk nicht mehr vorhanden ist. Mit dem seitens der zuständigen Senatsverwaltung vertretenen Ansatz einer eher großräumigen Bedarfszuordnung für eine ungedeckte Sportanlage, die sich jedoch grundsätzlich auf den Bezirk Neukölln beziehen müsste, ist eine Entwicklungsfähigkeit aus dem jetzt gültigen FNP möglich. Die durch den Bezirk vorbereitete FNP-Änderung - Herausnahme des Symbols „ungedeckte Sportanlage“ - ist damit nicht zwingend erforderlich.

Durch den Bebauungsplan wird die Nachfrage nach kleineren Einfamilienhausgrundstücken zur Bebauung vorwiegend mit Reihen- und Doppelhäusern in verdichteter Bauweise abgedeckt. Im Zuge der Bebauung können durch Realteilung kleine Baugrundstücke geschaffen werden, die mit geringeren GFZ- Werten praktisch nicht nutzbar sind. Mit der Festsetzung einer geringeren GFZ wären somit in absehbarer Zeit bereits Planänderungen vorprogrammiert. Daher werden im vorliegenden Entwurf die Vorgaben des FNP geringfügig überschritten.

Auf der Grundlage eines konkreten städtebaulichen Entwurfes wurden für die verschiedenen Baugebiete den Baufeldgrößen entsprechende zulässige Grundflächen und Geschossflächen geprüft. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist unter Einhaltung der maximalen GRZ von 0,4 und der maximalen GFZ von 1,2 in den einzelnen Baufeldern möglich.

Über das gesamte Plangebiet betrachtet, wird die GFZ von 0,8 nur in Teilbereichen überschritten. Um eine flexible Entwicklung der Bauflächen mit unterschiedlichen Hausformen und Grundstücksgößen für breite Bevölkerungsschichten zu gewährleisten und auch Realteilungen bei Reihenhäusern zu ermöglichen wird eine GFZ von 1,2 flächenübergreifend festgesetzt.

Diese geringfügige Überschreitung wird in Hinblick auf die umfangreichen im Bebauungsplan festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen als vertretbar angesehen. Durch die Festsetzung dieser Grünflächen bleiben die festgesetzten Wohnbauflächen gleichzeitig in ihrer Ausdehnung deutlich hinter den im FNP an dieser Stelle dargestellten Wohnbauflächen zurück. Mit Grund und Boden wird durch diese verdichtete Bauweise bei Sicherung umfangreicher Grün- und Freiflächen sparsam und schonend umgegangen.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

Die Entwicklungsziele des Lapros werden durch die Aufnahme von textlichen Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen umgesetzt (siehe textliche Festsetzungen Nr. 7 - 11 sowie die Aufnahme einer Pflanzliste). Außerdem werden die Brachflächen zu öffentlich nutzbaren Grünflächen umgestaltet und in den übergeordneten Grünzug einbezogen. 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 nach § 3 Abs. 1 BauGB, fand für die Bebauungspläne XV-26 - XV-29 und weitere Bebauungspläne im Ortskern Altglienicke im Rahmen einer Ausstellung im ABZ -Bürgerzentrum Altglienicke- vom 02.11.1992 bis 02.12.1992 statt. Zusätzlich wurde am 12.11.1992 eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt. Die Bürger wurden hier öffentlich über Ziele und Zwecke der Planungen unterrichtet und hatten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

In den Erörterungsveranstaltungen wurden auch Fragen zum jetzigen Bebauungsplanbereich XV-27a beantwortet. Weiterhin sprachen sich zahlreiche Bürger auf der Erörterungsveranstaltung und im Ausstellungszentrum für einen Erhalt der Straßenbahnlinie 84 und die Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs aus. Es gab folgende direkten schriftliche Äußerungen von Bürgern zum Bebauungsplanverfahren:

Bürger 1:

Gegen die viergeschossigen Sozialwohnungsblöcke beidseitig der Wegedornstraße wird protestiert. Dieser Bereich sollte sich an die Einfamilienhäuser im nördlich angrenzenden Bereich orientieren und ein stufenförmiger Übergang zur bestehenden Bebauung angestrebt werden.

Es wird eine zweigeschossige Bebauung, im Erdgeschoss mit Garten und mit einem begrüntem Dach, im nördlichen Bereich der Wegedornstraße vorgeschlagen. Der südliche Bereich der Wegedornstraße sollte dreigeschossig bebaut werden.

Bürger 2:

Die viergeschossige Bebauung an der Wegedornstraße findet keine Zustimmung. Die geplante Bebauung wird für den bestehenden Siedlungscharakter als zu hoch empfunden. Es findet kein langsamer Übergang von Einfamilienhäusern zur dichteren Bebauung statt. Es wird eine zweigeschossige Bebauung für den nördlichen Bereich der Wegedornstraße vorgeschlagen. Der Schallschutz zur Straße wäre durch die Ausführung von Reihenhäusern durchaus gewährleistet. Die Bürger wünschen die Einbeziehung ihres Grundstücks (Jungfernsteg 83) in den Bebauungsplan-Geltungsbereich, um eine Einordnung ihres geplanten Bauvorhabens auf diesem Grundstück zu ermöglichen.

Stellungnahme des Bezirksamtes zu Bürger 1 und 2:

Den geäußerten Anregungen wird nur zum Teil gefolgt:

An der bis zu viergeschossigen Bebauung an der Wegedornstraße und an der Schönefelder Chaussee wird festgehalten. Sie ist ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Mit ihr wird das städtebauliche Ziel "Räumliche Führung entlang der übergeordneten Verkehrsachsen Schönefelder Chaussee und Wegedornstraße" und "Schaffung eines markanten Ortes in dem Kreuzungsbereich beider Straßen" verfolgt. Weiterhin wird mit dieser Bebauung der innere Bereich der Siedlung mit der Gemeinbedarfseinrichtung "Anlage für kulturelle und soziale Zwecke und Freizeiteinrichtungen" und der wohnungsnahen öffentlichen Grünfläche vor Lärmimmissionen der Straßen geschützt.

Allerdings ist eine Staffelung von der Viergeschossigkeit zur Dreigeschossigkeit im nördlichen Planbereich vorgesehen. Die nunmehr geplanten Reihen- und Doppelhäuser im nördlichen Planbereich passen sich an die kleinteilige Bebauung des Bestandes an und bilden somit den gewünschten sanften Übergang zum angrenzenden Siedlungsgebiet.

Der Anregung, Dachbegrünung für die künftigen Wohnhäuser festzusetzen, wird nicht gefolgt, da eine derartige Festsetzung eine planungsrechtliche Regelung bzgl. zulässiger Dachformen bzw. Dachneigungswinkel bedingen würde. Hierfür sind jedoch keine städtebaulichen Gründe erkennbar. Ferner würden hierdurch die Vermarktungschancen stark eingeschränkt werden. Dies wäre als unzumutbare Einschränkung der Eigentumsrechte zu werten.

Für die Einbeziehung des Grundstücks Jungfernsteg 83 in den Bebauungsplan-Geltungsbereich liegt kein Planerfordernis vor. Zwischenzeitlich ist eine Bebauung des Grundstücks auf Grundlage der Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt.

Bürger 3:

Für einen Teil des Flurstücks 6147 (alt: 249/5) liegt ein positiver Vorbescheid vom 07.03.1991 für die Errichtung eines Fachmarktes vor. Der Bebauungsplan XV-2712 berücksichtigt diesen Umstand nicht und lässt den Standort für einen Fachmarkt an der vorgesehenen Stelle als ungeeignet.

net erscheinen. Es besteht Bereitschaft, das Projekt des Fachmarktes den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes anzupassen.

Stellungnahme des Bezirksamtes zu Bürger 3:

Der geäußerten Anregung wird nicht entsprochen:

Die Wohngebiete sollen als allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Zur Sicherung eines hohen Wohnanteils, zur Sicherung der Wohnqualität und um entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen die vorrangige Versorgungsfunktion des Ortskernbereichs nicht zu beeinträchtigen und flächenintensive gewerbliche Betriebe auszuschließen, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen im Bereich des Einzelhandels nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zulässig sein. Ein Fachmarkt würde dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen und möglicherweise Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung herbeiführen. Insbesondere die hohe Dichte der Bebauung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des Vorentwurfes, so dass das Vorhaben nicht in die weitere Planung integriert wird. Die Geltungsdauer des Bauvorbescheides ist zwischenzeitlich abgelaufen.

Bürger 4:

Die Grundstücke Wegedornstraße 90 sind über 100 m lang, diese sollten geteilt und bebaut werden. Widerspruch gegen Planung wird eingelegt, da keine Erschließung der hinteren Grundstücksteile geplant ist. Es wird eine Verlängerung des Hornkleepfades vorgeschlagen.

Bürger 5:

Widerspruch gegen den Bebauungsplan. Die Grundstücke der Wegedornstraße 88 usw. sind über 115 m lang. Diese sollten geteilt und bebaut werden. Widerspruch gegen den Bebauungsplan, da keine Zugänge zu den hinteren Grundstücken möglich. Es wird eine Verlängerung des Hornkleepfades als Stichstraße vorgeschlagen, die in DDR-Zeiten in Verlängerung nordöstlich bis zur Wegedornstraße befahren wurde.

Bürger 6:

Eine kleine Straße (Weg) an der Rückseite der Grundstücke Wegedornstraße 70-100 zur rückwärtigen Erschließung der anliegenden Grundstücke (Jungfernsteg) wird vorgeschlagen.

Stellungnahme des Bezirksamtes zu Bürger 4,5 und 6:

Durch die zwischenzeitliche Überarbeitung des Planentwurfs kann den Anregungen der Bürger nicht entsprochen werden. Mit der Herausnahme der ursprünglich vorgesehenen Sportanlage entfallen die öffentlichen Verkehrsflächen in diesem Bereich. Es verbleibt jedoch eine öffentliche Grünfläche, über die der Zugang zu den Grundstücken gesichert ist. Darüber hinaus ist die Erschließung über Braunellensteig und Wegedornstraße ausreichend gesichert. Das Grundstück Wegedornstraße 88 wurde zwischenzeitlich geteilt und bebaut; es ist über die Wegedornstraße erschlossen.

Bürger 7:

Gegen die Einbeziehung seines privaten Grundstücks ohne vorherige Absprache in den Bebauungsplan wird Einspruch erhoben.

Stellungnahme des Bezirksamtes zu Bürger 7:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (BauGB § 1 Abs. 5).

Dabei sind die Bürger möglichst frühzeitig über die Ziele der Planung, über unterschiedliche Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Ihnen ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben (BauGB § 3 Abs. 1), was hiermit erfolgt ist.

Stellungnahme des Bezirksamtes zu den übrigen Anregungen im Rahmen der Erörterungsveranstaltung:

Den Anregungen der Bürger, den Erhalt der Straßenbahnlinie und die Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs im Bebauungsplan zu sichern, kann nicht gefolgt werden.

Im Bebauungsplanverfahren können aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage keine Festsetzungen hinsichtlich der ÖPNV - Anbindungen getroffen werden.

Die Lage der geplanten Straßenbegrenzungslinien der Schönefelder Chaussee und der Wegedornstraße berücksichtigen eine eventuelle Einordnung einer Straßenbahntrasse, jedoch in anderer Führung als die ehemalige Linie 84. (Hinweis: Die ehemals durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgesehene Straßenbahnführung entlang Wegedornstraße / Schönefelder Chaussee ist gemäß Stadtentwicklungsplan Verkehr mobil 2010 nicht mehr Bestandteil der Planung.)

Inhaltliche Änderungen im Anschluss an die frühzeitige Bürgerbeteiligung:

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde u.a. aufgrund veränderter wirtschaftlicher und wohnungsbaupolitischer Voraussetzungen eine Überarbeitung des 1992 erstellten Planungskonzeptes erforderlich.

Folgende inhaltlichen Änderungen zum Aufstellungsbeschluss und zum Bebauungsplanvorentwurf wurden vorgenommen:

- Aufgabe der Planung von kompaktem Geschosswohnungsbau zugunsten der Entwicklung von vorrangig Eigentumswohnungsbau in Form von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern.
- Herausnahme der Sicherung des Grundschulstandortes aufgrund des Wegfalls der Erforderlichkeit.
- Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "soziale und kulturelle Zwecke".
- Nachrichtliche Übernahme planfestgestellter Ausgleichsflächen für den Bau der Bundesautobahn BAB A 113 (neu).
- Reduzierung des Geltungsbereiches um die Flächen des Landschaftsparks im ehemaligen Grenzstreifen.
 - Sicherung einer ungedeckten Sportanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-27 gemäß Beschlussvorlage 95/99 des Bezirksamtes vom 30. November 1999.

3.2.1.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 12.03. mit Friststellung bis 24.04.2001 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-27.

GASAG, 18.04.2001

Im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich eine Hochdruckgasleitung. Diese ist kraft Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit innerhalb des Grundbuches zu sichern.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das Bezirksamt nimmt die Stellungnahme der GASAG nebst Anlage(n) zur Kenntnis. Den Forderungen der GASAG wird teilweise entsprochen.

Die genannte Hochdruckgasleitung befindet sich auf einer im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Fläche für ein allgemeines Wohngebiet im östlichsten Bereich des WA 15. Die Leitung verläuft fast parallel zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Schönefelder Chaussee. Sie befindet sich außerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen 'überbaubaren Grundstücksflächen', d.h. hier sind allein untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO zulässig. Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht hier Vorgartenbereiche und Zuwegungen vor.

Die Sicherung der Bestandsleitung erfolgt im Bebauungsplan durch die Aufnahme eines Leitungsrechtes zugunsten der zuständigen Unternehmensträger.

Hinsichtlich der Forderung zur Eintragung einer beschränkten Dienstbarkeit bzw. zum Abschluss eines Gestattungsvertrages für die Bestandsleitung sollte sich die GASAG mit dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks in Verbindung setzen, um die Sicherung ihrer Rechte auf privatrechtlicher Grundlage zu verhandeln.

SenStadt HT I B 45, 29.03.2001

Der landschaftspflegerische Begleitplan zur BAB A 113 (neu) ist bei den Festsetzungen zum Bebauungsplan XV-27 zu beachten. Es wird auf die Unterlage 12.2, Blatt 11 und 12 und auf lfd. Nr. 10.608 im Bauwerksverzeichnis zum Planfeststellungsbeschluss vom 09.09.1999 verwiesen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Da es sich bei der Planunterlage 12.2 um Bestands- und Konfliktpläne handelt, wird sich der Hinweis auf die zu beachtende Planunterlage 12.3 beziehen, in welcher als landschaftsplanerische Maßnahmen für die Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplans XV-27 die Gestaltung von intensivem Parkgrün dargestellt ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens resultierte aus der Erforderlichkeit der Einordnung von ungedeckten Sportanlagen die Notwendigkeit der Änderung der Abgrenzung der planfestgestellten Ausgleichsflächen. Mit Schreiben des BzStR für Stadtentwicklung vom Juli 2001 an die Planfeststellungsbehörde wurde eine lagemäßige Änderung der mit Planfeststellungsbeschluss vom September 1999 planfestgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans XV-27 beantragt.

Gegen einen Antrag auf Änderung des Planfeststellungsbeschlusses bestehen von Seiten SenStadt VII E keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die neu angeordneten Flächenteile der Größe und Qualität der planfestgestellten Flächen entsprechen, als intensives Parkgrün angelegt und zur Erholungsnutzung öffentlich zugänglich gemacht werden können.

Im Rahmen der Planänderung hinsichtlich des Wegfalls der ungedeckten weiteren Sportanlagen musste die Ausweisung der planfestgestellten Ausgleichsfläche unter Beibehaltung der Gesamtflächengröße nochmals geändert werden. Dieser im vorliegenden Bebauungsplanentwurf XV-27 nachrichtlich übernommenen Darstellung der Ausgleichsfläche der BAB A 113 (neu) wurde seitens des Vorhabensträgers SenStadt PS E 3 mit Schreiben vom 26.03.2004 eine Zustimmung erteilt. Im Rahmen der Festlegung der textlichen Festsetzung für die öffentliche Grünfläche mit der

Zweckbestimmung „extensive Obstwiese“ wurde das im Rahmen der Autobahnplanung verfolgte Maßnahmenkonzept beachtet.

Gemäß dem Antrag des Vorhabenträgers - SenStadt X, ist der ergänzende Planfeststellungsbeschluss -VII E 1/2005- am 3. November 2005 erlassen worden.

SenStadt VIII D 251, 11.04.2001

Eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes erscheint nicht gewährleistet.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Auffassung, dass eine ordnungsmäßige Entwässerung des Plangebietes nicht gewährleistet sei, wird nicht geteilt.

Vielmehr wird in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen des Begründungstextes verwiesen. Hier werden umsetzbare Lösungsansätze dieser Problematik erläutert. Da zur Zeit ein konkreter Projektbezug fehlt, sind detailliertere Angaben zu diesem Zeitpunkt nicht möglich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das Thema Entwässerung in einem Detaillierungsgrad abgearbeitet, inwieweit dies einen bodenrechtlichen Bezug und somit eine städtebauliche Anforderlichkeit aufweist. Zur Entwässerung von Niederschlägen stehen entweder ausreichende Freiflächen zur Verfügung oder entsprechend dimensionierte zentrale Entwässerungssysteme.

Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

SenStadt IV D 45 – 818/XV, 12.04.2001

Nach der Begründung des Bebauungsplans sollen die Kosten des Straßenbaus, der Herstellung öffentlicher Grünanlagen sowie der sozialen Infrastruktur auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vom Vorhabenträger übernommen werden. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB die Vereinbarung einer Leistung unzulässig ist, wenn der Vertragspartner auch ohne sie Anspruch auf die Gegenleistung hat. Ein derartiger Anspruch auf Gegenleistung kann bereits mit Eintreten der Planreife des Bebauungsplans nach § 33 Abs. 1 BauGB entstehen. Deshalb ist dringend darauf zu achten, dass vor dem Entstehen eines Genehmigungsanspruchs nach § 33 Abs. 1 BauGB der vorgesehene städtebauliche Vertrag bereits rechtsverbindlich abgeschlossen ist. Andernfalls könnte der Vertrag später wegen eines Verstoßes gegen § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB angegriffen werden.

Wir empfehlen daher dringend, aufgrund der genannten rechtlichen Problematik den beabsichtigten städtebaulichen Vertrag rechtzeitig abzuschließen. Angesichts der Finanzsituation des Landes Berlin ist Sorge zu tragen, daß die Möglichkeiten der Vereinbarung eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB im Hinblick auf Erschließungskosten und auf Folgekosten aufgrund der beabsichtigten Wohnnutzung im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit genutzt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das Bezirksamt nimmt die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Kenntnis.

Sofern ein Investor zur Verfügung steht, wird versucht, entsprechende städtebauliche Verträge vor dem Entstehen eines Genehmigungsanspruches abzuschließen.

Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

Senatsverwaltung für Finanzen, 18.04.2001

Der von Ihnen geplante Neubau einer Sportanlage unterliegt nach der Kostenhöhe nicht den sog. Pauschalen Zuweisungen. Insofern entscheidet SenFin über die Poolbildung über die Veranschlagung. Nach gegenwärtigem Stand hat die Maßnahme keine Realisierungschance, das sie keinerlei Priorität bei SenSchulJugSport genießt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat sich zwischenzeitlich auf Grundlage des bezirklichen Sportentwicklungsplans vom dem Neubau der Sportanlage "Hornkleepfad" im B-Plan XV-27 zugunsten der grundlegenden Sanierung der Sportanlage "Stadion Altglienicke" am Alten Schönefelder Weg verabschiedet. Damit ist die Sportanlage nicht mehr Inhalt der Planung.

Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport, 19.04.2001

Wir bitten um den Nachweis, dass der Bedarf an gedeckten Sportflächen gedeckt wird, der unter Berücksichtigung des Wohnungsneubaus um knapp ein Sporthallenteil ($0,34 \text{ m}^2 \times 1024 \text{ EW} = 348 \text{ m}^2$, das entspricht ca. $15 \text{ m} \times 27 \text{ m} = 405 \text{ m}^2$) steigt. Ggf. bedarf es der Zusicherung der anteiligen Finanzierung einer Sporthalle durch einen Investor.

In Plan und Text (S. 40) ist das Regelmaß für das Großspielfeld in der Länge von 91 m auf 94 m zu erweitern, der Sicherheitsstreifen entsprechend auf 11 m und 8 m zu korrigieren. (Die hindernisfrei zu haltende Fläche der beiden Großspielfelder muß $66 \text{ m} \times 100 \text{ m}$ und $56 \text{ m} \times 85 \text{ m}$ betragen; diese ist nach dem vorliegenden Entwurf als gegeben anzusehen.)

Das Sportfunktionsgebäude liegt innerhalb der Immissionsfläche der Hochspannungsleitung. Die Unbedenklichkeit der Gebäudenutzung muss vor Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes geprüft und dargelegt werden.

Das Kapitel Immissionsschutz ist um die Darstellung , ggf. Bewältigung, der von der geplanten Autobahn ausgehenden Verkehrslärmproblematik in Bezug auf die Sportplatznutzung zu ergänzen.

Wir weisen darauf hin, dass die Berliner Bauordnung bei verkehrlich ausreichend erschlossenen öffentlichen Einrichtungen außer für Behinderte keine Stellplätze vorsieht.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat sich zwischenzeitlich auf Grundlage des bezirklichen Sportentwicklungsplans vom dem Neubau der Sportanlage "Hornkleepfad" im B-Plan XV-27 zugunsten der grundlegenden Sanierung der Sportanlage "Stadion Altglienicke" am Alten Schönefelder Weg verabschiedet. Damit ist die Sportanlage nicht mehr Inhalt der Planung.

Der aktuelle Versorgungsgrad mit gedeckten Sportanlagen beträgt im Ortsteil Altglienicke 53,8 %. Sporthallen-Neubauten zur Verbesserung des Versorgungsgrades sind gegenwärtig nicht geplant.

Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales und Frauen, 19.04.2001**Lärm**

Die Schönefelder Chaussee und die Wedegornstraße sind bereits im Ist-Zustand mit Mittelungspegeln von 65-70 dB(A) am Tage hoch belastet (Angabe von SenStadt). Für den Nachtzeitraum ist demnach eine um ca. 8 bis 10 dB(A) niedrigere Geräuschbelastung anzunehmen. Diese Beurteilungspegel liegen bereits schon jetzt in einem Bereich, in dem bei langfristiger und andauernder Exposition gesundheitliche Beeinträchtigungen nicht mehr auszuschließen sind.

Die zwangsläufig permanent auf die Anwohner der Schönefelder Chaussee und Wedegornstraße einwirkende Geräuschkulisse kann möglicherweise zu einer Steigerung der Lärmreagibilität und der vegetativen Empfindlichkeit insbesondere bei kranken und älteren Menschen sowie bei Schwangeren und Kindern führen, welche durch Ruhe und Erholung im Innenwohnbereich kompensiert werden muss. Die Voraussetzungen wären gegeben, wenn im Wohnbereich Geräusche von außen kaum noch wahrzunehmen sind. Daraus resultierend erachten wir eine erweiterten Schallschutz in Anlehnung an Beiblatt 2 der DIN 4109 vom November 1989 und die VDI Richtlinie 4100 Schallschutz in Wohnungen, Kriterien für Planung und Beurteilung vom September 1994 für notwendig.

Unter Pkt. 3.2.5.6. Verkehrliche Erschließung wird die Einordnung einer Straßenbahntrasse in die Wegedornstraße und die Schönefelder Chaussee in Erwägung gezogen. Aus den beschriebenen Gründen sollte davon Abstand genommen werden.

Der geplanten Sportanlage wären folgende Geräusche zuzurechnen:

Geräusche durch technische Einrichtungen und Geräte, Geräusche durch Sporttreibende, Geräusche, die von an-/abfahrenden Kraftfahrzeugen der Nutzer ausgehen.

Die Immissionsgrenzwerte der Sportanlagenschutzverordnung 18. BImSchV vom 18. Juli 1991 sind einzuhalten.

Lufthygiene / Klima

Immissionskennwerte für die verkehrsrelevanten kanzerogenen Schadstoffe Ruß und Benzol gemäß 23. BImSchV sind für die Schönefelder Chaussee und die Wegedornstraße nicht angegeben. Wir bitten zu beachten, dass für diese Substanzen, wie auch für die Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe generell das Minimierungsgebot für die Belastung der Umwelt mit diesen Schadstoffen über den gesetzlichen Rahmen hinaus gilt, da nach gegenwärtigem Wissensstand eine untere Konzentrationsschwelle für krebserzeugende Wirkungen nicht angegeben werden kann. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass für planerische Entscheidungen die im Juli 1999 in Kraft getretene EG-Luftqualitätsrichtlinie 1999 / 30 / EG anzuwenden ist.

Diese Richtlinie beinhaltet eine wesentliche Verschärfung der Grenzwerte insbesondere für die verkehrsrelevanten Schadstoffe Ruß als Partikel PM₁₀ und NO_x/N₂, die bis 2005 bzw. 2010 stufenweise zu erreichen sind. Mit der Veröffentlichung einer EU-Richtlinie über Grenzwerte für Benzol und Kohlenmonoxid in der Luft ist in 2001 zu rechnen. Für Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe liegt ein Positionspapier für eine EU-Richtlinie vor.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag weist ein Klimadefizit von etwa 34% trotz der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nach. Für die Herausbildung eines gesundheitsverträglichen Mikroklimas halten wir deshalb weitere Naturierungsmaßnahmen im Wohngebiet für notwendig. Denn gerade hier können viele kleine Grün- und Wasserflächen in der Summation zur ökologischen Entlastung und durch ihre Filterwirkung zur Verbesserung der Luftqualität beitragen. Auf die empfohlene Dachbegrünung sollte daher nicht grundsätzlich verzichtet werden.

Elektromagnetische Felder

Eine Unterbauung der Freileitung bzw. anderweitige Nutzung der darunterliegenden Fläche ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nur möglich, wenn die Grenzwerte der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) an den maßgebenden Immissionsorten nicht überschritten werden. Maßgebende Immissionsorte existieren in Gebäuden oder auf Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

Im vorliegenden Fall müsste bei der Bewag erfragt werden, wie hoch die von der Freileitung ausgehenden Immissionen durch elektrische und magnetische Felder bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung und unter Berücksichtigung durch andere Niederfrequenzanlagen tatsächlich sind, um eine Beurteilung für die maßgebenden Immissionsorte für geplante Nutzungen unter der Freileitung vornehmen zu können.

Die beschriebene Vorgehensweise wird nicht erforderlich, wenn die Freileitung nicht unterbaut und ein jeweils an den äußeren Leiter angrenzender Streifen mit einer Breite von 15 m eingehalten wird. Nach bisherigen Erfahrungen werden dann an 220 kV-Freileitungen auch bei höchster betrieblicher Auslastung die Anforderungen der 26. BImSchV eingehalten, wenn sich in diesem Bereich nicht noch andere wechselfelderzeugende Niederfrequenzanlagen (außer privat genutzten Hausinstallationen) befinden.

Für die Gestaltung der Fläche unter der Freileitung sowie der an die äußeren Leiter jeweils angrenzenden 15 m breiten Streifen schlagen wir eine Grünanlage vor, die in diesem eingegrenzten Bereich jedoch keine Spielplätze, Bänke, ausgewiesene Liegewiesen oder ähnliche zum längeren Verweilen einladenden Einrichtungen aufweist.

Dieser Vorschlag ergibt sich sowohl aus den schon beschriebenen Gründen als auch aus unserer prinzipiellen Empfehlung, im Sinne einer erweiterten Vorsorge bei Planungen im Rahmen der

Möglichkeiten, größere Abstände als den Vorschriften der 26. BImSchV entsprechend (etwa das Dreifache, dies entspricht einer Verringerung der elektromagnetischen Felder auf ca. ein Zehntel) vorzusehen. Unsere Empfehlung einer zusätzlichen Expositionsverminderung durch elektromagnetische Felder über den gesetzlich festgelegten Rahmen hinaus ergibt sich aus der nicht vollständig auszuschließenden Möglichkeit, durch spätere Forschungsergebnisse könnten bei kleinen Feldstärken beobachtete biologische Wirkungen, die bisher als gesundheitlich unbedenklich erachtet wurden, größere Bedeutung erlangen.

Boden

Sowohl für die geplanten Wohngebiete als auch für Spielplätze, Park-, Freizeit- und Sportanlagen sowie für eventuell anzulegende Hausgärten sind die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu unterschreiten. Da aus den vorgelegten Unterlagen hervorgeht, dass im zu bebauenden Gebiet keine Altlasten bekannt sind, genügen u. E. stichprobenartige Überprüfungen der Bodenqualität in den Bereichen, die für Kinderspielplätze und, falls geplant, für Hausgärten vorgesehen sind. Bodenmaterialien, die in sensible Bereiche eingebaut werden sollen, müssen den BBodSchV festgelegten Vorsorgewerten entsprechen.

Aus Vorsorgegründen sind die geplanten Kinderspielplätze möglichst weit entfernt von stark befahrenen Straßen anzuordnen und gegebenenfalls können zusätzliche Immissionsschutzpflanzungen erfolgen, um sicherzustellen, dass auch langfristig die Prüfwerte der BBodSchV eingehalten werden.

Lichtimmissionen

Beim Einsatz von Flutlichtanlagen zur Ausdehnung der Nutzungszeiten eines Sportplatzes kann es zu Beeinträchtigungen bei den Anwohnern kommen. Die Schwelle der Duldbarkeit hängt ab von der Art und Stärke der Lichteinwirkung und der Einstellung der Betroffenen zum Emittenten. Maßgeblich zur Beurteilung ist die sog. Lichtrichtlinie- Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen des LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz) von April 1993 in der überarbeiteten Fassung vom 28. April 2000.

Behindertengerechte Ausführung

Ziel einer behindertengerechten Planung muss es sein, die Gemeinbedarfseinrichtungen, Freizeit- und Sportanlagen so herzustellen, dass sie auch von Behinderten genutzt werden können.

Dies umfasst einerseits behindertengerechte Zugangswege und Verkehrswege zu den Einrichtungen, andererseits die Einrichtung selbst zur Nutzung durch Behinderte.

Der § 51 der BauO für Berlin regelt die baulichen Maßnahmen für besondere Personengruppen. Die Anforderungen der DIN 18024 Barrierefreies Bauen sind zu beachten:

Teil 1, Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs-/Grünanlagen sowie Spielplätze - Planungsgrundlagen von Januar 1998 Teil 2, öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten - Planungsgrundlagen von November 1996.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Behindertengerechte Stadt

Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur Gebäudegestaltung, zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und zur Einteilung und Ausgestaltung der Straßenverkehrsflächen. Die "Leitlinien zum Ausbau Berlins als behindertengerechte Stadt" können lediglich bei der Realisierung der Planungen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden.

Lage des geplanten Kinderspielplatzes

Eine nochmalige Prüfung ergab, dass die Integration des geplanten Kinderspielplatzes innerhalb der öffentlichen Parkanlage außerhalb des Freileitungsschutzstreifens unter Einhaltung der

Grenzwerte der 26. BImSchV und der Beschränkungen, die sich aus den nochmals eingeholten Fachgutachten¹³ ergeben, möglich ist.

Lärm

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die textliche Festsetzung Nr. 4.1, dass zum Schutz vor Lärm entlang der Wedegornstraße und der Schönefelder Chaussee ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein müssen, wird aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.

Durch die Anwendung der DIN 4109 i.V. mit der Berliner Lärmkarte wird innerhalb des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens abschließend sichergestellt, dass der gesetzlich vorgeschriebene Lärmschutz eingehalten wird und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinreichend Rechnung getragen wird.

Zusätzlicher Lärmschutz kann nur festgesetzt werden, wenn die Anwendung der DIN 4109 in Verbindung mit der Berliner Lärmkarte nicht ausreicht.

Geplante Straßenbahntrasse

Die ehemals durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgesehene Straßenbahnführung entlang Wedegornstraße / Schönefelder Chaussee ist gemäß Stadtentwicklungsplan Verkehr mobil 2010 nicht mehr Bestandteil der Planung. Die Begründung wird dahingehend geändert. Die geplante Sportanlage ist nicht mehr Inhalt der Planung.

Lufthygiene/Klima

Die angesprochene Luftqualitätsrichtlinie der EG wurde durch die am 17.09.2002 erlassene 22. BImSchV in nationales Recht überführt. Für die Einhaltung der in dieser Verordnung enthaltenen Grenzwerte für die verkehrsrelevanten Schadstoffe sind die Immissionsschutzbehörden zuständig. Der Schadstoffanteil in der Luft wird maßgeblich durch die von dem B-Plan-Gebiet unabhängigen Vorbelastungen geprägt. Die große Straßenraumbreite und die Verkehrsbelastungen von Wedegornstraße und Schönefelder Chaussee lassen Überschreitungen der geltenden Grenzwerte nicht erwarten.

Die 23. BImSchV ist seit dem 13.7.2004 außer Kraft

Das im landschaftsplanerischen Fachbeitrag aufgeführte Defizit von 34 % bezieht sich nicht ausschließlich auf das Schutzgut Klima, sondern stellt das ermittelte Gesamtergebnis bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans dar. Im Fachbeitrag wurden neben Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes auch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans aufgeführt, die einen vollständigen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sichern.

Die im landschaftsplanerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen waren Bestandteil des Abwägungsprozesses mit dem Ergebnis, dass nicht alle Begrünungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Durch die im Bebauungsplanentwurf XV-27 ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen wird jedoch eine Anbindung an weitere im Rahmen des Autobahnbaus BAB A 113 (neu) geplante öffentliche Grünbereiche und damit eine Vernetzung von Grünbereichen geschaffen.

Eine Dachbegrünung wird grundsätzlich nicht ausgeschlossen, aber im Bebauungsplanentwurf nicht zwingend festgesetzt. Für die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung liegen keine städtebaulichen Gründe vor.

Hinweis: Die Ausweisung von Sportanlagen ist nicht mehr Planungsinhalt, statt dessen erfolgt die Ausweisung öffentlicher Ausgleichsflächen. Im Rahmen der Planänderung erfolgt eine Aktualisierung des vorliegenden Eingriffsgutachtens.

Elektromagnetische Felder

Zur Ermittlung der Auswirkungen der 220 kV-Freileitung wurden zwei Fachgutachten erstellt.

1. EMV-Gutachten zur Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV
2. Kreuzungsberechnung zur Festlegung der Bauhöhen unter im Bereich der Freileitung.

Grundlage für die Gutachten war der B-Plan-Entwurf XV-27 vom Arbeitsstand Februar 2000 / April 2004.

Im Rahmen des EMV-Gutachtens wurde die elektrische und magnetische Feldexposition unter maximaler betrieblicher Anlagenauslastung ermittelt und festgestellt, dass an den maßgebenden Immissionsorten die Grenzwerte der 26. BImSchV auch bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung nicht überschritten werden. Maßgebende Immissionsorte sind schutzbedürftige Objekte (Grundstücke, Gebäude) die sich im zu betrachtenden Einwirkungsbereich der Freileitung befinden und nicht nur zum zeitweiligen Aufenthalt dienen.

Der angefertigte Kreuzungsnachweis ermittelt auf Grundlage der TGL 200-0614/03.69 und der DIN 57105/VDE0105 von Bebauung freizuhalten Bereiche und zulässige Bauhöhen im Bereich eines unter der Leitung befindlichen parabolischen Schutzstreifens.

Der aktuell vorliegende Entwurf des B-Plans XV-27a berücksichtigt das Ergebnis des Kreuzungsnachweises.

Das Umweltamt (Schreiben vom 25.01.2006) und das Gesundheitsamt (Schreiben vom 27.01.2006) des Bezirkes bestätigen, dass gemäß der o.g. Gutachten die Grenzwerte der 26. BImSchV nicht überschritten werden und dass nach den vorliegenden wissenschaftlichen Kenntnisstand keine gesundheitsschädigenden Wirkungen zu erwarten sind.

Darüber hinaus erklärt der Eigentümer der im Freileitungsstreifen der 220-kV-Leitung befindlichen Teilflächen (nordöstl. Bereich WA 3 und südwestl. Bereich WA 4) für sich und seinen Rechtsnachfolger seine Bereitschaft zum Abschluss einer Vereinbarung und Dienstbarkeitsbewilligung mit dem Leitungsträger Vattenfall Europe Transmission GmbH zur Bebauung dieser Teilbereiche (gemäß Schreiben vom 01.02.2006).

Boden, Kinderspielplatz

Durch die Einordnung des geplanten öffentlichen Spielplatzes innerhalb einer öffentlichen Parkanlage wurde der Hinweis in der Planung berücksichtigt. Stark befahrene Straßen wie die Weddendorfer Straße und die Schönefelder Chaussee grenzen nicht unmittelbar an den geplanten Spielplatzstandort an. Lediglich gering frequentierte Privatstraßen befinden sich in der Nähe des geplanten öffentlichen Spielplatzes, welche auch eine Erschließungsfunktion für den Spielplatz übernehmen. Aufgrund der geplanten Lage des öffentlichen Spielplatzes sind keine zusätzlichen Immissionsschutzpflanzungen erforderlich. Vorgegebene Richtwerte bzgl. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind im Rahmen der Bauausführung einzuhalten.

Lichtimmissionen

Die Sportanlage ist nicht mehr Inhalt der Planung.

Behindertengerechtes Bauen

Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur Gebäudegestaltung, zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und zur Einteilung und Ausgestaltung der Straßenverkehrsflächen. Die behindertengerechte Realisierung der Planungen kann lediglich im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des § 51 der BauO Berlin umgesetzt werden.

Baubedingte Auswirkungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, kann aber nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Berliner Wasser Betriebe, 21.05.2001

Regenentwässerung: Die öffentlichen Regenwasserkanäle im Bebauungsplangebiet bzw. in den angrenzenden Straßen sind nur für die Ableitung des anfallenden Regenwassers von den Straßenflächen vorgesehen.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf selbigen zur Versickerung zu bringen. Eine Aufnahme einer gedrosselten Überlaufmenge von $q_{dr}=10$ l/ha (Ared) von den privaten Verkehrsflächen ist möglich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der privaten Grundstücksflächen werden mit den Ausweisungen im Bebauungsplan gesichert, dass mindestens 10-15 % der versiegelten Fläche als Freifläche und somit zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen. Es sind somit ausreichende Freiflächen zur dezentralen Niederschlagsversickerung vorhanden. Da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt, ist es nicht möglich, ein detaillierteres Entwässerungskonzept zu erarbeiten. Dies kann erst unter Berücksichtigung zahlreicher technischer Möglichkeiten im Rahmen der Genehmigungsplanung erarbeitet werden.

Berliner Feuerwehr Direktion Süd, 09.04.2001

Brandschutztechnische Anregungen: Zu dem o. a. Entwurf des Bebauungsplans werden von Seiten des Vorbeugenden Brandschutzes der Berliner Feuerwehr zunächst keine Forderungen gestellt,

wenn die erforderlichen Zufahrten zu den bestehenden und den zu errichtenden Gebäuden (Privatstraßen 1-11 und Planstraße 27)¹⁴ während der Bauphase und im Endzustand als Feuerwehrzufahrten angelegt werden.

In diesem Zusammenhang möchten wir auf die Anforderungen hinweisen, welche sich ggf. aus der BauO Bln § 5 (4) und der daraus abgeleiteten AV Feuerwehrflächen ergeben.

Zu dem geplanten Bauvorhaben werden wir im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren Stellung nehmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird auf den gegengezeichneten Gesprächsvermerk mit der Berliner Feuerwehr (Direktion Süd) vom 07.12.2000 verwiesen, in dem die Berliner Feuerwehr die Festsetzungen des Bebauungsplans aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes mitträgt.

Die in diesem Zusammenhang relevanten Erschließungsstraßen (alt: Privatstraßen 6 bis 11, neue Konzeption: Privatstraßen 1 bis 3) sind ca. 60 m lang. Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ist die Versorgung mit Löschwasser gewährleistet. Die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr können problemlos bis in die nördlichen Bereiche der genannten Planstraßen fahren. Nach Beendigung des Einsatzes fahren die Fahrzeuge langsam rückwärts auf die Kasperstraße. Die Anlage von Wendeanlagen ist nicht erforderlich. Durch die getroffene TF ist die Befahrbarkeit der genannten Planstraßen durch Versorgungsfahrzeuge (u.a. durch die Feuerwehr) gewährleistet.

TF: Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

SenStadt I C 15 (auch für I A und I B), Stellungnahme vom 17.04.2001

Der B-Plan wird von der FNP-Änderung Altglienicke/Standorte (06/99) berührt. Die B-Plan-Inhalte können aus den jetzigen Darstellungen des FNP nur z.T., aber aus den zukünftig beabsichtigten Darstellungen des FNP entwickelt werden. Das Verfahren kann dementsprechend fortgeführt

14 betrifft in der aktuellen Planfassung die Privatstraßen 1 bis 3

werden, eine Festsetzung des B-Plans ist jedoch erst nach Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens oder einer FNP-Planreifeerklärung möglich.

Der erste Absatz unter Abschnitt I.2.3. ist entsprechend dem nachfolgenden Text zu korrigieren:

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 16. Januar 2001 (ABl. S. 420).

Im 5. Absatz bitten wir nach FNP die Jahreszahl 94 herauszunehmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die angesprochenen redaktionellen Änderungen des Begründungstextes zum Bebauungsplan wurden durchgeführt.

Die FNP-Änderung ist inzwischen abgeschlossen. Die Wohnbaufläche wurde dementsprechend reduziert und als Grünfläche mit dem Lagesymbol für eine ungedeckte Sportanlage dargestellt. Die Bekanntmachung der FNP-Änderung erfolgte im Amtsblatt Nr. 36, S. 3116 am 20.07.2001.

Im Sportstättenentwicklungsplan des Bezirksamtes Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 300/04 vom 11.05.2004) wird aufgrund des überdurchschnittlichen Versorgungsgrades an ungedeckten Sportanlagen eine Standortoptimierung festgeschrieben. Damit ist der Ausbau einzelner Sportanlagen sowie die Ausgliederung unrentabler bzw. suboptimaler Anlagen verbunden.

Bereits im vorherigen Sportstättenentwicklungsplan (15.05.2001) wurde zugunsten der Sanierung und qualitativen Aufwertung der Sportanlage „Stadion Altglienicke“, Alter Schönefelder Weg, im Umfeld der geplanten Sportanlage im Bebauungsplangebiet im Sinne der Kostenminimierung auf den Neubau verzichtet. Nutzungseinschränkungen entstehen dabei nicht.

Da seitens des zuständigen Fachamtes kein Bedarf für eine weitere Sportfläche besteht, ist eine Aufnahme der im Geltungsbereich des Bebauungsplan XV-27 bisher für Sportflächen vorgesehenen Fläche in die bezirkliche Ausgleichsflächenkonzeption geplant. Aufgrund der unmittelbaren Nähe (ca. 400m Entfernung) zur bereits qualitativ aufgewerteten Sportanlage "Stadion Altglienicke" und dem damit nicht bestehenden Bedarf an Sportflächen wird der Stärkung der Freiraumqualität und -bilanz der Vorrang gegeben.

Die im FNP dargestellte Intention „Grünfläche“ bleibt damit erhalten. Im Bebauungsplanentwurf XV-27a wird die Fläche nunmehr als öffentliche Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Eine entsprechende FNP-Änderung – Herausnahme des Symbols „ungedeckte Sportanlage“ wurde daher vom Bezirk vorbereitet.

Hinweis: Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat SenStadt I B 15 mit Schreiben vom 01.02.2005 mitgeteilt, dass das Symbol im FNP einen großräumigen, bezirksübergreifenden Bedarf widerspiegelt. Das bedeutet, dass die Vorhaltung eines Sportstandortes im Geltungsbereich des B-Plans XV-27a nicht zwingend erforderlich ist und die geplanten Festsetzungen auch aus dem jetzt gültigen FNP entwickelbar sind.

BSR Berliner Stadtreinigungsbetriebe, 30.03.2001

Belange der Abfallbeseitigung bitten wir der beigefügten Anlage zu entnehmen.

Detaillierte Forderungen in straßenreinigungstechnischer Hinsicht können erst mit Vorlage der Bauentwurfszeichnungen gestellt werden.

Bitte beachten Sie, dass Zufahrtswege von über 15 m Länge einen Wendepunkt von 25 m erfordern (Privatstraße 6-11 und Planstraße 27)15.

Eine Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen kann auch über Bereitstellungsräume unter 15 m Entfernung zur Planstr. 1 bzw. Kasperstraße erfolgen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das Bezirksamt nimmt die Stellungnahme der BSR nebst Anlage zur Kenntnis.

Durch die TF wird sichergestellt, dass die Erschließung (durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge) des Gebietes gewährleistet ist:

TF: Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Realisierung der geforderten Wendepunkte mit 25 m Durchmesser würde die gefundene städtebauliche Gesamtfigur (und den zugrunde liegenden architektonischen Entwurf) empfindlich stören; die Wendepunkte würden zu Lasten der öffentlichen Parkanlage und/oder zu Lasten der festgesetzten Wohngebiete gehen. Der Plangeber hält an der vorliegenden Plankonzeption fest.

Die in diesem Zusammenhang relevanten Erschließungsstraßen (alt: Privatstraße 6 bis 11, neue Konzeption: Privatstraßen 1 bis 3) sind ca. 60 m lang. Die Einsatzfahrzeuge der BSR können problemlos bis in die nördlichen Bereiche der genannten Planstraßen fahren. Nach Beendigung des Einsatzes fahren die Einsatzfahrzeuge langsam rückwärts auf die Kasperstraße. Die Anlage von Wendeanlagen ist daher nicht erforderlich. Durch die o.g. TF ist die Befahrbarkeit der Planstraßen (u.a. durch die BSR) gewährleistet.

Den verkehrstechnischen Regelwerken und Ausführungsbestimmungen wird durch die festgesetzten Verkehrsflächenbreiten i.V. mit der ergänzenden TF entsprochen.

Den Bestimmungen des § 43 „Anlagen für feste Abfallstoffe“ der BauO Bln wird in diesem Zusammenhang Rechnung getragen werden.

(Müllsammelflächen bzw. Standorte für Abfallbehälter sind in den Einmündungsbereichen der Privatstraßen 6-1116/Kasperstraße, von der Flächendisposition her, möglich.)

SenStadt VII B 31, 29.03.2001

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-27 befinden sich Teilflächen der A 113 n, der Wegedornstraße und der Schönefelder Chaussee, die Bestandteil des bestehenden bzw. geplanten übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetzes sind. In diesem Zusammenhang besteht aus unserer Sicht folgender Klärungsbedarf:

Die Änderung einer planfestgestellten Maßnahme durch einen Bebauungsplan erfordert die ausdrückliche Zustimmung der Planfeststellungsbehörde, insbesondere da das Bauvorhaben A 113 n noch nicht abgeschlossen ist. Da in der vorgegebenen Beteiligungsfrist die Überprüfung der planerischen Konzeption -hier vor allem die Funktion des im LBP festgesetzten Landschaftsparkes- nicht möglich ist, wird die Planfeststellungsbehörde ein eigenes Schreiben an den Bezirk Treptow-Köpenick senden. Dies ist schon deshalb geboten, weil der Bezirksstadtrat parallel zur TÖB bei der Planfeststellungsbehörde um Prüfung und Zustimmung zum vorliegenden B-Planentwurf nachgesucht hat.

Eine Bestätigung der geplanten Straßenbegrenzungslinien der Wegedornstraße und der Schönefelder Chaussee im o.g. B-Plan kann unsererseits gegenwärtig nicht erfolgen, da die bisher verfolgte Option für eine Straßenbahnführung von Adlershof zum S-Bahnhof Grünbergallee in diesen Straßenzügen gegenwärtig durch das Referat VII C neu geprüft wird.

Im Bebauungsplan fehlen entsprechende Aussagen (textliche Festsetzungen) insbesondere zum Schutz vor Lärm und Erschütterungen, die sich aus den bestehenden Hauptverkehrsstraßen sowie aus der Nähe zur planfestgestellten Autobahn ergeben.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens resultierte aus der Erforderlichkeit der Einordnung von ungedeckten Sportanlagen die Notwendigkeit der Änderung der Abgrenzung der planfestgestell-

ten Ausgleichsflächen. Mit Schreiben des BzStR für Stadtentwicklung vom Juli 2001 an die Planfeststellungsbehörde wurde eine lagemäßige Änderung der mit Planfeststellungsbeschluss vom September 1999 planfestgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans XV-27 beantragt.

Gegen einen Antrag auf Änderung des Planfeststellungsbeschlusses bestanden von Seiten SenStadt VII E im Zusammenhang mit der Sicherung ungedeckter Sportanlagen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die neu angeordneten Flächenteile der Größe und Qualität der planfestgestellten Flächen entsprechen, als intensives Parkgrün angelegt und zur Erholungsnutzung öffentlich zugänglich gemacht werden können.

Im Rahmen der Planänderung der ungedeckten Sportanlage musste die Ausweisung der planfestgestellten Ausgleichsfläche unter Beibehaltung der Gesamtflächengröße nochmals geändert werden. Dieser im vorliegenden Bebauungsplanentwurf XV-27a nachrichtlich übernommenen Darstellung der Ausgleichsfläche der BAB A 113 neu wurde seitens des Vorhabenträgers SenStadt/PSE3 mit Schreiben vom 26.03.2004 eine Zustimmung erteilt.

Gemäß dem Antrag des Vorhabenträgers - SenStadt X, ist der ergänzende Planfeststellungsbeschluss -VII E 1/2005- am 3. November 2005 erlassen worden.

Die ehemals durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgesehene Straßenbahnführung entlang Wedgornstraße / Schönefelder Chaussee ist gemäß Stadtentwicklungsplan Verkehr mobil 2010 nicht mehr Bestandteil der Planung. Die Begründung wird dahingehend geändert.

Die textliche Festsetzung, dass zum Schutz vor Lärm entlang der Wedgornstraße und der Schönefelder Chaussee ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein müssen, wurde aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.

Durch die Anwendung der DIN 4109 i.V. mit der Berliner Lärmkarte wird innerhalb des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens abschließend sichergestellt, dass der gesetzlich vorgeschriebene Lärmschutz eingehalten wird und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinreichend Rechnung getragen wird.

Zusätzlicher Lärmschutz kann nur festgesetzt werden, wenn die Anwendung der DIN 4109 in Verbindung mit der Berliner Lärmkarte nicht ausreicht.

Bzgl. des Aspektes des Autobahnneubaus der BAB A 113 (neu) führt der Begründungstext aus, dass die Planung eine insgesamt 34 m breite Trasse in Tunnellage vorsieht, die von dem geplanten Stadt-Land-Grünzug überdeckelt wird. Insofern können immissionsbedingte Beeinträchtigungen für die innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes festgesetzten Wohngebiete ausgeschlossen werden. Darüber hinaus hat SenStadt HT I B im Rahmen der Trägerbeteiligung bestätigt, dass für das Bebauungsplangebiet keine Festlegungen zu Lärmvorsorgemaßnahmen erforderlich sind.

Im Ergebnis der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange werden folgende inhaltliche Änderungen vorgenommen:

- Die „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ (ungedeckte Sportanlagen mit Multifunktionsgebäude) ist nicht mehr Bestandteil des Entwurfs, da seitens des zuständigen Fachamtes kein Bedarf für weitere Sportflächen mehr erkannt wird. Statt dessen wird diese Fläche nunmehr als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensive Obstwiese“ festgesetzt.
- Das Verkehrserschließungssystem sowie die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden vereinfacht. Einige Plan- bzw. Privatstraßen entfallen. Kleinteilige Baufelder werden zu größeren Einheiten zusammengefasst. Das städtebauliche Konzept bleibt in seinem Grundgerüst dadurch jedoch weitgehend erhalten
- Die Art der Festsetzung einzelner Grün- und Wegebeziehungen ändert sich. Die Verbindung zwischen Planstraße 27a und Hornkleepfad/Braunellensteig am Nordrand des Geltungsbereiches wird nunmehr nicht mehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Fahrradweg" sondern als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" ausgewiesen. Die Grünverbindungen von der "Öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz" im Zentrum des Geltungsbereiches zur Wedgornstraße bzw. Schönefelder Chaussee werden nun als Ver-

kehrflächen besonderer Zweckbestimmungen "Geh- und Radfahrbereich" sowie "Stadtplatz" festgesetzt.

- Im Einflussbereich der 220-kV-Freileitung werden auf Grund der Ergebnisse der eingeholten Gutachten die bisherigen Wohnbaufelder WA 8 und WA 9 reduziert. Die unter der Freileitung befindlichen Flächen werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ festgesetzt. Dadurch verändert sich insgesamt der Zuschnitt der öffentlichen Grünfläche.
- Eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Anlage für kulturelle und soziale Zwecke“ wird in ihrer Lage verschoben und damit in den geplanten Siedlungskörper integriert. Die Änderungen der Planungsziele sowie die Teilung des Bebauungsplans in die Bebauungspläne XV-27a und XV-27b wurden durch das Bezirksamt unter der BA-Vorlage Nr. 385/04 am 21.12.2004 beschlossen.

3.2.1.2.3 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die Beteiligung der erneuten Trägerbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 06.01.2005 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-27a parallel zur öffentlichen Auslegung.

Vattenfall Europe Transmission, (zweites) Schreiben vom 6.4.2005

Nach erneuter Prüfung ihrer Materialien in unseren Fachabteilungen teilen wir Ihnen folgendes mit. Im Plangebiet befindet sich unsere 220-kV-Leitung Marzahn-Thyrow-Wuhlheide 291/302 Mast-Nr. 90-91-92.

Der Freileitungsstreifen beträgt ca. 30 m links und rechts der Freileitungsachse. Innerhalb dieses Schutzstreifens bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen. In diesem Bereich wird einer Errichtung von Gebäuden, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zugestimmt. Insbesondere zählen dazu Wohnungen, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderhorte, Spielplätze und Kleingärten.

Vattenfall Europe Transmission erteilt seine Zustimmung zum B-Plan unter folgender Voraussetzung:

Der Bebauung mit den Objekten WA3 und WA4 wird nur auf ausdrücklichen Wunsch des Bauherren und ungeachtet des grundsätzlichen Bauverbotes zugestimmt, wenn zwischen dem Bauherren und der Vattenfall Europe Transmission GmbH eine Vereinbarung und Dienstbarkeitsbewilligung durch den Eigentümer abgeschlossen wird

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das Bezirksamt nimmt die Stellungnahme der Vattenfall Europe Transmission zur Kenntnis. Zur Klärung der möglichen Bebauung im Bereich der Freileitung wurde eine Kreuzungsberechnung zur Bauhöhenfestlegung beauftragt.

Diese durch die FBG Freileitungsbau GmbH: erstellte Untersuchung führt zu dem Ergebnis, dass lediglich innerhalb des nordöstlichsten Randbereiches des WA 3 eine ca. 40 m² große Fläche mit einer Bauhöhenbeschränkung zu belegen wäre. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt hier ca. 13 m. Das dem B-Plan zugrundeliegende städtebauliche Konzept widerspricht diesen Angaben bei einer im Bebauungsplan ausgewiesenen maximalen Geschossigkeit von III- Geschossen nicht. Insofern sind keine Einschränkungen für die Wohnbebauung zu veranlassen. Zusätzlich wurde im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung nachgewiesen, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV im Bereich der geplanten Wohnbebauung nicht überschritten werden.

Nach der Expertise von FBG Freileitungsbau GmbH sei zu dem für das WA 4 im südwestlichen Grundstücksbereich und außerhalb(!) der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine ca. 350 m² große Fläche als sog. Freihalteraum Mast Nr. 91 von jeder Bebauung freizuhalten. Auch diese Maßgabe wird im Bebauungsplan eingehalten.

Das Umweltamt (Schreiben vom 25.01.2006) und das Gesundheitsamt (Schreiben vom 27.01.2006) des Bezirkes bestätigen, dass gemäß der o.g. Gutachten die Grenzwerte der 26. BImSchV nicht überschritten werden und dass nach den vorliegenden wissenschaftlichen Kenntnisstand keine gesundheitsschädigenden Wirkungen zu erwarten sind.

Darüber hinaus erklärt der Eigentümer der im Freileitungstreifen der 220-kV-Leitung befindlichen Teilflächen (nordöstl. Bereich WA 3 und südwestl. Bereich WA 4) für sich und seinen Rechtsnachfolger seine Bereitschaft zum Abschluss einer Vereinbarung und Dienstbarkeitsbewilligung mit dem Leitungsträger Vattenfall Europe Transmission GmbH zur Bebauung dieser Teilbereiche (Schreiben vom 01. 02. 2006).

Die Integration des geplanten Kinderspielplatzes innerhalb der öffentlichen Parkanlage ist außerhalb des Freileitungsschutzstreifens unter Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV und der Beschränkungen, die sich aus den Fachgutachten ergeben, möglich. Insofern stehen die Forderungen der Vattenfall Europe nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des B-Plans, Änderungen bedarf es nicht.

Gasag, Schreiben vom 16.2.2005

Unsere Stellungnahme bedingt keine Änderung des Entwurfs zum o. g. Bebauungsplan. Sie verliert nach 12 Monaten ihre Gültigkeit bezüglich der Aussagen zu den vorhandenen GASAG-Anlagen und geplanten GASAG-Maßnahmen.

Zu den Zielen des Bebauungsplanes und den textlichen Festsetzungen bestehen seitens der GASAG AG keine Einwände.

GASAG-Planungen

Von uns sind derzeit keine Änderungs- bzw. Erweiterungsmaßnahmen an unserem Anlagenbestand innerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen. Veränderungen an vorhandenen Gasleitungen werden nur notwendig, wenn durch geplante Neubauten eine Umlegung erfolgen muss bzw. durch extreme Verringerung der Überdeckungen bei Straßen- und Gehwegmaßnahmen Gasleitungen tiefer gelegt werden müssen.

Sicherung der Leitungsrechte von GASAG-Anlagen

Unsere Belange werden in den Textlichen Festsetzungen zu Leitungsrechten Nr. 5 und 6 berührt. Durch die Festsetzung Nr. 6 werden speziell die dinglichen Leitungsrechte für die an der Schönefelder Chaussee vorhandene Hochdruckgasleitung HD DN 800 St PN 10 als Hauptversorgungsleitung für den städtischen Innenbereich von Berlin zusätzlich mit abgesichert.

Leitungsrechtssicherung auf privaten oder stadteigenen Grundstücken, auf denen GASAG-Anlagen vorhanden sind, die nicht umgelegt werden können und deshalb beim Verkauf zu sichern sind:

In den o. g. Grundstücksflächen befindet sich auf einer Länge von ca. ... m eine Niederdruck-Gasversorgungsleitung HD / ND DN ... St / PE, die in Betrieb bleiben muss. Die Lage entnehmen Sie bitte der beiliegenden Bestandsplankopie. Den entsprechenden Bereich unserer Anlage haben wir in Ihre Unterlage eingetragen.

Der Verbleib dieser Gasleitung ist, sofern die Veräußerung an Dritte beabsichtigt ist, durch eine Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit an rangbereitetester Stelle in Abteilung II des in Frage kommenden Grundbuchblattes zu sichern. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass das von uns gewünschte Leitungsrecht bei Eintragung in das entsprechende Grundbuchblatt von Berlin- (Bezirk), Blatt..., Flur..., Flurstück..., nicht auf dem Gesamtgrundstück, sondern nur auf einer begrenzten, von uns in der beiliegenden Anlage rot markierten Ausübungsstelle des betroffenen Flurstückes lasten sollte.

Sobald die Fertigung eines Gestattungsvertrages ansteht oder die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die GASAG im Grundbuch erfolgt ist, bitten wir um Benachrichtigung an folgende Anschrift.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das Bezirksamt nimmt die Stellungnahme der GASAG nebst Anlage(n) zur Kenntnis. Den Forderungen der GASAG wird teilweise entsprochen.

Die genannte Hochdruckgasleitung verläuft fast parallel zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Schönefelder Chaussee. Sie befindet sich auf einer im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Fläche für ein allgemeines Wohngebiet im östlichsten Bereich des WA 15, außerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen 'überbaubaren Grundstücksflächen', d.h. auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen lediglich untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO zulässig sind. Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht hier Vorgartenbereiche und Zuwegungen vor.

Darüber hinaus erfolgt die Sicherung der Bestandsleitung erfolgt im Bebauungsplan durch die Aufnahme eines Leitungsrechtes zugunsten der zuständigen Unternehmensträger.

Hinsichtlich der Forderung zur Eintragung einer beschränkten Dienstbarkeit bzw. zum Abschluss eines Gestattungsvertrages für die Bestandsleitung sollte sich die GASAG mit dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks in Verbindung setzen, um die Sicherung ihrer Rechte auf privatrechtlicher Grundlage zu verhandeln, da diese Forderung nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplan ist.

SenStadt I E 122, Schreiben vom 9.2.2005

Als oberste Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege gebe ich zu den vorliegenden Unterlagen folgende Hinweise:

Nachrichtliche Übernahme Ausgleichsfläche BAB A 113 (neu)

Unbeschadet der rechtlichen Hinweise unserer Abteilung VII bestätige ich, dass die Flächenabgrenzung und Festsetzungen des vorliegenden B-Plan Entwurfs mit der Ausführungsplanung Landschaftspark Rudow-Altglienicke zusammenpassen.

Es ist allerdings sehr augenfällig, dass der durch den B-Plan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft lediglich zu 63% ausgeglichen werden soll, obwohl mit der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung extensive Obstwiese) eine große Kompensationsfläche vorgehalten wird. Diese Fläche soll im Ergebnis der Abwägung dem Ausgleich planexterner Eingriffe dienen, ohne dass bisher ein konkreter Projektbezug vorhanden ist.

Ich rege an, diese Maßnahme zügig, in zeitlichem Kontext mit dem Bau des Landschaftsparks Rudow-Altglienicke umzusetzen.

Artenschutzrechtliche Regelungen des § 42 BNatSchG

Über die Auswirkungen der Planung auf Tier- und Pflanzenarten liegen in unserem Sachgebiet Artenschutz leider keine Informationen vor, deshalb sei nur allgemein auf folgendes hingewiesen. Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet besonders oder streng geschützte Arten (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG) vorkommen. Für die Lebensstätten dieser Arten gelten die Schutzbedingungen des § 42 BNatSchG.

Die Planung sollte sich deshalb rechtzeitig mit der Frage auseinandersetzen, inwieweit Lebensstätten (= „Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten“) geschützter Arten bei Realisierung der Planung beseitigt bzw. zerstört werden, und ggf. bei der Obersten Naturschutzbehörde die Information einholen, ob dafür eine Befreiung in Betracht kommt.

Nach gegenwärtiger Rechtsauffassung sind bei der Realisierung zugelassener Eingriffe auch unvermeidliche Zugriffe auf Lebensstätten geschützter Arten als „absichtlich“ zu werten, weshalb die Legalausnahme des § 43 (4) BNatSchG nicht zum Tragen kommt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Als Ergebnis der Abwägung aller abwägungsrelevanter Belange gegeneinander und untereinander wurde ermittelt, dass ein innerhalb des Plangebietes zu sichernder Ausgleich von 63 % im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-27 verhältnismäßig und zumutbar ist. Die Sicherung eines 100 %-igen Ausgleichs ist gesetzlich nicht vorgeschrieben und würde dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz widersprechen. Der Bebauungsplan XV-27a soll neben der Ausweisung umfangreicher Grün- und Ausgleichsflächen in erster Linie der Ausweisung von Wohnbauflächen zur

Deckung des Bedarfs und der Nachfrage an Eigentumsbildung innerhalb der Stadt und des Orts- teils Altglienicke dienen. Außerdem sollen mit dem Bebauungsplan umfangreiche Grünflächen geschaffen werden, die die Möglichkeit bieten, Vegetation zu integrieren sowie vorhandene und geplante Grünflächen mit Biotopverbindungsfunktion zu sichern. Ob eine zeitgleiche Herstellung der Maßnahmefläche sowie der öffentlichen Parkanlagen möglich ist, kann derzeit nicht abschlie- ßend geregelt werden.

Innerhalb der vorliegenden Planung sowie in deren unmittelbare Umgebung werden vernetzte, öf- fentliche Freiflächen gesichert, damit insgesamt in den Siedlungsbereichen eine starke Durchgrü- nung vorherrscht. Insofern bewertet der Bezirk die erreichte Kennziffer in Höhe von 63% für den Ausgleich im Rahmen der Abwägung als ausreichend an.

Besonders oder streng geschützte Arten sind innerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden wor- den.

Wird zur Kenntnis genommen; geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht fest- gestellt worden. Sollten im Rahmen von Gebäudeabrissarbeiten Niststätten von Gebäudebrütern festgestellt werden, so ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung zur Niststättenbeseitigung zu beantragen.

SenStadt VII B 31, Schreiben vom 2005

Gegen den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vorgeleg- ten Bebauungsplan bestehen in verkehrsplanerischer und straßenraumgestalterischer Hinsicht folgende Hinweise und Bedenken.

Die eindeutige Ausweisung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Geh- und Radfahrbereich wird von uns sehr begrüßt zumal es sich hier um die Wegeverbindung zum Land- schaftspark handelt.

Leider aber wird durch den B-Plan die Weiterführung der Wegeverbindung auch für Radfahrer nicht sichergestellt. Da das NGA Treptow-Köpenick zum Radfahren in öffentlichen Grünanlagen einen – entgegen der verkehrspolitischen Zielstellung – sehr negativen Standpunkt bezieht (Schiebestrecken sind keine Alternative), sind wir sehr an der planungsrechtlichen Sicherstellung von Wegeverbindungen auch für Radfahrer in Grünanlagen interessiert.

Von unserer Planfeststellungsbehörde haben wir bezüglich der Zusammenhänge des B-Planes mit der Planfeststellung der A 113 (neu) folgende Stellungnahme erhalten:

Gemäß der Stellungnahme zum B-Plan XV-27 bestehen zwar auch weiterhin keine grundsätzli- chen Bedenken gegen die Überplanung der durch Beschluss vom 09.09.1999 festgestellten Aus- gleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Straßenbauvorhaben A 113 (neu) in Altglienicke, sofern Bilanzierung und Maßnahmen mit dem planfestgestellten Kompensationskonzept kompatibel sind.

Die Rechtsprechung (Urteil des OVG NRW vom Februar 2003) verneint jedoch die Möglichkeit, dass „die in einem Planfeststellungsbeschluss betroffenen Regelungen für ein nach § 38 BauGB privilegiertes Fachplanungsvorhaben (hier: Planfeststellung für eine Bundesfernstraße nach § 17 FStrG (können) vor dessen abschließender Fertigstellung (nicht) durch einen Bebauungsplan in- haltlich geändert werden“ können. Und weiter heisst es, „die Änderung eines noch nicht vollstän- dig umgesetzten Planfeststellungsbeschlusses kann gem. § 76 der Verwaltungsverfahrensgeset- ze vor Fertigstellung des Vorhabens nur mit spezifischen Instrumenten des Planfeststellungs- rechts erfolgen“, ... ein planfeststellungsersetzender B-Plan kann jedoch nicht die nach § 76 der Verwaltungsverfahrensgesetze erforderliche Planfeststellung ersetzen.

Ein Bebauungsplan der die planfestgestellten Regelungen nicht als nachrichtliche Übernahme darstellt, wäre daher unwirksam und – wie in NRW geschehen – rechtlich angreifbar. Davor schützt auch nicht, dass die Festsetzungen im B-Plan die durch die fernstraßenrechtliche Plan- feststellung getroffenen Regelungen unter Vorgabe eines anderweitigen Ausgleichs ersetzen. Auch die Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast zum planfeststellungsersetzenden B-Plan rettet diesen nicht.

Da ein jahrelanges „schwebend Unwirksam sein“ oder eine Umplanung des B-Plans nicht zielfüh- rend sind, bleibt als rechtskonforme Lösung nur ein dem B-Plan vorgeschaltetes fernstraßen- rechtliches Änderungsverfahren, das den Landschaftspflegerischen Begleitplan soweit ändert, so

dass der B-Plan keine Änderungen an dem, sondern nur die nachrichtliche Übernahme des planfestgestellten Vorhabens darstellen muss.

Somit müsste der Träger der Straßenbaulast (Abt. X) mit dem vom Bezirk erarbeiteten (ggf. ausreichenden?) Unterlagen bei VII E einen Antrag auf Planänderung stellen. Soweit bisher erkennbar, sind nur die oberste Naturschutzbehörde und der betroffene Bezirk zu beteiligen, so dass auf eine öffentliche Auslegung verzichtet und eine Plangenehmigung erteilt werden könnte.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die gesonderte Ausweisung von Geh- und Radfahrbereichen in öffentlichen Parkanlagen ist nicht sinnvoll, zumal die Wege ohne Vorliegen der Ausführungsplanung nicht verortet werden können. Die Nutzung der Wege in der Grünanlage auch durch Radfahrer ist im weiteren Verfahren der Herstellung der Parkanlage zu regeln. Die Herstellung von Wegebeziehungen auch für Radfahrer ist im bezirklichen Interesse.

Die Bilanzierung und Maßnahmen sind mit dem planfestgestellten Kompensationskonzept kompatibel.

Ein fernstraßenrechtliches Änderungsverfahren für die Ausgleichsflächen der A 113 (neu) wurde durchgeführt. Der entsprechende Antrag wurde durch den Träger des Vorhabens SenStadt X PS an die Planfeststellungsbehörde gestellt.

Gemäß dem Antrag des Vorhabenträgers - SenStadt X, ist der ergänzende Planfeststellungsbeschluss -VII E 1/2005- am 3. November 2005 erlassen worden.

Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR, Schreiben vom 26.1.2005

Bauliche- oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Detaillierte Forderungen in straßenreinigungstechnischer Hinsicht, soweit betroffen, können erst mit Vorlage der Bauentwurfzeichnungen gestellt werden.

Belange der Abfallbeseitigung bitten wir der beigefügten Anlage zu entnehmen.

Anlage: Um eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen (vom Grundstück) zu gewährleisten, sind die Zufahrten so zu gestalten, daß Sie eine Mindestbreite von 3,25 m, Mindestdurchfahrthöhe von 4,20 m aufweisen und so befestigt sind, daß diese mit einem Fahrzeuggesamtgewicht von 26 t dauernd benutzt werden können.

Zufahrtswege (Sackgassen) von über 15 m erfordern einen Wendeplatz von 25 m Durchmesser. Zugangs- und Zufahrtswege, Durchfahrten sowie Abstell- und Wendeplätze dürfen nicht beparkt oder anderweitig blockiert werden.

Alle Aus- und Einfahrten sind mit entsprechenden Radien für 3-achsige Sammelfahrzeuge auszuliegen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das Bezirksamt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Durch die Textliche Festsetzung (TF) Nr. 5, die besagt, dass die privaten Verkehrsflächen mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten sind, wird sichergestellt, dass die Erschließung (durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge) des Gebietes gewährleistet ist.

Die Realisierung der geforderten Wendeplätze mit 25 m Durchmesser würde die gefundene städtebauliche Gesamtfigur (und den zugrunde liegenden architektonischen Entwurf) empfindlich stören; die Wendeplätze würden zu Lasten der öffentlichen Parkanlage und/oder zu Lasten der festgesetzten Wohngebiete gehen. Der Plangeber hält an der vorliegenden Plankonzeption fest.

Die in diesem Zusammenhang relevanten Erschließungsstraßen (Privatstraßen 1 bis 3) sind ca. 60 m lang. Die Einsatzfahrzeuge der BSR können problemlos bis in die nördlichen Bereiche der genannten Planstraßen fahren. Nach Beendigung des Einsatzes fahren die Einsatzfahrzeuge langsam rückwärts auf die Kasperstraße. Die Anlage von Wendeanlagen ist daher nicht erforder-

lich. Durch die o.g. TF ist die allzeitige Befahrbarkeit der Planstraßen (u.a. durch die BSR) gewährleistet.

Den verkehrstechnischen Regelwerken und Ausführungsbestimmungen wird durch die festgesetzten Verkehrsflächenbreiten i.V. mit der ergänzenden TF entsprochen.

Der Bestimmung des § 43 der BauO Bln (Anlagen für feste Abfallstoffe) wird in diesem Zusammenhang Rechnung getragen werden. Danach sind Müllsammelflächen bzw. Standorte für Abfallbehälter in den Einmündungsbereichen der Privatstraßen 1-3/Kasperstraße, von der Flächen-disposition her, möglich.

Bezirksamt Neukölln - Fachbereich Stadtplanung, Schreiben vom 14.1.2005

Soweit für mich daraus erkennbar, ergeben sich für den Bezirk Neukölln keine negative Auswirkungen. Insoweit bestehen von meiner Seite keine Bedenken.

Anlage: Vorsorglich möchte ich ihnen mitteilen, dass im Rahmen der Rechtsprüfung eines Bebauungsplanes unseres Bezirks (XIV-217) der ebenfalls bis an die planfestgestellte Bundesautobahntrasse reicht der Hinweis "Baustelle geplante Bundesautobahn" als nicht ausreichend erachtet wurde und ersetzt werden musste durch "planfestgestellte Verbindungsautobahn zwischen der BAB 100 und BAB 113". Die Planfeststellungsgrenze war ebenfalls darzustellen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das Bezirksamt nimmt die Stellungnahme (nebst Anlage) zur Kenntnis. Auf den Bebauungsplanentwurf wird der Hinweis: "Planfestgestellte Bundesautobahn (BAB) A 113 (neu), planfestgestellt: XIIB-2/99 vom 09. September 1999" aufgenommen.

Verkehrslenkung Berlin (VLB), Schreiben vom 17.1.2005

Gegen das obengenannte Bebauungsplanverfahren bestehen keine straßenverkehrsbehördlichen Bedenken. Notwendige straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen werden erst nach Vorlage konkreter Baupläne angeordnet. Diese Aussage betrifft nur den Abschnitt der Schönefelder Chaussee und der Wededornstraße.

Für die übrigen Verkehrsflächen ist eine Stellungnahme bei der Straßenverkehrsbehörde des Bezirksamtes Treptow-Köpenick einzuholen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das Bezirksamt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Senatsverwaltung für Finanzen, Schreiben vom 7.2.2005

Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat): keine Bedenken.

Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr. 5 Abs. 2 ZustKat): Ich gehe davon aus, dass der herge-reichte Entwurf des B-Plans mit Ihrem zuständigen Haushaltsbereich abgestimmt ist und durch die Festsetzung des B-Plans, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bedingen finanzielle Auswirkungen, die in der Investitions- sowie Haushaltsplanung zu berücksichtigen sind. Hierzu gehören Grunderwerbs- und Herstellungskosten für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sowie soziale Infrastruktur.

Zur finanziellen Absicherung des Vorkaufsrechts und bei Übernahmeverlangen künftig festgesetzter öffentlicher Flächen werden im Zuge der Haushaltsdurchführung investive Mittel zur Verfügung gestellt. Aus der aktuellen Wertermittlung ergibt sich ein Betrag von ca. 305.180,- € für den Grunderwerb aller öffentlicher Straßenverkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen, wobei ein Mittelfluss auf Grund des Erschließungsbeitragsgesetzes erfolgt.

Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung extensive Obstwiese auf bezirkseigenen Flächen dient der Flächenvorsorge bezirklicher Ausgleichsflächen. Die Fläche soll

dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, welche außerhalb des Plangebietes stattfinden, dienen. Ein konkreter Projektbezug ist derzeit nicht vorhanden. Eine Maßnahmenzuordnung und -umsetzung ist über den Abschluss von städtebaulichen Verträgen zu den entsprechenden Eingriffsbebauungsplänen geplant. Zu erbringende finanzielle Vorleistungen für den Bezirk entstehen somit nicht.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8, Schreiben vom 4.2.2005

Ziele der Raumordnung (für die Ziele der Raumordnung gilt die Anpassungspflicht aus 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG): Das Plangebiet befindet sich ganz überwiegend im Siedlungsbereich des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin (LEP eV) östlich einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden übergeordneten Grünverbindung. Mit der Sicherung einer ' öffentlichen Grünfläche sowie der planfestgestellten Ausgleichfläche für den Bau der Autobahn 113 neu unterstützt der B-Plan-Entwurf Ziel 3.1.1 LEP eV, dem zufolge die übergeordneten Grünverbindungen im Siedlungsbereich zur Verknüpfung der Freiräume und zum Aufbau eines 'ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems zu erhalten und weiter zu entwickeln sind.

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (für Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung gilt die Berücksichtigungspflicht aus § 4 Abs. 2 ROG) : Das unbebaute Plangebiet liegt in Nachbarschaft zu bebauten Flächen.

Der B-Plan-Entwurf steht im Einklang mit Grundsatz 1.0.4 LEP eV, dem zufolge neue Siedlungsflächen nach Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeindegröße anzupassen und am vorhandenen Siedlungsbereich anzuschließen sind.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das Bezirksamt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Da der B-Plan mit den Zielen der Raumordnung und den Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung im Einklang steht, ist eine Abwägung aus inhaltlichen Gründen nicht erforderlich.

SenStadt – VIII D 251, Wasserbehörde, Schreiben vom 2.2.2005

Anhand der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass eine ordnungsgemäße Niederschlagsentwässerung des Plangebietes offensichtlich weiter nicht gewährleistet ist.

Die Schwierigkeiten der Entwässerung und Ansätze zur Lösung auf der B-Planebene wurden bereits in meiner Stellungnahme vom 22.4.1998 und vom 11.04.2001 im Einzelnen dargelegt, Die darin enthaltenen Hinweise und Empfehlungen sind mit dem vorliegenden B-Plankonzept nicht umgesetzt worden.

Ein wasserwirtschaftliches Rahmenkonzept zur Entwässerung des Planungsgebietes liegt uns bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Da keine beurteilungsfähigen Unterlagen vorliegen, kann durch mich auch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Die in den o. g. Stellungnahmen aufgezeigte Problematik besteht somit weiterhin.

Der Bewertung des Bezirksamtes (s. S. 15 der Begründung) kann nicht gefolgt werden. Ich möchte darauf hinweisen, dass die Berliner Wasser Betriebe (s. S. 21 der Begründung) ebenfalls auf die entwässerungstechnischen Schwierigkeiten des B-Plangebietes aufmerksam gemacht haben.

Insoweit erfüllt der vorliegende B-Planentwurf auch nicht die Anforderungen des § 36 a des Berliner Wassergesetzes.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Verpflichtung zur Regenwasserversickerung ergibt sich unmittelbar aus der Berliner Wassergesetzgebung und der Berliner BauO. § 40 Abs.2 BauOBln bestimmt, dass in Gebieten mit offener Bauweise Niederschlagswasser dem Untergrund zuzuführen ist. Dies ist im Geltungsbereich möglich, da ausreichende Flächenreserven vorhanden sind.

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Für die Planstraße 1 ist der Anschluss problemlos möglich. In der Kasperstraße

ße ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über den gehwegbegleitenden Grünstreifen geplant. Bei den Straßenquerschnitten der privaten Verkehrsflächen von 8,5 m ist die Einordnung von Mulden und Rigolen und eine Versickerung über die belebte Bodenzone grundsätzlich möglich. Auf den Baugrundstücken kann das Regenwasser über die unversiegelten bzw. zu begrünende Grundstücksflächen versickert werden, für die Versickerung des Dachflächenwassers können z.B. Versickerungsschächte hergestellt werden.

Zudem stehen die getroffenen Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen mindestens 10 bis 15 % der 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. Die Festlegung weiterer technischer Maßnahmen sowie die konkrete Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes weist keinen bodenrechtlichen Bezug auf. Für dessen Erarbeitung besteht somit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Erforderlichkeit. Auch ist die Erarbeitung detaillierter Entwässerungskonzepte im Rahmen einer Angebotsplanung des Bebauungsplanes nicht möglich. Eine abschließende Regelung kann somit nur Bestandteil des Genehmigungsverfahrens sein.

Berliner Wasserbetriebe, Schreiben vom 16.2.2005

Im Rahmen der Trägerbeteiligung zum B-Plan XV-27 haben wir mit Schreiben vom 21.5.2001 eine Stellungnahme übergeben, die im vorliegenden B-Planentwurf weitestgehend berücksichtigt wurde.

Aufgrund neuer Erkenntnisse möchten wir Sie bitten folgende Sachverhalte bzw. Hinweise im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Zum Punkt 3.2.3.9 „Versickerung von Niederschlagswasser“ weisen wir darauf hin, dass das anfallende Niederschlagswasser von den vorhandenen Straßenflächen über die vorhandenen Regenwasserkanäle abgeleitet wird. Eine Ableitung über die Schmutzwasserkanalisation ist grundsätzlich nicht gestattet. Zudem weisen wir darauf hin, dass Versickerungssysteme unter der Straßenfläche nicht genehmigungsfähig sind. Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Abwasserdruckrohrleitung DN 900 wurde nicht wie 2001 angeführt außer Betrieb genommen, da sie auch künftig weiterhin benötigt wird.

Für die Leitungsabschnitte die nicht im öffentlichen Straßenland bzw. in den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesenen Flächen zu liegen kommen, werden zu gegebener Zeit unabhängig vom B-Plan leitungsrechtlich gesichert.

Unter Berücksichtigung der genannten Hinweise bestehen seitens der Berliner Wasserbetriebe keine Bedenken gegen den vorliegenden B-Planentwurf.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das Bezirksamt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Abwägungsargumentation aus inhaltlichen Gründen ist nicht erforderlich.

Berliner Feuerwehr, Schreiben vom 1.2. und 4.2.2005

Bei der Prüfung der eingereichten Planungsunterlagen ergaben sich aus der Sicht der Berliner Feuerwehr folgende Anregungen und Hinweise:

Stellungnahme

Zum o. a. Entwurf des Bebauungsplanes werden von Seiten des Vorbeugenden Brandschutzes der Berliner Feuerwehr zunächst keine Forderungen gestellt, wenn die erforderlichen Zufahrten zu den zu errichtenden Gebäuden (Feuerwehrezufahrten) und die Löschwasserversorgung während der Bauphase und im Endzustand angelegt werden. In diesem Zusammenhang möchten wir auf die Anforderungen hinweisen, welche sich ggf aus der BauO Bln §5(4) und der daraus abgeleiteten Ausführungsvorschriften über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Feuerwehrlflächen -(AVFw-F1) vom 17. Januar 1996 (Amtsblatt Nr. 8 vorn 16. Februar 1996 S.471) ergeben.

Zu geplanten Bauvorhaben werden wir im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren Stellung nehmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird auf den gegengezeichneten Gesprächsvermerk mit der Berliner Feuerwehr (Direktion Süd) vom 07.12.2000 verwiesen, in dem die Berliner Feuerwehr die Festsetzungen des Bebauungsplans aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes mitträgt.

Die in diesem Zusammenhang relevanten Erschließungsstraßen (alt: Privatstraßen 6 bis 11, neue Konzeption: Privatstraßen 1 bis 3) sind ca. 60 m lang. Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ist die Versorgung mit Löschwasser gewährleistet. Die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr können problemlos bis in die nördlichen Bereiche der genannten Planstraßen fahren. Nach Beendigung des Einsatzes fahren die Fahrzeuge langsam rückwärts auf die Kasperstraße. Die Anlage von Wendeanlagen ist nicht erforderlich. Durch die getroffene TF Nr. 5 ist die Befahrbarkeit der genannten Privatstraßen durch Versorgungsfahrzeuge (u.a. durch die Feuerwehr) gewährleistet.

SenStadt I B 15, Schreiben vom 1.2.2005

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)

Die Einleitung eines FNP-Änderungsverfahrens zur Herausnahme des Sportsymbols wird zur Zeit geprüft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Symbol im FNP einen großräumigen, d.h. auch bezirksübergreifenden Bedarf widerspiegelt. Sofern dieser nach wie vor besteht, wäre eine Realisierung der Sportanlage im Bereich der Rudower Höhe auch auf Neuköllner Seite möglich. Das bedeutet aber, dass die Vorhaltung eines Sportstandorts im Geltungsbereich des B-Plans XV-27a nicht zwingend erforderlich ist und die nun vorgesehenen Festsetzungen auch aus dem jetzt gültigen FNP entwickelt werden können.

Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilsräumlichen Entwicklungsplanungen

Im Planwerk Südost ist für den Geltungsbereich das zum Zeitpunkt der Erarbeitung aktuelle Konzept übernommen worden, das von einer GFZ von 0,8 ausging. Das jetzt vorgesehene Nutzungsmaß erscheint insbesondere im Hinblick auf die Vermarktungsfähigkeit problematisch. Im Rahmen neuester Untersuchungen (u. a. Zusammenschau der Planwerke) wurde festgestellt, dass in Berlin vor allem ein Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken mit geringer Dichte besteht. Dementsprechend wird in anderen Wohngebieten der Stadt eher eine Reduzierung des Nutzungsmaßes angestrebt. Die im Geltungsbereich vorgesehene GFZ von 1,2 erscheint dagegen auch bei einer dichten Reihenhausbauung nur schwer realisierbar. Hinzu kommt, dass sich das Maß der Nutzung auch auf den Kaufpreis auswirkt. Da überwiegend das Land Berlin Eigentümer ist und zum Verkehrswert verkaufen muss, ist zu prüfen, ob der resultierende Kaufpreis auch realisierbar ist.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Basierend auf dem Sportstättenentwicklungsplan des Bezirksamtes Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 300/04 vom 11.05.2004) wurde der ursprünglich geplante Neubau im Bereich der FNP Darstellung (Symbol ungedeckte Sportanlage) zugunsten der Sanierung und qualitativen Aufwertung der vorhandenen Sportanlage „Stadion Altglienicke“, Alter Schönfelder Weg, aufgegeben. Wesentlicher Grund dafür ist der durch den bestehenden überdurchschnittlichen Versorgungsgrad an ungedeckten Sportanlagen fehlende Bedarf an ergänzenden Standorten im Bezirk. Nutzungseinschränkungen entstehen dabei nicht. Durch die geplante Aufnahme der Fläche in die bezirkliche Ausgleichsflächenkonzeption bleibt die im FNP dargestellte Intention „Grünfläche“ erhalten. Klärungsbedarf bestand daher im Umgang mit der im FNP dargestellten „ungedeckten Sportanlage“, für die ein Bedarf am Standort bzw. grundsätzlich im Bezirk nicht mehr vorhanden ist. Mit dem seitens der zuständigen Senatsverwaltung vertretenen Ansatz einer großräumigen Bedarfszuordnung für eine ungedeckte Sportanlage, die sich jedoch grundsätzlich auf den Bezirk Neukölln beziehen müsste, ist eine Entwicklungsfähigkeit aus dem jetzt gültigen FNP möglich. Die durch den Bezirk vorbereitete FNP-Änderung - Herausnahme des Symbols „ungedeckte Sportanlage“ - ist damit nicht zwingend erforderlich.

Dem Bebauungsplan XV-27a liegt ein differenziertes städtebauliches Konzept zugrunde, das verschiedene Wohnformen als Eigentumsmaßnahmen wie Doppelhäuser, Reihenhäuser und auch Geschosswohnungsbau vorsieht. Das städtebauliche Konzept fügt sich bezüglich der Stellung und Staffelung der Baukörper in das Gesamtkonzept der Bebauungsplangebiete XV-26 bis XV-29b ein.

Über die gesamte Planfläche betrachtet, wird eine GFZ von 0,8 lediglich in vergleichsweise kleinen Teilbereichen überschritten. Da es jedoch im Rahmen der anhängigen Realteilung, bei zu parzellierenden Reihenhaushausgrundstücken, es zu kleinen Grundstückszuschnitten kommen kann und dies im Rahmen der Finanzierung seitens der künftigen Nutzer auch geboten ist, wurde die festgesetzte GFZ in Höhe von 1,2 flächenübergreifend festgesetzt. Kleine Baugrundstücke mit geringeren GFZ- Werten wären praktisch nicht nutzbar (bei Beachtung der vorgegebenen städtebaulichen Konzeption).

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung einer offenen Bauweise gewährleisten die Umsetzung der Baustruktur gemäß den übergeordneten Planungen und gewährleisten gleichzeitig einen angemessenen Spielraum in der Ausführung.

3.2.1.2.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die erneute Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB fand für den Bebauungsplan XV-27a im Rathaus Köpenick - Stadtplanungsamt - vom 17. Januar bis einschließlich 16. Februar 2005 statt. Die Bürger hatten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Folgende schriftliche Stellungnahmen sind eingegangen:

Bürger 1, Schrieben vom 16.02.2005

Obwohl die dargestellte Planung die bestehende Hochspannungs-Freileitung lt. Begründung bereits berücksichtigt hat, möchte ich die in der TÖB-Beteiligung zum Ausdruck gekommenen Bedenken betr. elektromagnetischer Strahlung dahingehend unterstützen und erweitern, dass grundsätzlich die Hochspannungsleitung entlang der Schönefelder Chaussee möglichst bald unter die Erde verlegt wird. Das ist bekanntermaßen eine Frage der Finanzierung; ich bitte aber, das Vorhaben nicht aus den Augen zu verlieren.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird aufgenommen und an den Versorgungsträger weitergeleitet. Die angesprochene Hochspannungs-Freileitung befindet sich im Eigentum von Vattenfall Europe Transmission. Leider ist dem Bezirk Treptow-Köpenick nicht bekannt, dass die Freileitung kurzfristig unterirdisch verlegt wird.

Bürger 2, Schreiben vom 10.02.2005

Die Planung suggeriert, dass der letzte Rest Birkenwald, der nicht der Bebauung zum Opfer fallen wird, durch eine extensive Obstwiese als Kompensationsmaßnahme überplant wird. Dies würde jedoch einen zusätzlichen Eingriff bedeuten. Es sollte geprüft werden, ob der Vorwald nicht der Sukzession überlassen werden sollte. Wenn ja, sollte dies im Plan oder zumindest in der Begründung dargestellt werden.

Die „extensive Obstwiese“ kann nicht dem für eine normale extensive Obstwiese vorgesehenen Wert in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz eingehen, wenn die Wiese als öffentliche Grünanlage genutzt wird.

Eine extensive Wiese zeichnet sich dadurch aus, dass sie selten gemäht und nicht oder kaum beweidet wird. Die typischen Wiesenpflanzen sind gegenüber Tritt empfindlich. Wenn jedoch die eigentlich extensive Wiese quasi als Parkrasen von den Anwohnern genutzt wird (was anzunehmen und verständlich ist), wird sie sich floristisch und faunistisch nicht einer extensiven Wiese entsprechend entwickeln.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Birken-Vorwald befindet sich zu ca. 90 % innerhalb der Ausgleichsfläche der BAB A 113 (neu) und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und wird also nicht durch die künftig zulässige Bebauung überplant. Die für diese Fläche geltende textliche Festsetzung ("Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung extensive Obstwiese ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Wiesenarten in der Weise zu bepflanzen, dass der Charakter einer extensiven Obstwiese entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten") spricht den zu errichtenden Gesamtcharakter der zu gestaltenden Fläche an. Dabei ist ein Erhalt sowie eine Integration von wertvollen Vegetationsbeständen grundsätzlich möglich.

Die extensive Wiese wurde derzeit nicht in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz berücksichtigt. Bei dieser Fläche geht es derzeit vielmehr um eine planungsrechtliche Sicherung der bezirkseigenen Ausgleichsfläche. Zu gegebener Zeit wird bei Vorhandensein eines Eingriffsverursachers das Aufwertungspotential dieser Fläche bestimmt und eine entsprechende Ausgleichsfläche zugeordnet.

Bürger 3, Schreiben vom 11.02.2005

Zunächst wird festgestellt, dass der zur Einsicht ausgelegte Geltungsbereich nach unserem Dafürhalten nicht mit dem FNP 2004 übereinstimmt.

Im Jahr 1992 soll bereits eine frühzeitige Bürgerbeteiligung zu den B-Plänen 26-29 stattgefunden haben, jedoch waren jetzt die seinerzeitigen planerischen Vorstellungen nicht markiert, d. h. erkennbar.

Wenn dazu jetzt erklärt wird, dass das Verfahren zum vorliegenden B-Plan aufgrund weiterer Schwierigkeiten bislang nicht abgeschlossen werden konnte, weil zum einen der Flächenbedarf für die Ausgleichsflächen zur BAB A 113 (neu) lange Zeit unklar war, zum anderen mussten im Zusammenhang mit der im Gebiet verlaufenden Hochspannungsleitung ‚weitere‘ Gutachten (insgesamt wurden zwei Gutachten angegeben) eingeholt werden. Und weiterhin sei unklar gewesen, in wie weit die Notwendigkeit zur Einordnung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen besteht. So fällt z. B. zum letzteren Fall jetzt das „zeitweise“ südlich des Hornkleepfades vorgesehene Freispielfeld und der für einen an der Kasparstraße vorgesehene Schulstandort weg, weil dafür mittlerweile „definitiv“ kein Bedarf mehr bestehe, und das, obwohl nach den Erklärungen erhebliche Wohnbebauung geplant ist. Hierin sehen wir einen Widerspruch.

Weiterhin weicht die Darstellung des Grünbereiches in der Planauslegung gegenüber der im FNP von 1/2004 grundsätzlich ab, insbesondere durch die nicht nachvollziehbare nachrichtliche Übernahme der Ausgleichsmaßnahme zum im Bau befindlichen BAB A 113 (neu), denn dieser Teilbereich hätte schon aus dem geltenden FNP erkennbar sein müssen. Es ist auch nicht nachvollziehbar, ob die hier dargestellte Größe der nachrichtlichen Übernahme der Ausgleichsmaßnahme stimmt.

Bezüglich der Hochspannungsleitung wurde bereits im Rahmen der Planfeststellung zur BAB A 113 (neu) immer wieder, so auch von uns, ausdrücklich auf die Schwierigkeiten mit der Hochspannungsleitung hingewiesen.

Leider war es uns nicht möglich, zwecks genauerer Nachprüfung von der zuständigen Sachbearbeiterin, eine Ablichtung, weil es sich um ein laufendes Verfahren handele, zu erhalten, obwohl diese Möglichkeit bei Planungsmaßnahmen in anderen Behörden durchaus möglich ist.

Der Geltungsbereich liegt, wie in der Begründung selbst ausgeführt, innerhalb von „Freiräumen mit besonderem Schutz- und Entwicklungsanspruch“ und „Siedlungsgebiet“ im „Vorranggebiet Klimaschutz“, das im Westen einen Landschaftsraum tangiert, der in der Grünvernetzung vom Innenstadtrand bis zum Land Brandenburg einen wesentlichen Abschnitt darstellt. Unter diesen Gesichtspunkten ist es daher umso unverständlicher, wie dieser Bereich derart mit Wohnbebauungen und Verkehrsflächen überbaut werden soll. Allein 4 Privatstraßen und eine Planstraße (27a) sind vorgesehen, damit ist klar, dass - und nicht nur in der Schönefelder Chaussee - eine drastische Zunahme von Verkehren und damit der Immissionen erfolgen wird.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein überwiegend unbebautes Areal mit gewachsener Flora und Fauna, das durch die geplanten intensiven baulichen Eingriffe eine völlig neue Struktur erhalten wird, was aus den genannten Gründen unbedingt zu vermeiden ist, zumal das Erfordernis von zusätzlichen, relativ dichter Siedlungsbebauung nicht nachgewiesen ist. Die sich immer mehr verschlechternde soziale Situation und der herrschende Wohnungsleerstand in Berlin sind hier keinesfalls berücksichtigt worden.

Unklar ist auch, ob die zeichnerisch dargestellte schnurgerade, quer durch das gesamte Gelände verlaufende Erhebung ggf. abgetragen werden soll.

Die Kompensationsbilanz/ Verkehrsflächen ist unklar. Die genannte Bodenversiegelung (Straßen) wird nur prozentual ausgeglichen, es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von ca. 37%. Allein das spricht gegen diese unnötigen Verkehrsflächen und erfordert eine genaue Prüfung. Hier soll ein vorhandener Grünbereich zum Teil zersiedelt und durch Verkehrsflächen verdichtet werden, was insbesondere unter Berücksichtigung der Sensibilität des Bereichs zu vermeiden ist. Hier sollte doch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Völlig unverständlich ist die Ablehnung der vorgeschlagenen Dachbegrünungen, weil angeblich städtebauliche Machbarkeit vom Bezirksamt „kritisch beurteilt“ wurde, obwohl es sich hier um ein Frischluftvorranggebiet handelt. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den zur Zeit ausliegenden Bebauungsplan XV-58bb (OT Johannisthal, Eisenhutweg), in dem Dachbegrünungen ausdrücklich gefordert werden. Der B-Plan XV-27a sollte zur erneuten Bearbeitung zurückgezogen und danach neu ausgelegt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Bebauungsplan ist aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar. Die Grundzüge der Planung 1992 waren durch folgende avisierten Nutzungen geprägt: Allgemeines Wohngebiet, 3-zügiger Schulstandort, Kindertagesstätte und eine große öff. Grünfläche. Im Sportstättenentwicklungsplan des Bezirksamtes Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 300/04 vom 11.05.2004) wurde aufgrund des überdurchschnittlichen Versorgungsgrades an ungedeckten Sportanlagen eine Standortoptimierung festgeschrieben. Damit war der Ausbau einzelner Sportanlagen sowie die Ausgliederung unrentabler bzw. suboptimaler Anlagen verbunden. Bereits im vorherigen Sportstättenentwicklungsplan (15.05.2001) wurde zugunsten der Sanierung und qualitativen Aufwertung der Sportanlage „Stadion Altglienicke“, Alter Schönefelder Weg, im Umfeld der geplanten Sportanlage im Bebauungsplangebiet im Sinne der Kostenminimierung auf den Neubau verzichtet. Nutzungseinschränkungen entstehen dabei nicht. Seitens des zuständigen Fachamtes wurde kein Bedarf für eine Sportfläche erkannt.

Vergleichbares gilt auch für den Schul-, und den Kita-Standort; bedingt durch die gegenwärtige Bevölkerungsentwicklung ist das früher gegebene Erfordernis, derartige Einrichtungen zu planen und zu sichern, aus heutiger Sicht nicht mehr gegeben. Die angesprochenen Flächen werden in vorliegender Planung in Gänze zu Grünflächen zugeschlagen (im einzelnen: Ausgleichsfläche für den Autobahnneubau, öff. Grünanlage inkl. Spielplatz sowie Ausgleichsfläche für künftige B-Planverfahren des Bezirks).

Die sachgemäße Durchführung des Beteiligungsverfahrens war jederzeit gewährleistet. Die in diesem Kontext relevanten Ausführungsbestimmungen des § 3 Abs. 2 BauGB und die entsprechenden bezirklichen Verwaltungsvorschriften bzgl. einer ‚bürgerfreundlichen‘ Beteiligung an der Planung wurden beachtet. Innerhalb dieses Beteiligungsverfahrens ist zusätzliches sowie kostenloses Kopieren von Unterlagen im Rahmen der Offenlage nicht vorgesehen.

Betr. des Aspektes des **Planungserfordernisses** ist u. a. anzuführen, dass der Ortsteil Altglienicke auf Grund seiner verkehrlich gut erschlossenen Lage und der vorhandenen Flächenpotenziale einen jener gesamtstädtischen Handlungsschwerpunkte darstellt, in denen durch Verdichtung und Arrondierung der vorhandenen Siedlungen die Wohnfunktion gestärkt werden soll. 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.

Der Aushub (ca. 1,2 m über Gelände) resultiert aus der Trassierung einer Abwasserleitung. Diese Erhebung wird im Zuge der Umsetzung der Planung (Grüngestaltung / als auch des Wohnungs- und Straßenbaus nivelliert werden.

Die Festsetzung von Verkehrsflächen ist Voraussetzung für die Erschließung der geplanten Wohnungsbau- und Freiflächen und damit Teil einer Siedlungsentwicklung, die als vereinbar mit den örtlichen Entwicklungszielen (und somit auch des LaPro) eingestuft wird. Unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes unterlag das festgestellte Defizit dem Abwägungsprozess. Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) kann keine Erforderlichkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Plangebiet hergeleitet werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet. Es gelten die §§ 1 und 1a BauGB entsprechend.

Innerhalb des landschaftsplanerischen Fachbeitrages wurde die Aufnahme einer Festsetzung zur Errichtung einer extensiven Dachbegrünung auf 70 % der Gebäudegrundflächen vorgeschlagen. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sind die öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Unter Beachtung des Verhältnismäßigkeits- und Zumutbarkeitsgrundsatzes unterlag die extensive Dachbegrünung dem Abwägungsprozess.

Stellungnahme der BLN, des BUND (LV Berlin), des NABU (LV Berlin), der Baumschutzgemeinschaft Berlin, der GRÜNEN LIGA Berlin, der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (LV Berlin), des Naturschutzzentrums Ökowerk Berlin, der NaturFreunde (LV Berlin) und der übrigen BLN-Mitgliedsverbände vom 4.2.2005

1. Zustimmung zur Planung, zu den Minimierungs- und Begrünungsmaßnahmen, dem Erhalt freier Flächen als öffentliche Grünanlage, der Ausweisung einer Fläche zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
2. Frage, ob ein entsprechender Bedarf an Wohnfläche in direkter Autobahnnähe vorhanden ist und ob sich die Planung auf das Vorhandensein eines potentiellen Investors begründet?
3. Eine derartige flächendeckende, 3-geschossige Bebauung stellt eine Barriere für den Luftaustausch dar, welche vor dem Aspekt, dass sich die Fläche im Vorranggebiet für Klimaschutz" befindet, besonders zu beachten ist.
4. Zusätzlich sollte die Versickerung des Regenwassers an den Wohnanlagen bedacht werden. Durch die Bebauung kommt es zwangsläufig zu einer Verschlechterung der Grundwasserneubildung. Um diese zu kompensieren, müssen geeignete Maßnahmen erwogen werden, welche die Versickerung des am Gebäude herablaufenden Niederschlagswassers ermöglichen.
5. Aufgrund der langen Zeit der Brache und der Vielzahl gleichartiger Flächen in der Umgebung ist das Plangebiet mit Sicherheit wertvoll für viele Insektenarten sowie Kriechtiere. Zudem können die Ruinen im westlichen Teil der Brache Lebensraum für Fledermäuse und Gebäudebrüter sein. Die Vernichtung von Nistplätzen von Gebäudebrütern ist (mit Ausnahme von Nistplätzen der Haustaube) in Berlin ersatzpflichtig und deshalb vorher zu überprüfen. Somit fordern wir eine genaue Untersuchung der dortigen Vorkommen von Tieren und Pflanzen im Plangebiet, mit besonderer Rücksicht auf Rote-Liste-Arten, um die ökologische Qualität des Gebiets eindeutig zu beurteilen. Wir sprechen uns entschieden gegen die Feststellung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aus, dass faunistische Untersuchungen im Plangebiet nicht notwendig seien, da die Fläche „im Umweltatlas nicht als wertvoll, bzw. besonders wertvoll ausgewiesen ist“. Zur Bewertung einer Fläche genügt nicht allein der Verweis auf den Umweltatlas oder die Einstufung des Biotops in Bestimmte Wertigkeiten auf Grundlage des Auhagen-Verfahrens. Dieses wurde zur Monetarisierung des Biotopwertes einer Fläche entwickelt.
6. Nach der Baumschutzverordnung Berlin geschützte Bäume sind im LFB zu berücksichtigen, die geschützten Bäume sind zu erhalten. Die Planung ist so umzugestalten, dass an dieser Stelle weder Straßenland noch eine Wohnanlage entsteht und die Altbäume gesichert sind.
7. Neben der Fassadenbegrünung ist auch eine extensive Dachbegrünung aller Gebäude in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu 1.: Wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Planung stellt derzeit eine Angebotsplanung dar. Innerhalb der im Bebauungsplan XV-27 ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete ist die Umsetzung vielfältiger Gestaltungs- und Parzellierungsvarianten möglich. Dieses variable Gestaltungskonzept ist ein Ergebnis der Analyse der aktuellen Marktsituation. Ziel der Planung ist die Veräußerung bezirkseigener Flächen, dies ist jedoch nur über die planungsrechtliche Sicherung entsprechender Baurechte möglich. Einen potenziellen Investor gibt es derzeit nicht.

Zu 3.: Im Begründungstext wird unter Punkt 3.2.4.1 Eingriff in Natur und Landschaft - Klima darauf verwiesen, dass der Luftaustausch durch die geplanten Gebäudekörper beeinflusst wird. Weitere detaillierte Ausführungen zur Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Klima sind im landschaftsplanerischen Fachbeitrag nachzulesen. Der durch die Bebauung verursachte Eingriff in das Schutzgut Klima wurde somit umfangreich betrachtet.

Zu 4.: Die Verpflichtung zur Regenwasserversickerung ergibt sich auch ohne die Aufnahme einer Versickerungsfestsetzung in den Bebauungsplan aus der Berliner Wassergesetzgebung und der Berliner BauO. § 40 Abs. 2 BauOBln bestimmt, dass in Gebieten mit offener Bauweise Niederschlagswasser dem Untergrund zuzuführen ist. Dies ist im Geltungsbereich möglich, ausreichen-

de Flächenreserven sind innerhalb der Baugebiete vorhanden. Ein detailliertes Entwässerungs- bzw. Maßnahmenkonzept kann erst nach Vorhandensein eines konkreten Projektbezuges erarbeitet werden, da nur dann aus der Vielzahl der vorhandenen technischen Lösungsvarianten ein fundiertes Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet werden kann. Da dieses jedoch keinen unmittelbaren städtebaulichen Bezug aufweist, besteht keine Erforderlichkeit, dieses im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erarbeiten.

Zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Klima wurden zahlreiche Begrünungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Klimatisch entlastend wirken sich ebenfalls die Festsetzung einer offenen Bauweise sowie die planungsrechtliche Sicherung großflächiger Grün- und Freiflächen aus. Desweiteren wurde die städtebauliche Figur des Planentwurfs auf die Rudower Höhe ausgerichtet. Somit ist eine überörtliche Luftaustauschverbindung zwischen der Rudower Höhe, den Grünflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XV - 27 sowie den Ausgleichsflächen der Autobahn vorhanden.

Zu 5.: Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzustellenden Ermittlungen sind in dem Umfang durchzuführen, dass eine sachgerechte Planungsentscheidung möglich ist. Eine vollständige Erfassung der betroffenen Tier- und Pflanzenarten ist somit nur im Einzelfall erforderlich. Im konkreten Fall handelt es sich um eine Brachfläche mit Ruderalvegetation, die im Berliner Raum nach einer Aufgabe der Grünlandnutzung häufig anzutreffen ist. Besondere geschützte Einzelbiotope befinden sich nicht auf der Fläche. Bei der Festlegung des Untersuchungsumfanges ist es somit ausreichend, die für den Untersuchungsraum bedeutsamen repräsentativen Pflanzenarten festzustellen und entsprechende Faunaarten abzuleiten (BVerwG, Beschluss vom 21.2.1997 - 4B177.96).

Sollten im Rahmen von Gebäudeabrissarbeiten Niststätten von Gebäudebrütern festgestellt werden, so ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung zur Niststättenbeseitigung zu beantragen. Die Erteilung einer derartigen Genehmigung ist dabei immer an die Auflage zur Errichtung von Ersatzniststätten gekoppelt. Aufgrund des im Plangebiet vorhandenen äußerst geringfügigen Gebäudebestandes ist innerhalb des Plangebiets nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von Gebäudebrütern auszugehen.

Zu 6.: Grundlage der Eingriffsbewertung war eine Biotoptypenkartierung unter Nutzung der von Auhagen erstellten Biotoptypenliste. Im Ergebnis der Biotopaufnahme wurde festgestellt, dass sich innerhalb der Bauflächen nur wenige nach der BaumSchVoBln geschützte Einzelbäume befinden.

Der sich im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung extensive Obstwiese befindende, hauptsächlich ungeschützte Birkenaufwuchs ist Bestandteil der Biotoptypenbewertung. Aufgrund der planungsrechtlichen Sicherung dieser Fläche als Grünfläche ist von einem Erhalt des wertvollen Vegetationsbestandes auszugehen.

Bezüglich der zu bewertenden Bauflächen kann derzeit von keinem konkreten Projektbezug ausgegangen werden. Aus diesem Grund sollte das städtebauliche Konzept eine Angebotsplanung mit vielfältigen Bebauungs- und Parzellierungsvarianten ermöglichen. Vor diesem Hintergrund war eine detaillierte Prüfung des geschützten Baumbestandes in Bezug auf den Baumerhalt im Einzelfall derzeit nicht möglich. Deshalb unterliegen die im sonstigen Geltungsbereich vorkommenden geschützten Einzelbäume den Bestimmungen der BaumSchVoBln. Im Einzelfall erforderliche Fällungen sind nach den Bestimmungen der BaumSchVoBln zu beantragen und nach erteilten Auflagen auszugleichen. Bei der Festlegung des Umfanges der Ersatzpflanzungen ist die textliche Festsetzung Nr. 8 (Pflanzung 1 Baumes pro 250 qm Grundstücksfläche) zu beachten.

Zu 7.: Innerhalb des landschaftsplanerischen Fachbeitrages wurde die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Errichtung einer extensiven Dachbegrünung auf 70 % der Gebäudegrundflächen vorgeschlagen. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sind die öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs 6 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Unter Beachtung des Verhältnismäßigkeits- und Zumutbarkeitsgrundsatzes unterlag die extensive Dachbegrünung dem Abwägungsprozess.

Im Ergebnis der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung wird folgende redaktionelle Änderung vorgenommen:

Der Hinweis des Bezirksamtes Neukölln - FB Stadtplanung - wird aufgenommen und die Planzeichnung mit dem Hinweis „Planfestgestellte Bundesautobahn (BAB) A 113 (neu), planfestgestellt: XII B-2/99 vom 09. September 1999“ ergänzt.

3.2.2 Ergebnis der Abwägung

3.2.2.1 Gesunde Wohnverhältnisse

Das Plangebiet ist durch die Immissionsbelastung der Wededornstraße und der Schönefelder Chaussee vorbelastet. Die festgestellten Verkehrsmengen¹⁷ führen in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Abständen der Straßen zur Wohnbebauung zu Mittelungspegeln von bis zu 65,7 dB (A) tags für den Bereich der Schönefelder Chaussee zwischen Wededornstraße und Dankmarsteig. Die Schönefelder Chaussee und die Wededornstraße sind damit hochbelastete Verkehrsstraßen mit einem Mittelungspegel von 65 - 70 dB. Sie liegen im Lärmpegelbereich der Klasse IV, Tabelle 24, DIN 4109. Durch die Anwendung der DIN 4109 i.V. mit der Berliner Lärmkarte wird im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren jedoch sichergestellt, dass der gesetzlich vorgeschriebene Lärmschutz eingehalten wird. Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Durch die Anordnung drei- bis viergeschossiger Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen werden gleichzeitig die Wohnnutzung in den inneren Bereichen sowie die den Wohnungen zugeordneten Freibereiche, die Gemeinbedarfseinrichtung und die öffentlichen Grünflächen gegenüber den Immissionen zumindest teilweise abgeschirmt. Eine geschlossene straßenbegleitende Bebauung würde nicht der Baustruktur der benachbarten Gebiete entsprechen. Die Planung entspricht somit vom Grundsatz her dem vorausschauenden planerischen Immissionsschutz des § 50 BImSchG.

Lärmvorsorgemaßnahmen im Zusammenhang mit der BAB A 113 (neu) sind nicht erforderlich.¹⁸ Ausreichende Schutzabstände zur 220 kV Freileitung werden eingehalten. Die entsprechenden Gutachten^{19, 20} bestätigen, dass die Grenzwerte der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) an den untersuchten Immissionsorten – den der Freileitung nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksflächen – deutlich unterschritten werden. Eine festgelegte Trasse von im Mittel 30 m beiderseits der Trassenmitte ist von Bebauung freizuhalten, ebenso ein Schutzraum für Wartungsarbeiten von 25 m Abstand zum Maststandort. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Anforderungen.

Im Bebauungsplan werden mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Höhe der Bebauung die Voraussetzungen für gut belichtete Wohnräume, ausreichend große, gut nutzbare Freiräume und somit für gesunde Wohnverhältnisse geschaffen. Öffentliche Grün- und Aufenthaltsflächen und insbesondere der angrenzende Grünzug sichern für den vorliegenden Standort eine überdurchschnittlich hohe Wohnqualität.

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

3.2.2.2 Wohnbedürfnisse, soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Einzelhandelsversorgung

Die Einordnung neuer Wohnbauflächen im Bereich Altglienicke gemäß der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Rahmenplanung ergibt sich aus der gesamtstädtischen Zielsetzung, die Wohnnutzung entlang der Schnellbahnradialen zu verdichten²¹.

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. Das vorliegende Erschließungs- und Bebauungskonzept bietet die Möglichkeit, auch abschnittsweise

-
- 17 Die Verkehrszählungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Referat IX D - Grundsatz- und Planungsangelegenheiten des Immissionsschutzes) ergaben für die Schönefelder Chaussee zwischen Wededornstraße und Jungfernsteg einen DTV von 7.427, für die Schönefelder Chaussee zwischen Wededornstraße und Dankmarsteig einen DTV bis 9.752 und für den Abschnitt zwischen Kreuzungsbereich Schönefelder Chaussee / Wededornstraße und Dorothea-Vielmann-Straße einen DTV von 9.619 (Datum?).
- 18 vgl. Unterlage 11.2, Blatt 6 zum Planfeststellungsbeschluss vom 09.09.1999 sowie die Stellungnahme SenStadt HAT I B 45 vom 29.03.2001
- 19 „Berechnung der elektrischen und magnetischen Feldexposition unter der 220 kV Leitung Marzahn-Thyrow-Wuhlheide 291/302 im Gebiet des Bebauungsplans XV-27 in Altglienicke und Bewertung entsprechend 26. BImSchV“, GWT, Gesellschaft für Wissenschafts- und Technologietransfer der Universität Dresden, Dresden, Juni 2004
- 20 „Kreuzungsberechnung zur Bauhöhenfestlegung Bebauungsplanentwurf XV-27 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke, 220 kV Freileitung Marzahn-Thyrow-Wuhlheide 291/302“, FBG Freileitungsbau GmbH, 26.05.2004
- 21 vgl. Abb. 3.3 ‚Wohnstättenentwicklung-Ziele‘ des Erläuterungsberichts zum FNP Berlin und Kapitel I.2.3 der Begründung

und entsprechend den Interessen einzelner Grundstückseigentümer das Plangebiet zu bebauen und berücksichtigt damit die gegenwärtigen Marktbedingungen. Die Festsetzungen lassen gleichzeitig relativ großen Spielraum in Bezug auf die zulässigen Haus- und damit auch Wohnungstypen und Eigentumsformen und gewährleisten damit eine ausreichende Flexibilität in Hinblick auf die sich stetig ändernden Gegebenheiten auf dem Immobilienmarkt.

Eine Fläche zur Einordnung einer Gemeinbedarfseinrichtung wird im Sinne einer Vorhaltefläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Konkrete Planungen bestehen gegenwärtig nicht. Für einen sich im Zuge der Realisierung oder durch geänderte gesellschaftliche bzw. gesetzliche Rahmenbedingungen ergebenden Bedarf wird dadurch eine Fläche gesichert.

Ein Bedarf für einen ursprünglich an der Kasperstraße vorgesehenen Schulstandort besteht nicht mehr. Die vorhandenen Schulstandorte können den Bedarf durch die neu hinzukommende Wohnbevölkerung abdecken.²²

3.2.2.3 Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Mit der Realisierung der Bauvorhaben kann eine langjährige Brachfläche im Ortsteil Altglienicke, die den Siedlungszusammenhang gegenwärtig deutlich unterbricht, wieder in das räumliche Gefüge eingegliedert werden. Bisher zusammenhanglose Siedlungsteile können verbunden und an die neu zu schaffenden Grünflächen angebunden werden. Die Wohnfunktion im Ortsteil Altglienicke wird deutlich gestärkt. Soziale Infrastruktur und Versorgungsinfrastruktur werden ergänzt und können insbesondere in ihrer Auslastung gestärkt und somit auch in ihren Standorten gesichert werden.

Eine besondere Aufwertung erfährt der Ortsteil durch die Schaffung der neuen öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen und deren Verknüpfungen mit dem Siedlungsgebiet. Nennenswerte Konflikte durch die zunehmende Verkehrsbelastung sind nicht zu erwarten.

Die Entwicklung einer baulichen Nutzung auf den Flächen ist 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

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 ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (LF) ²³ erarbeitet und aktualisiert²⁴, welcher den aktuellen Planungsstand des Bebauungsplans bei der Bewertung sowie bestehendes Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB bei der Festlegung des erforderlichen Ausgleichsumfangs berücksichtigt.

Da die Ausgleichsfläche der BAB A 113 (neu) nur nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen und die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung extensive Obstwiese externen Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet wird und diese Flächen somit nicht dem Ausgleich der innerhalb des Bebauungsplans XV - 27 stattfindenden Eingriffen dienen, sind diese Flächen nicht Gegenstand der Eingriffsbilanzierung. Ebenso wurde im Rahmen der Eingriffsbewertung von keiner baulichen Veränderung der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen ausgegangen.

Das Plangebiet, ausgenommen hiervon ist eine Teilfläche entlang der Schönefelder Chaussee, wird planungsrechtlich nach § 35 (Bauen im Außenbereich) BauGB beurteilt. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-27 resultiert somit ein Eingriff in Natur und Landschaft. Nur für eine Teilfläche mit einer Tiefe von ca. 100 m entlang der Schönefelder Chaussee besteht Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB mit einem maximal möglichen Versiegelungsgrad für Haupt- und Nebenanlagen von ca. 20 %. Das vorhandene Baurecht bezieht sich dabei auf Teilflächen der künftigen Wohnbaufelder WA 6, WA 9, WA 14 und WA 15. Das auf der Grundlage von

²² vg. Kapitel 4.2 sowie den BA-Beschluss 4/98 vom 03.02.1998, aus dem zur Präzisierung der Planungsansätze Infrastruktur im Bezirk Treptow eindeutig hervorgeht, dass ein Schulstandort im Bebauungsplan XV-27 nicht mehr erforderlich ist.

²³ erarbeitet durch C. Matull für *urbanistica berlin*, Stand 15. Sept. 2000

²⁴ erarbeitet durch C. Matull für *urbanistica berlin*, Stand 17. Dez. 2004

§ 34 BauGB mögliche Nutzungsmaß (20%) ist jedoch geringer als das im Bebauungsplan XV-27 ausgewiesene Nutzungsmaß (GRZ 0,4). Die Erhöhung des auf der Grundlage von § 34 BauGB ermittelten Nutzungsmaßes zum im Bebauungsplan XV-27 festgesetzten Nutzungsmaß stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriffstatbestand dar. Für die sich innerhalb der Teilfläche mit Baurecht nach § 34 BauGB befindenden Teilflächen der Privatstraße und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung besteht kein Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB, so dass mit der Umsetzung dieser baulichen Maßnahmen ebenfalls ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultieren somit erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im folgenden Text benannt werden.

Biotop- und Artenschutz

Der vorhandene Biotopkomplex der Brachflächen wird mit der Realisierung des Bebauungsplans in Gebäude-, Verkehrs- und Siedlungsgrünfläche umgewandelt. Die unversiegelte Fläche und damit der verfügbare Lebensraum wird von ca. 113.000 m² auf rund 68.000 m² verringert. Besondere Bestände von Flora und Fauna sind nicht betroffen.

Boden

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine zusätzliche Bodenversiegelung im Umfang von bis zu ca. 45.285 m² zu erwarten. Der Versiegelungsgrad des Geltungsbereiches steigt damit von 4 auf ca. 42 %.

Wasser

Die geplante Bodenversiegelung geht einher mit negativen Konsequenzen für den Wasserhaushalt. Diese sind: ein vermehrter, durch Nutzungsintensivierung belasteter Oberflächenabfluss sowie eine entsprechend verminderte Grundwasserneubildung. Die mit dem Eingriff potenziell verbundene Gefahr einer Grundwasserverunreinigung ist durch die Entwicklung allgemeiner Wohngebiete und der dazugehörigen Infrastruktur jedoch zu vernachlässigen.

Klima / Luft

Das Strahlungsverhalten der Baukörper und die Zunahme der Versiegelungsflächen wird zu einer allgemeinen Stabilisierung der im Bestand bereits feststellbaren thermischen Vorbelastung führen. Der Luftaustausch wird durch die geplanten Gebäudekörper beeinflusst. Ausgeprägte Strömungsbarrieren sind jedoch nicht zu befürchten - die zur Festsetzung vorgesehene Bauweise kann noch als 'offen' bezeichnet werden (nur direkt an Schönefelder Chaussee und Wegedornstraße sind Baukörperlängen auch über 50 m möglich - Immissionsschutzeffekt). Der Geltungsbereich wird außerdem über einen hohen Anteil an unbebauten Flächen verfügen.

Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Der Geltungsbereich wird vollflächig überplant i. S. von umgestaltet. Der Aspekt ruderaler Freiflächen wird aus dem Geltungsbereich vollständig verschwinden und durch Siedlungsflächen mit einer III-, im Ausnahmefall auch IV-geschossigen Bebauung ersetzt werden. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs bestehen aber Möglichkeiten für eine Erhaltung und Entwicklung bisheriger Aspekte des Landschaftsbildes. Die Einordnung von Parkanlagen ist ein funktionaler Bestandteil der Planung, durch die öffentlichen Grünflächen wird das Landschaftsbild gegliedert, strukturiert und aufgewertet.

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:

- Ausschluss von Stellplätzen und Garagen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrenzen in Wegedornstraße und Schönefelder Chaussee,

- Sicherung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage und öffentliche Parkanlage mit Spielplatz mit Erholungsfunktion,
- Festsetzung einer Fläche für `Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft` auf einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung extensive Obstwiese, die jedoch dem Ausgleich planexterner Eingriffe dient
- Aufnahme einer Erhaltungsbindung im WA 4 und in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage mit Spielplatz
- Aufnahme einer Festsetzung für die allgemeinen Wohngebiete zur Pflanzung typischer Bäume des Obstbaumsiedlungsgebietes
- Aufnahme einer Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen im WA sowie zur Gliederung von Stellplätzen mit Baumpflanzungen
- Aufnahme einer Festsetzung zur Begrünung von Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Garagen und überdachten Stellplätzen
- Festsetzung zur Anlage von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau im WA und den privaten Verkehrsflächen

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers regeln die Bestimmungen von § 36 WHG und § 40 BauOBl. Der Oberflächenabfluss soll innerhalb des Wohnbaulands Versickerungs-/Speichereinrichtungen zugeführt werden, die einen Flächenbedarf von ca. 10 bis 15 % der abflusswirksamen Fläche haben. Bei der zu erwartenden Bodenversiegelung der Grundstücke sind diese Anlagen zu realisieren, ohne dass die Nutzbarkeit der Gärten in unzumutbarer Weise eingeschränkt wird (siehe hierzu auch Punkt 3.2.3.10).

3.2.2.4.3 Kompensationsbilanz

Bei der verursacherbezogenen Eingriffsbewertung wurden folgende schutzgutbezogene Ergebnisse erzielt:

Wohnbauland:

Für das Wohnbauland ist auch nach der aktuellen Bilanzierung ein erhebliches Restdefizit im Schutzgutbereich **Boden** festzustellen. Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben ca. 23.800 m² neu versiegelter Bodenfläche, für die weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich wären.

Im Schutzgutbereich **Biotop- und Artenschutz** verbleibt nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ein Flächendefizit von rund 31.300 m² Vegetationsflächen, welches an anderer Stelle auszugleichen wäre. Dies ist, bis auf rund 800 m² Birkenvorwald, ausschließlich den ruderalen Staudenfluren zuzurechnen.

Im Schutzgutbereich **Wasser** ist die Bilanz ausgeglichen. Innerhalb der Wohngebiete ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich. Es wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung durch die geltenden Bestimmungen der Berliner BauO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gewährleistet ist.

Im Schutzgutbereich **Klima** verbleibt ein Defizit von ca. 60 %.

Das **Landschaftsbild** wird im Bereich des Wohnbaulands im Sinne des Landschafts- und Artenschutzprogramms (LaPro) "neu gestaltet".

Fläche für Gemeinbedarf:

Im Schutzgutbereich **Boden** verbleiben nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ca. 1 000 m² neu versiegelter Bodenfläche, für die ein weiterer Ausgleich erforderlich wäre.

Im Schutzgutbereich **Biotop- und Artenschutz** verbleibt nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ein Flächendefizit von ca. 1.200 m² Vegetationsflächen, welches an anderer Stelle auszugleichen wäre.

Im Schutzgutbereich **Wasser** ist die Bilanz ausgeglichen. Auf dem Grundstück ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich. Es wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung durch die geltenden Bestimmungen der Berliner BauO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gewährleistet ist.

Die Gemeinbedarfsfläche ist insgesamt zu klein, um im Schutzgutbereich **Klima** erhebliche Beeinträchtigungen zu verursachen, auch wenn sich das Verhältnis unversiegelter zu versiegelter Fläche ungünstig entwickelt. Das Defizit im Schutzgutbereich Klima liegt bei etwa 55 %. Dieser Wert orientiert sich am prognostizierten Vegetationsflächenverlust.

Das **Landschaftsbild** wird im Sinne des Landschafts- und Artenschutzprogramms (LaPro) "neu gestaltet". Die Gemeinbedarfsfläche ist Bestandteil dieser landschaftsprogrammkonformen Neugestaltung.

Öffentliche Grünflächen:

Auf den öffentlichen Grünflächen wird die vorhandene Ruderalvegetation in einen Vegetationsbestand mit Arten der Grünanlagenbiotope umgewandelt. Die Parkanlagen nehmen in den Bilanzen nahezu einen neutralen Wert ein.

Die öffentlichen Parkanlagen beeinflussen die Gesamtbilanz aber dennoch insofern positiv, da die Einrichtung öffentlicher Parkanlagen im Geltungsbereich ein unverzichtbarer Beitrag zur Siedlungsentwicklung am Standort ist. Durch die Parkanlagen werden die Richtwerte für wohnungsnahen Grünflächen erfüllt, sie dienen der Erhöhung von Wohnwert und Lebensqualität innerhalb der Siedlungen und sie haben darüber hinaus auch einen eindeutig positiven Einfluss auf das subjektive Empfinden einer „intakten Umwelt“. Die Freiraumtypen der öffentlichen Parkanlagen sind gerade in dieser Hinsicht in ihrer allgemeinen Akzeptanz ruderal geprägten Freiflächen weit überlegen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Im Schutzgutbereich **Boden** ist die Versiegelung von ca. 900 m² Fläche nicht kompensiert.

Im Schutzgutbereich **Biotop- und Artenschutz** ist der Verlust von ca. 1.150 m² Vegetationsflächen nicht ausgeglichen. Betroffen sind die ruderalen Staudenfluren.

Im Schutzgutbereich **Wasser** ist die Bilanz ausgeglichen, die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf den jeweiligen Flächen möglich.

Im Schutzgutbereich **Klima** orientiert sich das geschätzte Defizit von rund 35 % behelfsmäßig am o.g. Vegetationsflächenverlust.

Das **Landschaftsbild** wird im Sinne des Landschafts- und Artenschutzprogramms (LaPro) "neu gestaltet". Die Festsetzung von Verkehrsflächen ist Voraussetzung für die Erschließung der geplanten Wohnungsbau- und Freiflächen und damit Teil einer Siedlungsentwicklung, die als vereinbar mit den örtlichen Entwicklungszielen des LaPro eingestuft wird.

Neu zu schaffende öffentliche Verkehrsflächen:

Für die öffentlichen Verkehrsflächen wird ein erheblicher verbleibender Ausgleichsbedarf festgestellt. Im Schutzgutbereich **Boden** ist die Überbauung von ca. 6.000 m² Fläche nicht kompensiert.

Im Schutzgutbereich **Biotop- und Artenschutz** ist der Verlust von 5.450 m² Vegetationsflächen nicht ausgeglichen. Betroffen sind die ruderalen Staudenfluren.

Im Schutzgutbereich **Wasser** ist der Kompensationsgrad nicht abschließend zu beurteilen, da die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen ist. Im Bereich der öffentlichen Straßen bestehen bereits R-Kanalsysteme. Das Defizit wird vor diesem Hintergrund auf etwa 30 % geschätzt.

Wegen des hohen Versiegelungsgrads ist im Schutzgutbereich **Klima** mit einem prozentual hohen Defizit zu rechnen. Der geschätzte Wert von ca. 85 % orientiert sich dabei behelfsmäßig am o.g. Vegetationsflächenverlust.

Im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Begrünungsmaßnahmen im Rahmen der Ausführungsplanung wird das **Landschaftsbild** im Sinne des Landschafts- und Artenschutzprogramms (LaPro) "neu gestaltet". Die Festsetzung von Verkehrsflächen ist Voraussetzung für die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen und damit Teil einer Siedlungsentwicklung.

Private Verkehrsflächen:

Für die privaten Verkehrsflächen sind erhebliche Restdefizite festzustellen. Im Schutzgutbereich **Boden** ist die Überbauung von rund 2.950 m² nicht kompensiert.

Im Schutzgutbereich **Biotop- und Artenschutz** ist der Verlust von 3.850 m² Vegetationsflächen nicht ausgeglichen. Betroffen sind die ruderalen Staudenfluren.

Im Schutzgutbereich **Wasser** kann die Bilanz unter Berücksichtigung von Verkehrsbegleitgrünflächen mit Versickerungsfunktion als ausgeglichen gelten.

Wegen des hohen Versiegelungsgrads ist im Schutzgutbereich **Klima** mit einem prozentual hohen Defizit zu rechnen. Der geschätzte Wert von ca. 88 % orientiert sich dabei behelfsmäßig am o.g. Vegetationsflächenverlust.

Das **Landschaftsbild** wird im Sinne des Landschafts- und Artenschutzprogramms (LaPro) "neu gestaltet". Die Festsetzung von Verkehrsflächen mit entsprechendem Rahmengrün ist Voraussetzung für die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen und damit Teil einer Siedlungsentwicklung.

Zusammenfassung:

Ohne Berücksichtigung von Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB können insgesamt ca. 34.730 m² Bodenversiegelung sowie der Verlust von ca. 42.965 m² Vegetationsfläche und die damit in Verbindung stehenden negativen klimatischen Wirkungen nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. In den Schutzgutbereichen Wasser und Landschaftsbild kann der Eingriff als vollständig ausgeglichen gelten. Insgesamt wird der durch die Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft zu 61 % innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausgeglichen.

Unter Berücksichtigung von Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB reduziert sich der erforderliche Ausgleichsumfang, der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die aufgeführten Maßnahmen zu 63 % innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Zur Reduzierung des Ausgleichsdefizites wird im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages die Aufnahme einer textlichen Festsetzung für eine extensive Dachbegrünung von ca. 70 % der Gebäudegrundflächen empfohlen. Durch die Umsetzung dieser Maßnahme kann das ermittelte Ausgleichsdefizit auf 34 % reduziert werden. Für eine Vollkompensation wird nach Berücksichtigung der Dachbegrünung eine Kompensationsfläche von ca. 3,59 ha außerhalb des Plangebietes benötigt.

3.2.2.4.4. Abwägung der Belange von Natur und Landschaft

Unter Berücksichtigung aller im Bebauungsplan XV-27a festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (ohne extensive Dachbegrünung) verbleibt ein Ausgleichsdefizit von ca. 37 %, das für einen vollständigen Ausgleich und Ersatz durch Kompensationsmaßnahmen ersetzt werden müsste.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. 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-27a soll neben der Ausweisung umfangreicher Grün- und Ausgleichsflächen in 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 Planungen²⁵. Eine bauliche Verknüpfung der gegenwärtig zusammenhanglos nebeneinander liegenden Wohngebiete im Bereich der Wedegornstraße und Schönefelder Chaussee ist aus städtebaulicher Sicht geboten.

Abwägungsergebnis:

Da außerordentliche Schutzinteressen nach Abwägung der Anforderungen an Natur und Landschaft im Bebauungsplanbereich XV-27a nicht vorliegen (Ackerbrachfläche in einem bebautem Ortsteil) 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.

Desweiteren werden mit dem Bebauungsplan umfangreiche Grünflächen geschaffen, die die Möglichkeit bieten, Vegetation zu integrieren sowie vorhandene und geplante Grünflächen mit Biotopverbindungsfunktion zu sichern.

Für das innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgleichbare Defizit werden aus den genannten Gründen keine weiteren Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung 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.

3.2.3 Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplanten Wohngebiete werden entsprechend der übergeordneten Planungen und dem entsprechenden städtebaulichen Gesamtkonzept als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO 1990 festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 1:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13, WA 14 und WA 15 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden dem geplanten Charakter des Gebietes durch ihren Flächenbedarf widersprechen und wären mit dem städtebaulichen Konzept nicht zu vereinbaren.

²⁵ vgl. Abb. 3.3 „Wohnstättenentwicklung – Ziele“, Erläuterungsbericht zum FNP, S. 75, und Kapitel I.2.3 der Begründung

Darüber hinaus gehende Differenzierungen oder Nutzungsbeschränkungen sind nicht erforderlich und nicht gewollt.

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 Wedegornstraße, wo Tankstellen zulässig sind.

3.2.3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Vollgeschosse

Dem Bebauungsplan XV-27a liegt ein differenziertes städtebauliches Konzept zugrunde, das verschiedene Wohnformen als Eigentumsmaßnahmen wie Doppelhäuser, Reihenhäuser und auch Geschosswohnungsbau zulässt. Das städtebauliche Konzept fügt sich bezüglich der Stellung und Staffelung der Baukörper in das Gesamtkonzept der Bebauungsplangebiete XV-26 bis XV-29c ein. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung einer offenen Bauweise gewährleisten die Umsetzung der Baustruktur gemäß den übergeordneten Planungen und gewährleisten gleichzeitig einen angemessenen Spielraum in der Ausführung.

Im Planbereich wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baufensterausweisungen festgesetzt. Die Baufensterausweisungen mittels Baugrenzen lassen Gestaltungsspielraum bzgl. der Anordnung der, durch unterschiedliche Achsmaße der Häuser variierenden, Doppelhäuser und Hausgruppen zu. Dabei haben die Baugrenzen einen Abstand von 5,0 m zu den Verkehrsflächen, um einheitliche Vorgartenbereiche zu definieren und von der Bebauung freizuhalten.

Zu den Grundsätzen der Bauleitplanung gehört gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Das Maß der baulichen Nutzung soll in den allgemeinen Wohngebieten durch Baufensterausweisungen in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen (GR) und der Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt werden. Die GR orientiert sich am städtebaulichen Konzept und die Z wird mit III bzw. IV festgesetzt.

Die Kombination dieser Maßbestimmungsfaktoren gewährleistet einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wie in § 1a Abs. 1 BauGB gefordert wird.

Abstandflächen gemäß Bauordnung

Die erforderlichen Abstandflächen nach § 6 (2) der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) sollten grundsätzlich auf dem Grundstück selbst liegen. Sie können auch auf öffentlichen Grünflächen oder öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Ziele der Abstandflächenregelung sind insbesondere gesunde hygienische Verhältnisse (Besonnung, Belüftung), sozial verträgliche Wohnverhältnisse (sogenannter "Sozialabstand") und die allgemeine Sicherheit (Feuerschutz). Insoweit soll die Bauleitplanung auch bei Unterschreitung der sich ergebenden Abstandflächen die oben erwähnten Ziele berücksichtigen.

Das städtebauliche Konzept in Verbindung mit dem architektonischen Entwurf, welche gemeinsam die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bilden, gewährleisten, dass den Regelungen der BauO Bln in vollem Umfang Rechnung getragen wird. Die erforderlichen Abstandflächen werden in jedem Planbereich eingehalten.

Maß der baulichen Nutzung

§ 17 BauNVO ist die Kernvorschrift des Maßes der baulichen Nutzung. Sie enthält mit der Tabelle des Abs. 1 die aus der Sicht des Ordnungsgebers notwendigen Grenzwerte für die in den Bauleitplänen zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und sozialgerechten Bodennutzung gemäß § 1 BauGB vertretbare städtebauliche Bebauungsdichte. Die hier angegebenen Obergrenzen dürfen nur bei Vorliegen der in § 17 Abs. 2 BauNVO aufgeführten besonderen Voraussetzungen überschritten werden.

Die Obergrenze der GRZ für allgemeine Wohngebiete liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei 0,4 und die Obergrenze der GFZ bei 1,2.

Auf der Grundlage eines konkreten städtebaulichen Entwurfes wurden für die verschiedenen Baugebiete den Baufeldgrößen entsprechende zulässige Grundflächen und Geschossflächen geprüft. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist unter Einhaltung der maximalen GRZ von 0,4 und der maximalen GFZ von 1,2 in den einzelnen Baufeldern möglich.

Über das gesamte Plangebiet betrachtet, wird die GFZ von 0,8 nur in Teilbereichen überschritten. Um eine flexible Entwicklung der Bauflächen mit unterschiedlichen Hausformen und Grundstücksgößen für breite Bevölkerungsschichten zu gewährleisten und auch Realteilungen bei Reihenhäusern zu ermöglichen wird eine GFZ von 1,2 flächenübergreifend festgesetzt.

Entlang der Wededornstraße und der Schönefelder Chaussee wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mittels eines Mindest- und Höchstmaßes (III - IV) festgesetzt. Es müssen mindestens 3, dürfen jedoch höchstens 4 Vollgeschosse errichtet werden. Als städtebauliche Gründe sind in diesem Zusammenhang folgende Argumente relevant:

1. An der Kreuzung Wededornstraße / Schönefelder Chaussee soll durch die festgesetzte III- bis IV-Geschossigkeit der Bebauung eine städtebauliche Kante durch die bauliche Fassung der Straßenachsen und durch die Zulässigkeit der Einrichtung von Versorgungseinrichtungen ein markanter Ort geschaffen werden.
2. Eine Städtebauliche Verknüpfung der bereits realisierten Wohnbebauung der angrenzenden Bebauungspläne XV-26, XV-28 und XV-29a an der Schönefelder Chaussee und Wededornstraße soll erreicht werden.
3. Durch die festgesetzte Mindestgeschossigkeit kann die 'dahinterliegende' Wohnbebauung wirksam vor Verkehrslärmimmissionen der Wededornstraße und der Schönefelder Chaussee abgeschirmt werden.

Die Obergrenzen der BauNVO werden eingehalten; das Gebiet entspricht hinsichtlich der geplanten Dichte einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

3.2.3.3 Flächen für Stellplätze

Textliche Festsetzung Nr. 2:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 12, WA 13, WA 14 und WA 15 sind entlang der Wededornstraße und entlang der Schönefelder Chaussee in einer Tiefe von 5 m Garagen und Stellplätze unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Durch die Festsetzungen wird die Herstellung einer Vielzahl einzelner Stellplatzzufahren ausgehend von den beiden Hauptverkehrsstraßen verhindert. Hierdurch würde zum einen der Verkehrsfluss beeinträchtigt, zum anderen würden Fußgänger und Radfahrer behindert und gefährdet. Gleichzeitig wird der Vorgartenbereich freigehalten und dessen Begrünung zur Schaffung zusammenhängender Grünbereiche ermöglicht.

Stellplatzzufahrten zu gebündelt im hinteren Grundstücksbereich liegenden Stellplatzanlagen werden von der Festsetzung nicht berührt.

3.2.3.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Eine 2.040 m² große Fläche wird ein Gemeinbedarfsstandort mit übergeordneter Zweckbestimmung "Anlage für kulturelle und soziale Zwecke" festgesetzt. Die Fläche befindet sich im nördlichen Bereich, abseits der Hauptverkehrsstraßen und unmittelbar angrenzend an den Grünzug.

Die übergeordnete Zweckbestimmung wurde vorgenommen, um die im kommunalen Eigentum stehende Fläche als Gemeinbedarfsstandort zu sichern und um hinsichtlich der Nutzung flexibel auf verändernde Bedarfsstrukturen reagieren zu können.

Die Gemeinbedarfseinrichtung soll der Versorgung der künftigen Bewohner des Plangebietes sowie der angrenzenden Wohngebiete²⁶ dienen. Für einen sich im Zuge der Realisierung oder durch geänderte gesellschaftliche bzw. gesetzliche Rahmenbedingungen ergebenden Bedarf wird dadurch eine Fläche vorausschauend gesichert.

Die Fläche wird über die Planstraße 27a als öffentliche Straße erschlossen. Durch die Lage ist die Beeinträchtigung von Wohnnutzung soweit wie möglich ausgeschlossen.

Die Gemeinbedarfsfläche bietet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, einer weit gefassten Baugrenze bei maximal drei zulässigen Vollgeschossen Raum für einen eigenständigen architektonischen Entwurf.

3.2.3.5 Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsflächen in Form von Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien werden die bestehenden Hauptverkehrsstraßen Wegedornstraße und Schönefelder Chaussee, die Verbreiterung Erschließungsstraße Kasperstraße und Planstraße 27a festgesetzt. Die untergeordneten Erschließungsstraßen werden als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden die das Quartier gliedernden Grün- und Wegeverbindungen sowie der Stadtplatz festgesetzt.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Straßenbegrenzungslinien der Schönefelder Chaussee und der Wegedornstraße berücksichtigen die ehemals durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgesehene Straßenbahnführung entlang Wegedornstraße / Schönefelder Chaussee. Diese ist gemäß Stadtentwicklungsplan Verkehr mobil 2010 zwar nicht mehr Bestandteil der Planung, die vorgesehene Straßenraumbreite bleibt jedoch wegen unterirdisch vorhandener Versorgungsleitungen unverändert.

Der Querschnitt der Kasperstraße entspricht den Planungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren XV - 28. Insgesamt ist eine Breite des Straßenraumes von 19,80 m vorgesehen. Ein öffentlicher Straßenraum in einer Breite von 11 m, davon 5,50 m Fahrbahn, wurde bereits im Rahmen der Realisierung der Bebauung südlich der Kasperstraße hergestellt. Die verbleibenden 8,80 m öffentlicher Verkehrsfläche, die nun Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes sind, beinhalten den nördlichen Gehweg in einer Breite von 2,0 m, Stellplätze in Senkrechtaufstellung sowie einen Grünstreifen zur Entwässerung des Gehweges.

Durch die Einordnung der Stellplätze als Senkrechtparker können zusätzliche Stellplätze auch für die angrenzenden Wohngebiete geschaffen werden.

Durch die Festsetzung der Art der Nutzung im Plangebiet ist sichergestellt, dass innerhalb der Baugebietsfläche ausschließlich Anliegerverkehr der Wohnbebauung entstehen wird. Durchgangsverkehr ist nicht zu befürchten. Die festgesetzten Flächen ermöglichen den Bau von ausreichend dimensionierten Fahrbahnen, Gehwegen und Stellplätzen; darüber hinaus sind Maßnahmen zur Versickerung des im Straßenraum anfallenden Niederschlagswassers möglich und vorgesehen.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

26

Hinweis: Die Größe der Fläche entspricht den Richtlinien der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, die besagen, dass Kindertagesstätten auf eigenen Grundstücken von idealerweise ca. 2.000 m² errichtet werden und ca. 100 Plätze bereitstellen sollen.

Durch diese Festsetzung wird ausgeschlossen, dass die im Bestandsplan dargestellte Straßeneinteilung als maßgeblich für die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche aufgefasst werden könnte.

Private Verkehrsflächen

Die untergeordneten Erschließungsstraßen werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. In Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern sowie den für den Brandschutz zuständigen Stellen sind an den Privatstraßen 1, 2 und 3 keine Wendeanlagen erforderlich. Die Anfahrbarkeit ist gesichert.²⁷

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Wesentlicher Bestandteil des Grün- und Wegesystems sind drei öffentliche begrünte Achsen in einer Breite von 7,5 m. Diese gewährleisten eine fußläufige Verbindung zwischen der Wededornstraße bzw. der Schönefelder Chaussee und der öffentlichen Parkanlage sowie dem anschließenden Grünzug. Gegenüber der vorhandenen Platzsituation an der Einmündung der Rapunzelstraße in die Wededornstraße wird ein öffentlicher begrünter Stadtplatz geschaffen, der wesentlicher Bestandteil der Grünverbindung und gliederndes Element im Quartier ist. Die Festsetzung dieser Grünverbindungen erfolgt als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Stadtplatz“ bzw. „Geh- und Radfahrbereich“, da es sich trotz überwiegender Begrünung der Flächen nicht um öffentliche Grünflächen sondern um Wegeflächen handelt.

3.2.3.6 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplans werden öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen öffentliche Parkanlage, öffentliche Parkanlage mit Spielplatz und extensive Obstwiese festgesetzt.

Die zentrale öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage mit Spielplatz befindet sich, abgeschildert von öffentlichen Verkehrsflächen und freigehalten vom Kraftfahrzeugverkehr, inmitten des neuen Wohnquartiers im Anschluss an den geplanten Landschaftspark Rudow - Altglienicke. Sie grenzt östlich an die Ausgleichsfläche im Zusammenhang mit dem Bau der BAB A 113 (neu).

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage mit Spielplatz dient neben der Bedarfsdeckung im Bereich der öffentlichen Grünflächen der Schaffung eines zentralen Zugangsbereiches zu den öffentlichen Grünflächen, die außerdem eine Biotopverbindungsfunktion aufweist. Diese Grünfläche besitzt somit eine besondere Funktion für die Freiraumvernetzung des Plangebietes.

Bedingt durch die Lage dieser Grünfläche in unmittelbarer Nähe bzw. im direkten Bereich unterhalb der Freileitung soll die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage so gestaltet werden, dass sie nicht dem längeren Aufenthalt von Besuchern dient. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird berücksichtigt, dass sich in diesem Bereich keine Bänke, Liegewiesen oder Spielflächen befinden. Durch die Anlage von Wegeflächen und Rahmengrün soll die Verbindungsfunktion dieser Grünfläche gestärkt werden.

Der zu sichernde öffentliche Spielplatz wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche plangraphisch nicht verortet, um der Detailplanung zur Ausgestaltung der Grünflächen ausreichend Spielräume zu belassen. Die Anlage des Spielplatzes ist außerhalb des Schutzstreifens von beidseitig 30 m entlang der 220 kV-Freileitung vorgesehen.

Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage in Verlängerung des Hornkleepfandes dient der Sicherung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Planstraße und dem Hornkleepfand. Trotzdem die ausgewiesene öffentliche Parkanlage in diesem Bereich nur eine minimale Breite von 5 m aufweist, kann sie in Verbindung mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung extensive Obstwiese ihrer Funktion gerecht werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung sollte die Gestaltung dieser beiden Grünflächen derart vorgenommen werden, dass zwischen ihnen ein fließender Übergang vorhanden ist. Aufgrund der Lagebeziehung dieser beiden Grünflächen sollten im Rahmen der Planung die Erholungsfunktion und der Grünflächencharakter gestärkt werden, deshalb wurden

die Flächen innerhalb des Bebauungsplans als öffentliche Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen und nicht als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Eine Verbreiterung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung extensive Obstwiese um den Bereich der öffentlichen Parkanlage in Verlängerung des Hornkleepfades ist nicht möglich, da die zu sichernde Wegefläche dem Ausgleichscharakter der Maßnahmenfläche widersprechen würde.

Die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen öffentliche Parkanlage und öffentliche Parkanlage mit Spielplatz dienen der Sicherung von Erholungs- und Spielplätzen und somit der Bedarfsdeckung in diesen Bereichen.

Bei ca. 230 Wohneinheiten (WE) im Plangebiet und ca. 736 Einwohnern (3,2 E/WE) ergibt sich ein Bedarf von ca. 4 416 m² Grünfläche als Nachweis der erforderlichen wohnungsnahen Freiflächen (6m²/E) und 736 m² der erforderlichen Spielplatzflächen (1 m²/E). Dieser Bedarf wird innerhalb des Geltungsbereichs durch die öffentlichen Grünflächen mit einer Größe von insgesamt ca. 6 890 m² gedeckt.

Der Nachweis siedlungsnaher Grünflächen erfolgt nicht innerhalb des Plangebiets, da die unmittelbar angrenzenden großflächigen Grünflächen des Landschaftsparks Rudow - Altglienicke die Bedarfsdeckung in diesem Bereich mit übernehmen. In anbetracht der Tatsache, dass die angrenzenden Ausgleichsflächen der BAB A 113 (neu) auch Sport- und Bewegungsflächen sichern, besteht im Rahmen des Plangebietes keine Erforderlichkeit zur Sicherung weiterer Sport- und Spielflächen.

Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung extensive Obstwiese mit einer Größe von ca. 25 500 m² dient der Flächenvorsorge bezirklicher Ausgleichsflächen. Die Fläche soll dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, welche außerhalb des Plangebietes stattfinden, dienen. Ein konkreter Projektbezug ist derzeit nicht vorhanden. Der zu gestaltende Flächencharakter wird mit der Zweckbestimmung extensive Obstwiese und der textlichen Festsetzung der Maßnahmenfläche bestimmt. Eine Maßnahmenzuordnung und -umsetzung ist über den Abschluss von städtebaulichen Verträgen zu den entsprechenden Eingriffsbebauungsplänen geplant.

3.2.3.7 Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie sonstige Grünfestsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 4:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13, WA 14 und WA 15 und auf den privaten Verkehrsflächen ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern- de Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

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

Die Festsetzung dient dem Schutz des Naturhaushalts, insbesondere dem Schutz des Bodens und des Wassers.

Die Festsetzung entspricht dem Grundsatz des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Dies bezieht sich nicht allein auf den Umfang, sondern auch auf die Intensität von Flächenversiegelungen. Bei einer Teildurchlässigkeit bleiben die Bodenfunktionen befestigter Standorte anteilig erhalten. Der Oberflächenabfluss wird gemindert und die Grundwasserneubildung gefördert.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Textliche Festsetzung Nr. 7:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13, WA 14 und WA 15 sind Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

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

Die Festsetzung dient der Gestaltung und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Errichtung von Garagen und Stellplatzanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO kann insbesondere bei Reihenhausstrukturen zur Beeinträchtigung der beabsichtigten Gestaltung des Straßen- und Ortsbilds führen. Durch eine Verpflichtung zur Begrünung kann dem entgegen gewirkt werden.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Textliche Festsetzung Nr. 8:

In den allgemeinen Wohngebieten ist pro 250 m² Grundstücksfläche ein für das Obstbaumsiedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

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

Die Festsetzung dient der Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Festsetzung gilt aus Gründen der Zumutbarkeit und der Verhältnismäßigkeit nicht für Grundstücke mit weniger als 250 m² Grundstücksfläche. Für Grundstücke ab 250 m² Fläche ist die Aufnahme einer derartigen Festsetzung zumutbar. Dies ist ortscharakteristisch und verhältnismäßig. Wegen der voraussichtlich kleinen und mittleren Grundstücksgrößen der Wohngebiete ist die Pflanzung eher kleinkroniger Obst- und sonstiger Laubbäume wahrscheinlich.

Als typischer Baum des Obstbaumsiedlungsgebiets ist vor allem der Obstbaum selbst anzusehen. Bei Anwendung der Textlichen Festsetzung wird die Verwendung der der Begründung beiliegenden Pflanzliste empfohlen.

Es wird auch ein besonderer Anreiz für die Erhaltung von Baumbeständen gegeben. Die Maßnahme dient dem Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Textliche Festsetzung Nr. 9:

Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Die Festsetzung dient der Erhaltung von im Obstbaumsiedlungsbereich typischen Vegetationsbeständen und damit der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Der vorhandene Gehölzbestand kann sinnvollerweise in die geplanten Bebauungsstrukturen integriert werden. Die Erhaltung ist zumutbar, denn sie führt weder im Bau Feld WA 4 noch in der Parkanlage zu Konflikten mit den Bebauungszielen. Nach der Eingriffsregelung ist die Vermeidung eines Eingriffs dem Ausgleich vorzuziehen. Dem wird mit der Festsetzung entsprochen.

Der bestehende Schutz durch die Baumschutzverordnung reicht im vorliegenden Fall nicht aus, denn sie gewährleistet allenfalls den Schutz des Einzelbaumes. Hier ist jedoch der Schutz einer ortstypischen Gesamtstruktur (nach BaumSchVO Bln geschützte, ungeschützte Bäume und Sträucher) gefordert.

Die Breite der festzusetzenden Fläche von insgesamt 6 m entspricht dem größten Einzel-Kronendurchmesser innerhalb der Gehölzstruktur (die meisten Gehölze sind weniger breit). Das Erhaltungsziel erfordert es, dass Baugrenzen innerhalb des WA 4 mind. 2,5 m von der Begrenzungslinie des Erhaltungsgebotes zurückbleiben. Damit kann ein ausreichender Wurzelschutz nach DIN 18920 (bei senkrechtem Baugrubenverbau) gewährleistet werden.

Da der Gehölzbestand auch genau die zukünftige Grenze zwischen Wohnbaufläche und öffentlicher Grünfläche markiert, soll in diesem Fall von dem Prinzip abgewichen werden, keine Festsetzungen für öffentliche Flächen zu treffen. Ein hälftiges Erhaltungsgebot nur auf Wohnbaulandfläche würde dem Sinngehalt der Festsetzung widersprechen. Die zeichnerische Festsetzung umfasst also Wohnbauland und öffentliche Grünfläche (jeweils in einer Breite von 3 m). Die Maßnahme dient dem Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Textliche Festsetzung Nr. 10:

Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

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

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

Da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt und aus Gründen der planerischen Zurückhaltung auf eine Verortung von Stellplatzanlagen im Bebauungsplan verzichtet wurde, kann derzeit nicht abgeschätzt werden, wie viele Baumpflanzungen aus der Festsetzung resultieren. Um zu verhindern, dass bei der Errichtung von Stellplatzanlagen städtebauliche Missstände entstehen, wird die Festsetzung aufgenommen.

Baumscheiben sollen eine Größe von mind. 6 m² aufweisen.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Textliche Festsetzung Nr. 11:

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung extensive Obstwiese ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Wiesenarten in der Weise zu bepflanzen, dass der Charakter einer extensiven Obstwiese entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der ca. 25 500 m² großen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung extensive Obstwiese wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, um den beabsichtigten Ausgleichscharakter der Fläche hervorzuheben. Die Fläche ist Bestandteil des bezirklichen Ausgleichspools, d.h. sie soll als Ausgleichsfläche für Planungen und Maßnahmen an anderer Stelle des Bezirks Treptow-Köpenick zur Verfügung stehen.

Die Fläche wird im Rahmen der Umsetzung der textlichen Festsetzung ökologisch aufgewertet und in den Landschaftspark Rudow - Altglienicke optisch integriert. Der Charakter der Fläche soll durch eine offene extensiv gepflegte Wiesenfläche geprägt ist, welche durch Bäume und Sträucher derart gegliedert und strukturiert werden soll, dass sich der Gesamteindruck einer extensiven Obstwiese ergibt. Die zu errichtende Maßnahmenfläche soll dabei Bestandteil des entsprechend Lapro Berlins zu sichernden Obstbaumsiedlungsbereichs sein. Bei der Gestaltung der Fläche sind neben der Pflanzung von Obstbäumen auch andere, im Obstbaumsiedlungsbereich typische Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandener Gehölzbestand ist bei der Planung zu beachten. Zur Reduzierung des Pflegeaufwandes soll die Fläche extensiv gepflegt werden.

Die Art der Ausgleichsmaßnahmen wurde unter Beachtung der angrenzenden Freiflächen des Landschaftsparks Rudow - Altglienicke festgelegt.

Bei der Herstellung der Fläche ist die dem Begründungstext zum Bebauungsplan beiliegende Pflanzliste zu beachten. Diese berücksichtigt, wie auch schon in der textlichen Festsetzung gefordert, heimische und standortgerechte Gehölzarten. Standortgerechte Gehölzarten sind an die vorherrschenden Standortbedingungen optimal angepasst, aus ökologischen Gesichtspunkten sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Die Herstellung der Fläche wird durch eine Maßnahmenzuordnung zu eingriffsverursachenden, sich außerhalb des Plangebietes befindenden, Bebauungsplänen auf der Grundlage von abzuschließenden städtebaulichen Verträgen gesichert. Eine konkrete Maßnahmenzuordnung erfolgte bis derzeit nicht. Zur Herstellung der Fläche einschließlich einer Fertigstellungs- und zweijährigen Entwicklungspflege sind entsprechend eines aktuellen Kostenansatzes ca. 325.000 € erforderlich.

3.2.3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Textliche Festsetzung Nr. 5:

Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

Um die Zugänglichkeit der sich innerhalb des Plangebietes befindenden Grünflächen sowie der übergeordneten Grünflächen des Landschaftsparks Rudow-Altglienicke für die Allgemeinheit zu sichern, werden die privaten Verkehrsflächen mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Aufgrund der Lagebeziehung und Größe kommt den öffentlichen Grünflächen eine besondere Bedeutung zu, deren Anbindung nicht nur für die Erholungsnutzung der aus dem Plangebiet kommenden Anwohner sowie auch der Bewohner aus angrenzenden Wohngebieten zu sichern ist. Aus diesem Grund werden die Privatstraßen mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Belastung der privaten Verkehrsflächen mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger dient der Befahrbarkeit durch Versorgungsfahrzeuge und der allseitigen stadttechnischen Versorgung des Gebietes.

Textliche Festsetzung Nr. 6:

Die Flächen A B C A, D E F G D und H I J K H sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

Durch die Festsetzungen werden vorhandene und zu erhaltende Versorgungsleitungen in ihrem Bestand gesichert. An der Schönefelder Chaussee handelt es sich um eine Gashochdruckleitung, die hier teilweise außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verläuft. Die übrigen Leitungsrechte sichern zwei überörtliche Abwasserleitungen, sofern sie nicht innerhalb öffentlicher Flächen verlaufen.

3.2.3.9. Versickerung von Niederschlagswasser

Die Verpflichtung zur Regenwasserversickerung ergibt sich unmittelbar aus der Berliner Wassergesetzgebung und der Berliner BauO. § 40 Abs.2 BauOBln bestimmt, dass in Gebieten mit offener Bauweise Niederschlagswasser dem Untergrund zuzuführen ist. Dies ist im Geltungsbereich möglich, ausreichende Flächenreserven sind vorhanden.

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Für die Planstraße 1 ist der Anschluss problemlos möglich. In der Kasperstraße ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über den gehwegbegleitenden Grünstreifen geplant. Bei den Straßenquerschnitten der privaten Verkehrsflächen von 8,5 m ist die Einordnung von Mulden und Rigolen grundsätzlich möglich. Darüber hinaus wäre die Regenwasserentwässerung durch Versickerungssysteme unter der Straßenoberfläche möglich. Auf den Baugrundstücken kann das Regenwasser über die unversiegelten bzw. zu begrünende Grundstücksflächen versickert werden, für die Versickerung des Dachflächenwassers können z.B. Versickerungsschächte hergestellt werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen stehen auf den privaten Grundstücksflächen mindestens 10 bis 15 % der 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. Die Festlegung weiterer technischer Maßnahmen sowie die konkrete Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes weist keinen bodenrechtlichen Bezug auf. Für dessen Erarbeitung besteht somit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Erforderlichkeit. Auch ist die Erarbeitung detaillierter Entwässerungskonzept-

te im Rahmen einer Angebotsplanung des Bebauungsplanes nicht möglich. Eine abschließende Regelung kann somit nur Bestandteil des Genehmigungsverfahrens sein.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der Abwägung sind die "Umweltschützenden Belange" gemäß § 1a BauGB²⁹ zu berücksichtigen. Hervorgehobener umweltschützender Belang ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine seit vielen Jahren innerhalb des Siedlungszusammenhangs bestehende Brachfläche im Rahmen einer Gesamtkonzeption und entsprechend den Zielsetzungen des FNP für eine neue Nutzung erschlossen. Durch die Konzentration der Bauflächen im Ostteil der Flächen bei gleichzeitig großflächiger Freihaltung des Westteiles von Bebauung wird versucht, dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden soweit wie möglich zu entsprechen.

Darüber hinaus sind in die Abwägung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung einzustellen, welche unter Punkt 3.2.2.4 des Begründungstextes näher erläutert werden.

Die Realisierung des Wohnungsbauvorhabens wird neben Auswirkungen auf die Schutzgüter der Eingriffsregelung auch weitere belastende Auswirkungen auf das Wohnumfeld der näheren Umgebung haben. Die Errichtung von ca. 230 Wohneinheiten (Reihen- und Doppelhäuser, Geschosswohnungen) und die daraus resultierende Zunahme der Wohnbevölkerung bewirken in diesem Gebiet eine höhere Inanspruchnahme der sozialen und technischen Infrastruktur. Das zu Grunde liegende städtebauliche Gesamtkonzept lässt jedoch erwarten, dass die Bewohner der Umgebung von der Aufwertung und Neugestaltung des Ortsbildes, der Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche und der Schaffung umfangreicher Grün- und Freiflächen und dazugehöriger Wegeverbindungen profitieren werden.

2. Auswirkungen auf die Infrastruktur und den Verkehr

Nennenswerte Auswirkungen durch zusätzlich induzierten Verkehr bestehen nicht. Bei geschätzt ca. 230 Wohneinheiten ist von einem zusätzlichen Quell- und Zielverkehr von etwa 690 Fahrzeugbewegungen täglich auszugehen³⁰. Dieses Verkehrsaufkommen kann vom vorhandenen Straßennetz ohne Einschränkung aufgenommen werden.

3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bedingen finanzielle Auswirkungen, die in der Investitions- sowie Haushaltsplanung zu berücksichtigen sind. Hierzu gehören Grunderwerbs- und Herstellungskosten für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sowie soziale Infrastruktur.

Zur finanziellen Absicherung des Vorkaufsrechtes und zur Finanzierung bei Übernahmeverlangen für künftig festgesetzte öffentliche Flächen werden im Zuge der Haushaltsdurchführung investive Mittel zur Verfügung gestellt. Aus der aktuellen Wertermittlung ergibt sich ein Betrag von ca. 305.180,- € für den Grunderwerb aller öffentlicher Straßenverkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen, wobei ein Mittelrückfluss auf Grund des Erschließungsbeitragsgesetzes erfolgt.

Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung extensive Obstwiese auf bezirkseigenen dient der Flächenvorsorge bezirklicher Ausgleichsflächen. Die Fläche soll dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, welche außerhalb des Plangebietes stattfinden, dienen. Ein konkreter Projektbezug ist derzeit nicht vorhanden. Eine Maßnahmenzuordnung und -umsetzung ist über den Abschluss von städtebaulichen Verträgen zu den entsprechenden Ein-

²⁹ Der Bebauungsplan wird gemäß § 233 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU Richtlinien vom 24.06.2004, auf der Grundlage der bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

³⁰ bei 1,5 Fahrzeugen je Wohneinheit und einer angenommenen Fahrt täglich je Fahrzeug

griffsbebauungsplänen geplant. Zu erbringende finanzielle Vorleistungen für den Bezirk entstehen somit nicht.

IV. VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss Nr. 84/92 durch das Bezirksamt Treptow für den Bebauungsplan XV-27 erfolgte am 21.07.1992 und die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin am 18.09.1992, Abl. S. 2875.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.11.1992 bis 02.12.1992 durchgeführt. Eine Erörterungsveranstaltung fand am 12.11.1992 statt. Die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 103/98 am 24.11.1998. Mit dieser Bezirksamtsvorlage wurden gleichzeitig inhaltliche Änderungen und die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen. Die Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 3a AGBauGB dazu erfolgte mit Schreiben vom 25.03.1998. Am 22.12.1998 wurde der Bezirksamtsbeschluss 115/98 zur inhaltlichen Änderung (Korrektur des BA-Beschlusses 103/98) gefasst.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Anschreiben vom 12.03.2001 um schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf XV-27 bis zum 23.04.2001 gebeten. Grundlage bildete der Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung vom Februar 2001 sowie der Landschaftsplanerische Fachbeitrag vom 23.10.2000.

Die Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB über die Teilung des Geltungsbereichs in die aufzustellenden Bebauungspläne XV-27a und XV-27b sowie über inhaltliche Änderungen erfolgte mit Schreiben vom 08.11.04.

Der BA-Beschluss über die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, inhaltliche Änderungen und die Teilung des Geltungsbereiches XV-27 in die Bebauungspläne XV-27a und XV-27b erfolgte am 21.12.04 unter der Nr. 385/04. Die Teilung des Geltungsbereiches XV-27 wurde im Amtsblatt von Berlin am 7. Januar 2005, Abl. S. 8 veröffentlicht.

Eine erneute Beteiligung der Behörden und Stelle, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 06.01.2005 durchgeführt. Parallel dazu fand die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.01. bis einschließlich 16.02.2005 statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekannt gemacht (Abl. vom 07.01.2005, S. 8).

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung und der Entwurf des Bebauungsplans und seiner Rechtsverordnung wurden am 30.08.05 -Bezirksvorlage Nr. 461/05- durch das Bezirksamt beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 27.10.05 (Drs.Nr.: V/1372) den Entwurf des Bebauungsplans XV-27a nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zugestimmt.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-27a wurde am 21.02.2006 unter der Bezirksvorlage Nr. 524/06 durch das Bezirksamt beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 62. Jahrgang, Nr. 10 am 18. März 2006 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan XV-27a ist seit dem 19.03.2006 rechtskräftig.

Veränderungssperre

Für das Grundstück Schnönefelder Chaussee 58 wurde mit Posteingang vom 03.02.03 von den Grundstückseigentümern ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 3 Einfamilienwohnhäusern gestellt. Der Vorbescheidsantrag wurde mit Bescheid Nr. 0054/03 vom 05.05.03 des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes gemäß § 15 Abs.1 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt.

Am 19.08.2003 wurde die Veränderungssperre XV-27/13 gemäß § 14 BauGB für das Grundstück Schnönefelder Chaussee 58 im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-27a mit BA-Beschluss Nr. 215/03 vom Bezirksamt beschlossen. Am 25.09.2003 erfolgte der BVV-Beschluss zur Festsetzung der Veränderungssperre XV-27/13. Die Veränderungssperre XV-27/13 wurde am 07.11.2003 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, S. 518 veröffentlicht. Die Verlängerung der Veränderungssperre XV-27/13 beschloss das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 399/05 am 08.02.05. Der BVV-Beschluss zur Verlängerung der Veränderungs-

sperre erfolgte am 17.03.2005. Die Verlängerung der Veränderungssperre XV-27/13 wurde am 22.04.2005 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, S. 223 veröffentlicht.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

- 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 - **NatSchGBIn**) i. d. F. vom 28.10.03 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch 10. ÄndG vom 23.03.05 (GVBl. S. 194)
- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. S. 1817, 1824)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (**AGBauGB**) in der Fassung vom 07.11.99 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)
- 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. S. 466)
- Flächennutzungsplan Berlin (**FNP Berlin**) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 08.01.04 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14.04.05 (Abl. S. 1595)

Aufgestellt: Berlin, den 2006
Bezirksamt Treptow – Köpenick von Berlin
Abteilung Bauen und Stadtentwicklung

Dr. Schmitz
Bezirksstadtrat

Löbel
Amtsleiterin Stadtplanungsamt

Anlage: Anhang

- Verzeichnis der textlichen Festsetzungen
- Pflanzliste

VI. ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN XV-27A VOM 22.12.2004

1. Textliche Festsetzungen

- TF 1:** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13, WA 14 und WA 15 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)
- TF2:** In den Allgemeinen Wohngebieten WA 12, WA 13, WA 14 und WA 15 sind entlang der Wegedornstraße und entlang der Schönefelder Chaussee in einer Tiefe von 5 m Garagen und Stellplätze unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)
- TF3:** Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
- TF4:** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13, WA 14 und WA 15 und auf den privaten Verkehrsflächen ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern- de Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)
- TF 5:** Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- TF 6:** Die Flächen A B C A, D E F G D und H I J K H sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- TF7:** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13, WA 14 und WA 15 sind Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze mit rankenden Pflanzen zu begrünen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- TF8:** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13, WA 14 und WA 15 ist pro 250 m² Grundstücksfläche ein für das Obstbaumsiedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB)
- TF9:** Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und a) BauGB)
- TF10:** Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- TF11:** Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung extensive Obstwiese ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Wiesenarten in der Weise zu bepflanzen, dass der Charakter einer extensiven Obstwiese entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7, Nr. 8, Nr. 9, Nr. 10 und Nr. 11 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 22.12.2004 empfohlen.

2. Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-27 vom 22.12.2004

Laubbäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Crataegus monogyna	Weißdorn
Juglans regia	Walnuß
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Ulmus minor	Feld-Ulme

Laubbäume für Stellplätze:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata „Erecta“	Winter-Linde

Obstbäume:

Malus domestica (Apfel)	Boskoop Cox Orange Dülmener Rosenapfel Geflammt Karmal Hasenkopf Kaiser - Wilhelm Kasseler Renette Langsüßer Schlesischer Lehnmapfel Teltower Wintergravensteiner
Pyrus domestica (Birne)	Clapps Liebling Clevenower Minister Lucius Nordhäuser Winterforelle Rettichbirne Sommereierbirne Williams Christ Winternelis
Prunus domestica (Pflaume)	Anna Späth Reneklohe Mirabelle von Nancy Werdersche Hauszwetsche
Cerasus avium (Süßkirsche)	Werdersche Braune Annabella Große Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche Kassins Frühe Stella Schneiders Späte Knorpelkirsche
Cerasus vulgaris (Sauerkirsche)	Schattenmorelle Ludwigs Frühe Meteor
Cydonia oblonga (Apfelquitte)	Constantinopeler Birnenquitte
Mespilus germanica (Mispel)	Deutsche Mispel

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornel-Kirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn

Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus saxatilis	Steinbrombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Fassaden- / Carportbegrünung:*Kletterpflanzen, selbstklimmend:*

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus q. „En- gelm.“	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspi- data	Jungfernrebe

Kletterpflanzen, die Rankhilfe benötigen:

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

Wiesenarten

Achillea millefolium	Wiesen-Schafgarbe
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Bromus hordeaceus	Weiche Trespel
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Cerastium holosteoides	Gemeines Hornkraut
Dactylis glomerata	Gemeines Knäuelgras
Daucus carota	Wilde Möhre
Festuca pratensis	Wiesen-Schwingel
Festuca rubra	Rot-Schwingel
Galium mollugo agg.	Wiesen-Labkraut
Helichrysum arenarium	Sand-Strohblume
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse
Leontodon autumnalis	Herbst-Löwenzahn
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Margerite
Lotus corniculatus	Gemeiner Hornklee
Medicago sativa	Luzerne
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Potentilla argentea agg.	Silber-Fingerkraut
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Thymus pulegioides	Arznei-Thymian
Trifolium repens	Weiß-Klee
Trifolium pratense	Rot-Klee
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis