

Bebauungsplan XV-28

**für das Gelände zwischen Kasperstraße, Schönfelder Chaussee, den
Grundstücken Schönfelder Chaussee 72, Gustelstraße 20 und 21 und
Lieselstraße 36 –37A und der östlichen Grenze der geplanten
Bundesautobahn BAB A113 (neu)
Im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.**

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Juni 2006

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	5
1.	Anlass und Erforderlichkeit	5
2.	Plangebiet.....	6
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
2.2	Bestand – Realnutzung und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Planungsvorgaben.....	6
II.	PLANINHALT	8
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	8
2.	Intention des Plans	8
2.1	Generelle Zielvorstellungen	8
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	12
3.2.1.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Bürger	12
3.2.1.2.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	12

3.2.1.2.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	37
3.2.1.2.4 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB	41
3.2.2 Ergebnis der Abwägung	43
3.2.2.1 Gesunde Wohnverhältnisse.....	43
3.2.2.2 Wohnbedürfnisse, soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung,	44
3.2.2.3 Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	45
3.2.2.4 Belange von Natur und Landschaft.....	45
3.2.2.4.1 Eingriff in Natur und Landschaft	45
3.2.2.4.2 Vermeidung, Minderung und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.....	46
3.2.2.4.3 Kompensationsbilanz.....	46
3.2.3 Begründung der einzelnen Festsetzungen	48
3.2.3.1 Art der baulichen Nutzung	48
3.2.3.2 Maß der baulichen Nutzung	48
3.2.3.3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	49
3.2.3.4 Gemeinbedarfsflächen	49
3.2.3.5 Sonstige Festsetzungen.....	49
3.2.3.6 Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft	50
3.2.3.7 Grünflächen	52
3.2.3.8 Verkehrsflächen	52
3.2.3.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	52
3.2.3.10. Versickerung von Niederschlagswasser	53
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	53

1.	Auswirkungen auf die Umwelt und Infrastruktur	54
2.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	54
IV.	VERFAHREN	54
V.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	56
VI.	ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN XV-28	58

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

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

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

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans XV-28 waren umfangreiche Wohnungsbauvorhaben mit Wohnfolgeeinrichtungen und Erschließungsanlagen auf brachliegenden Flächen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs.

Im Rahmen des vom Senat am 14.4.1992 beschlossenen Wohnungsbauprogramms (Senatsvorlage Nr. 1575/92) war der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-28 Teil des Untersuchungsbereichs Altglienicke (U6) zur Vorbereitung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 6 und 7 BauGB-MaßnahmenG. Die in Aussicht stehenden besonderen städtebaurechtlichen Maßnahmen bedurften der Absicherung durch die verbindliche Bauleitplanung.

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

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

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

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

Gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird das Planverfahren nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt. Nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung kann keine Erforderlichkeit für eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine allgemeine Vorprüfung hergeleitet werden.

Das Plangebiet weist eine Gesamtflächengröße von ca. 2,6 ha auf. Durch die Ausweisungen im Bebauungsplan können durch Hauptanlagen 6.050 m² versiegelt werden. Der insgesamt mögliche Versiegelungsgrad für Hauptanlagen (auf der Grundlage von § 19 Abs. 2 der BauNVO) von ca. 6.050 m² liegt unterhalb des Bereichs der im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung unter Punkt 18.7.2 UVPG festgelegten Flächengröße von 20.000 m² – 100.000 m². Die Berechnung ergab daher, dass weder eine UVP noch eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt werden müssen.

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

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan wird aufgestellt für das Gelände zwischen Kasperstraße, Schönefelder Chaussee, den Grundstücken Schönefelder Chaussee 72, Gustelstraße 20 und 21 und Lieselstraße 36 –37A und der östlichen Grenze der geplanten Bundesautobahn BAB A113 (neu) im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

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

Der Bebauungsplan XV-28 umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha inklusive Straßenland. In Nord-Süd-Richtung misst die Fläche ca. 65 m, in Ost-West-Richtung ca. 400 m.

2.2 Bestand - Realnutzung und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Geltungsbereiches waren seinerzeit brachgefallene ehemalige landwirtschaftliche Flächen, die mit Ruderalvegetation bestanden waren. Sie waren südlicher Teil einer noch größeren landwirtschaftlichen Brache (Bebauungsplan XV-27a). Im Westen, im Ortsteil Rudow, schließt die Kleingartenkolonie Rudower Höhe an, im Osten befindet sich die Schönefelder Chaussee, die zusammen mit der Wedegornstraße die Funktion einer Ortskernumgehungsstraße übernommen hat. Die angrenzenden Siedlungsgebiete haben in den letzten Jahrzehnt durch Grundstücksteilungen und Neubebauung eine bauliche Verdichtung erfahren.

Zwischenzeitlich wurde das städtebauliche Konzept mit III bis max. IV geschossigen Wohnungsbau (Stadtviellen, Hausgruppen) gemäß § 33 BauGB vor Festsetzung des Bebauungsplans genehmigt und einschließlich der Kindertagesstätte auch realisiert.

Damit wurde dem Ziel, der Deckung von dringenden Wohnbedarf im Rahmen des vom Senat am 14.4.1992 beschlossenen Wohnungsbauprogramms Nr. 1575/92 Rechnung getragen.

Die Wohnungsbauflächen im Bereich des Bebauungsplans XV-28 befinden sich im Besitz mehrerer privater Eigentümer. Die Gemeinbedarfsfläche (Kita), der öffentliche Spielplatz und die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Bezirkes, im jeweiligen Fachvermögen.

Das Plangebiet wird etwa mittig von der 220 KV-Hochspannungsfreileitung Marzahn-Thyrow-Wuhlheide überquert.

Das Planfeststellungsverfahren zur der an den westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan XV-28 angrenzenden geplanten Bundesautobahn A 113 (neu) wurde am 09.09.1999 abgeschlossen (Planfeststellungsbeschluss XIIB - 2/99).

2.3 Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan (FNP)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-28 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211) wird das Plangebiet als Wohnbaufläche W 3 (GFZ bis 0,8) dargestellt.

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

Das Plangebiet gehört innerhalb des "siedlungsgeprägten Raumes" zum "Obstbaumsiedlungsbereich". Es liegt im "Vorranggebiet Klimaschutz". Artenschutzrelevante "bedeutsame Nebenvorkommen, bedeutende Einzelbiotope, Schutzwürdige Gebiete / Biotopverbundsysteme" werden im LaPro für den Geltungsbereich XV-28 nicht verzeichnet.

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

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Altlasten

Nach damaligem und auch derzeitigem Kenntnisstand weist das Gebiet keine Altlastenverdachtsflächen auf.

220 kV Freileitung

Das Plangebiet wird von der 220 kV-Hochspannungsleitung Marzahn-Thyrow-Wuhlheide gequert. Die Freileitung wird als oberirdische Hauptversorgungsleitung für Elektrizität festgesetzt. Die Anlage wird durch Vattenfall Europe Transmission GmbH betrieben.

Zur Ermittlung der Auswirkungen der 220 kV Freileitung wurde ein Fachgutachten erstellt. Das EMV-Gutachten vom 15. Juni 2006 kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten werden, keine Maßnahmen aus Sicht des Personenschutzes entsprechend der 26. BImSchV erforderlich sind und eine Beeinträchtigung der Gesundheit oder gar Gefährdung für Menschen (Bewohner) für die bereits in den Jahren 1995/96 errichteten Gebäude nach heutigem Stand des Wissens auszuschließen sind.

Das Amt für Umwelt und Natur, Fachbereich Umweltschutz (Schreiben vom 16. Juni 2006) und das Gesundheitsamt (Schreiben vom 16. Juni 2006) des Bezirkes bestätigen, dass gemäß des o.g. Gutachtens die Grenzwerte der 26. BImSchV nicht überschritten werden und dass nach den vorliegenden wissenschaftlichen Kenntnisstand keine gesundheitsschädigenden Wirkungen zu erwarten sind.

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 zu Schönefeld (Land Brandenburg).

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

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

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

2. Intention des Plans

2.1 Generelle Zielvorstellungen

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-28 wird im Einklang mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept für den Bereich Rudow - Altglienicke die Wohnfunktion im Ortsteil

² Planwerk/Becker Giseke Mohren Richard/Werkstadt vom Mai 1991

³ vgl. Abb. 3.3 ‚Wohnstättenentwicklung-Ziele‘ des Erläuterungsberichts zum FNP Berlin und Kapitel I.2.3 der Begründung

Altglienicke durch die Realisierung von Geschosswohnungsbau gestärkt. Ergänzend werden die erforderlichen öffentlichen Grünflächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen gesichert.

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

2.2 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-28 wurden ca. 148 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau, 2. Förderungsweg, realisiert.

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

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

Die städtebauliche Figur hebt sich einerseits bewusst vom näheren Umfeld ab, um eine großräumige Verbindung zwischen dem Ortskernbereich und dem komplexen Wohnungsbau an der Schönefelder Chaussee (WG II) herzustellen; andererseits wurde versucht, durch eine Staffelung der Geschosshöhen auf die städtebauliche Struktur der näheren Umgebung einzugehen.

Darüber hinaus erfolgte die Einordnung und Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes und einer Kindertagesstätte zur Deckung des Bedarfs der erforderlichen Infrastruktur sowie zur Aufwertung des Standorts; hierzu tragen desgleichen die Begrünungsmaßnahmen nachhaltig bei.

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

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1. Wesentlicher Planinhalt

3.1.1 Baugebiete

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Südlich der Kasperstraße wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kindertagesstätte‘ ausgewiesen.

3.1.2 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich liegenden Abschnitte der Schönefelder Chaussee werden ebenso wie die zwischenzeitlich verlängerten Straßen: Lieselstraße und Gustelstraße sowie der südliche Bereich der Kasperstraße als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

3.1.3 Grünflächen

Die Festsetzung der Grünfläche erfolgt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“.

3.2 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.2.1 Elemente der Abwägung

3.2.1.1 Verhältnis zum FNP und Lapro

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211), stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche W3 dar. Strukturmerkmale der Wohnbaufläche W3 sind eine GFZ bis 0,8 bei überwiegend verdichteten Einfamilienhausähnlichen Wohnformen wie Stadtvillen, Reihenhäusern und Hausgruppen mit zwei bis drei Geschossen⁴.

Aus der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanbereiches XV-28 im Sinne der o.g. Wohnbauformen ergibt sich eine mittlere Dichte mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9. Im Flächennutzungsplan (FNP) von 2004 ist die Fläche als Wohnbaufläche W3 mit einer GFZ von bis zu 0,8 dargestellt.

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

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

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

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

Die beabsichtigte Konzeption als städtebauliches Ordnungsregulat macht die geplante Dichte erforderlich. Mögliche Nachteile aufgrund der erhöhten Dichte werden im Entwurf durch andere aufwertende (z. B. Begrünungs-) Maßnahmen kompensiert. Würde daher die gesamte Fläche des Bebauungsplanbereiches XV-28 einschließlich der Gemeinbedarfsflächen, der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen für die Berechnung zugrundegelegt, wie im FNP aufgrund der fehlenden Differenzierung dargestellt, ergäbe sich eine GFZ von ca. 0,75.

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

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

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

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

Die im Bebauungsplan getroffene Höhenstaffelung zur angrenzenden südlichen Bebauung mit einer Höhenentwicklung zum Bebauungsplanbereich XV-27 sichert die Aufnahme der vorhandenen Maßstäblichkeit. Die offene Bauweise der ausgewiesenen Baukörper wurde mit max. 4 Geschossen festgesetzt, wobei jeweils (auch entsprechend bei 3-geschossigen Baukörpern mit Ausnahme des Baukörpers im Westen am Park) das letzte Geschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss geplant ist. Somit wird eine Traufkante nach 3 Geschossen mit einem Dachaufbau ausgebildet. Die zulässige Geschossfläche wurde bei jedem Baukörper ausgewiesen, um sowohl das Staffelgeschoss festzuschreiben als auch ein weiteres Dachgeschoss auszuschließen.

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

Die Grün- und Freifächensituation in der Umgebung ist günstig. Unmittelbar westlich des Plangebietes grenzt die Grünfläche des geplanten Stadt-Land-Grünzuges, im Süden befindet sich an der Straße Schönefelder Chaussee der "Städtische Friedhof", im Norden sollen durch die Planung des Bebauungsplans XV-27a eine wohnungsnahe Grünanlage und ein Teil des geplanten Stadt-Land-Grünzuges gesichert werden.

Die geplante zentrale Grünfläche im Bebauungsplanentwurf XV-27a soll zusammen mit den differenzierten und kleinteiligen Grünräumen in den Bebauungsplänen XV-26 und XV-28 und

den Ortskernbebauungsplänen sowie dem geplanten Stadt-Land-Grünzug sowohl eine kleinräumige Freiflächenverzahnung mit der unmittelbaren Umgebung als auch eine großräumige ökologisch wirksame Freiflächenvernetzung und -versorgung gewährleisten.

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

Die Entwicklungsziele des LaPros wurden durch die Aufnahme von den textlichen Festsetzungen Nr. 7, 8, 9, 10 und 11 und die Aufnahme einer Pflanzliste sowie der Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes umgesetzt. Die Vorgaben des Landschaftsprogrammes werden somit in die Planung integriert.

3.2.1.2 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

3.2.1.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

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

Direkte schriftliche Äußerungen von Bürgern zum Bebauungsplanverfahren XV-28 gab es in diesem Rahmen nicht. In den Erörterungsveranstaltungen wurden Fragen zum Bebauungsplan XV-28 beantwortet.

Die Hauptkritikpunkte der Bürger betrafen Eingriffe in den Grundstücksbestand in den benachbarten bebauten Bestandsgebieten, die Autobahnplanung sowie den geplanten - Stadt-Land-Grünzug-(außerhalb des Geltungsbereiches).

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

Nach gründlicher Auswertung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird das Bebauungsplanverfahren in seiner Konzeption weiter verfolgt, die wesentliche Planungsinhalte, die beabsichtigte Ausweisung

- eines allgemeinen Wohngebietes
- der Flächen für eine Kindertagesstätte
- der öffentlichen Spielplatzes
- der Verkehrsflächen

bleiben bestehen.

3.2.1.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, um Stellungnahme gebeten. Zur Information erhielten die TöB mit Anschreiben den Vorentwurf des Bebauungsplanes und eine kurze Begründung. Die Stellungnahme wurde bis zum 15.03.93 erbeten. Insgesamt gingen 27 Stellungnahmen ein, durch 10 Behörden werden Bedenken und Anregungen bzw. Hinweise zum Planverfahren gegeben.

Eine erneute Trägerbeteiligung wurde notwendig, da sich aufgrund einer Neuvermessung des Grundstücks sowie durch Anforderungen aus der Straßenplanung der Schönefelder Chaussee Änderungen in Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches ergaben.

Das Ergebnis der Abwägung der durch die 10 Träger der ersten Trägerbeteiligung geäußerten Bedenken und Anregungen bzw. Hinweise ist in die Materialien der erneuten Trägerbeteiligung eingearbeitet.

Die erforderlichen Unterlagen gingen den betroffenen Trägern mit Schreiben vom 09.08.1993 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 13.09.1993 zu. Insgesamt gingen 11 Stellungnahmen ein.

Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen:

Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe vom 10.03.93

Der westliche Teil des B-Plan-Bereiches ist durch die BAB-Planung der Verbindung der BAB 100 und BAB 113 betroffen. Gegenwärtig wird eine Senatsvorlage erarbeitet, um einen Beschluss zur Variante T 1 zu erwirken. Daran anschließend ist die Antragstellung auf Linienbestimmung beim Bundesministerium für Verkehr vorgesehen.

Des weiteren ist die Straßenbegrenzung der Schönefelder Chaussee entsprechend dem Ausbau des Straßenzuges einzuhalten.

Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe vom 16.09.93

Im B-Planentwurf soll die BAB-Planung berücksichtigt werden. Der Beschluss zur Senatsvorlage Nr. 3559/93 vom 29.06.93 hat zum Inhalt, dass der weiteren Planung zur Verbindungsautobahn zwischen BAB A 100 und BAB A 113 die Variante der Führung entlang des Teltowkanals und weiter entlang des ehemaligen Grenzstreifens zugrunde zu legen ist. Mit dieser Entscheidung gibt es Berührungsbereiche zwischen den B-Planentwürfen XV-27 und XV-28 und der BAB-Planung. Der Antrag auf Linienbestimmung soll demnächst gestellt werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt die genaue Lage der Trasse noch nicht fest, da die im Planfeststellungsverfahren geforderten Variantenuntersuchungen für den Bereich des Hafens Rudow Ost Trassenverschiebungen im Bereich der B-Planentwürfe XV-27 und XV-28 nach sich ziehen können. Eine Entscheidung dazu erfolgt mit der Planfeststellung selbst.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Bedenken und Anregungen werden berücksichtigt.

Die geplante Autobahn wurde nicht im Bebauungsplanvorentwurf XV-28 ausgewiesen, da z. Zt. der Bebauungsplanaufstellung nicht bekannt war, welche Trassenführung favorisiert wird.

Die Ausweisung des ehemaligen Grenzstreifens als öffentliche Grünfläche - Stadt-Land-Grünzug - erfolgte aufgrund der übergeordneten Planungen „Rahmenplan Rudow-Süd, Altglienicke, Schönefeld“ (RAS), Räumliches-Struktur-Konzept (RSK) und Bezirksentwicklungsplanung (BEP); auch die sich in Aufstellung befindlichen Landschaftspläne weisen im ehemaligen Grenzbereich eine Grünanlage aus.

Die Linienbestimmung ist zwischenzeitlich abgeschlossen, die Einleitung des Planfeststellungsverfahrens steht unmittelbar bevor. Im Ergebnis des Linienbestimmungsverfahrens wird die Führung der Autobahn BAB 113 im ehemaligen Grenzstreifen bestimmt.

Der Flächennutzungsplan vom 1. Juli 1994 stellt die Autobahn im betreffenden Abschnitt in Tunnellage dar. Die rechtskräftige Sicherung dieser Tunnellage kann jedoch erst im Planfeststellungsverfahren getroffen werden. Die genaue Lage und Anzahl der zu errichtenden Tunnel kann folglich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bestimmt werden.

Zur Koordinierung der beiden Planverfahren wurde die zuständige Abteilung H VIII der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen im September 1994 nochmals beteiligt. In einem Abstimmungsgespräch am 30.11.1994 wurde zwischen den Trägern der Autobahnplanung und der Bauleitplanung eine klare Trennung zwischen dem beabsichtigten Planfeststellungsverfahren und dem Bauleitplanverfahren vereinbart; der Geltungsbereich wird somit entsprechend den Forderungen von SenBauWohn H VIII (Schreiben vom 07.11.94, siehe Ziffer XIII) verkleinert, damit sich die Autobahnplanung und die Bauleitplanung nicht widersprechen und damit das Verfahren zügig weitergeführt werden kann.

Die im Vorentwurf vorgesehene Grünfläche ist somit nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Herausnahme der Grünfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die Realisierbarkeit der geplanten Grünfläche. Da sich die Planfeststellung über einen rechtskräftigen Bebauungsplan hinwegsetzen kann und dieser Bebauungsplan daraufhin geändert werden müsste, hätte die im Vorentwurf vorgesehene öffentliche Grünfläche die Nichtrealisierung der Grünfläche bedeutet. Derzeit werden verschiedene Varianten zu den Tunnellösungen untersucht. Hierbei wird eine möglichst weitgehende Tunnellösung angestrebt. Auf diesem Tunnel könnte dann ebenfalls der geplante Stadt-Land-Grünzug realisiert werden.

Hinweis: Die geplante Autobahntrasse im Westen des Plangebiets ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Für die Autobahn wurde mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 09.09.1999 der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr Planungsrecht geschaffen. Der Planfeststellungsbeschluss beinhaltet westlich angrenzend an den B-Plan-Geltungsbereich XV-28 die Führung der Autobahn im Tunnel. Der Beschluss wird gegenwärtig umgesetzt.

Die Berücksichtigung einer geplanten Straßenbahnführung entlang der Schönefelder Chaussee ist aus Sicht des TÖB nicht ausreichend. Gegenwärtig besitzt die Schönefelder Chaussee im Bereich des B-Planentwurfes XV-28 und daran angrenzend eine Gesamtbreite von 22 m, davon eine 9,5 m breite Fahrbahn. Die für eine Straßenbahnführung in Fahrbahnlage notwendige Fahrbahnbreite beträgt 12,5 m, die für Haltestellen bzw. Warteflächen notwendige Breite in den Seitenbereichen ist mit mindestens je 2,0 m Breite vorzusehen. Insgesamt sind somit mindestens 23,7 m vorzuhalten.

Da die Grundstücksgrenzen auf der Ostseite festliegen, ist eine Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie bzw. Erweiterung des Straßenlandes um mindestens 1,70 m Richtung Nordwest notwendig.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Bedenken und Anregungen werden berücksichtigt.

Die westliche Straßenbegrenzungslinie der Schönefelder Chaussee wurde im B-Plan-Entwurf so festgelegt, dass ein Straßenraum von 26,20 m Breite entsteht. In diesem Straßenraum können die durch den TÖB geforderten Funktionen eingeordnet werden.

Hinweis: gem. Stadtentwicklungsplan Verkehr mobil 2010 ist die Straßenbahnführung entlang der Schönefelder Chaussee nicht mehr Bestandteil der Planung.

Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe vom 14.12.94 (zum Verfahren nach § 125 (2) BauGB)

Zur Querschnittsausbildung der Anliegerstraßen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Bereich der Kreuzungspunkte der Anliegerstraße ist jedoch ein schleppkurven-gerechter Ausbau insbesondere für Feuerwehr und Müllfahrzeuge anzusetzen. Dementsprechend sind die Ausrundungsradien der Borde auf 7,5 m zu vergrößern, oder bei Einsatz der Bordausrundung von 5 m eine Erweiterung der Fahrbahnbreiten der Liesel- und der Gretelstraße auf 5,50 m vorzunehmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus den Hinweisen ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bebauungsplanung. Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Die Abstimmung über die erforderlichen Radien erfolgt in der Straßenplanung mit infra-plan (siehe Stellungnahme Polizeipräsident).

Der Wendekreis am Ende der Südstraße ist zu überprüfen und gegebenenfalls auf einen Radius von 9 m zu erweitern.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Wendekreis am Ende der "Südstraße" (Kasperstraße) wurde überprüft. Im Rahmen des Endausbaus kann unter Einbeziehung von Flächen im Bereich des Bebauungsplan XV-27a ein Wendekreis mit einem Radius von 9,0 m errichtet werden.

Für die erste Ausbaustufe steht ein Radius von 7,0 m im Bebauungsplanbereich XV-28 zur Verfügung. Hinzu kommt eine zusätzliche Freihaltezone von 1,5 m. Damit ist die Wendemöglichkeit grundsätzlich gesichert. Die nördlich angrenzende Fläche im Bereich des XV-27 bleibt unbebaut und kann in Notfällen bei Notwendigkeit überfahren werden.

Im Rahmen der Straßenplanung werden die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern vorgenommen.

Zur Freihaltung der Straßenbahntrasse in der Schönefelder Chaussee ist ein Gesamtquerschnitt von mindestens 23,70 m erforderlich. Dies bedeutet eine Verschiebung der gegenwärtigen Straßenbegrenzungslinie um 1,70 m in Richtung des geplanten Wohngebiets.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Forderung wird entsprochen. Der geplante Querschnitt von ca. 26 m ermöglicht die Errichtung einer Straßenbahn in der Schönefelder Chaussee.

Hinweis: gem. Stadtentwicklungsplan Verkehr mobil 2010 ist die Straßenbahnführung entlang der Schönefelder Chaussee nicht mehr Bestandteil der Planung.

Der Polizeipräsident in Berlin vom 11.03.93

Das TÖB-Material wird auf Grund oberflächlicher Begründung und unzureichend detaillierten Vorentwurf kritisiert, daher können nur allgemeine Hinweise zu verkehrlichen Belangen gegeben werden.

Da der angrenzende Bebauungsplan XV-27 noch nicht zur Beurteilung zur Verfügung steht, sollte die nördliche Geltungsbereichsgrenze auf die nördliche Straßenbegrenzungslinie der "Erschließungsstraße" verlegt werden. Nur dadurch ist es möglich zu beurteilen, ob die vorgesehene Straßenverkehrsfläche für die Erschließung ausreichend dimensioniert ist. Die aus dem Plan ersichtlichen 4,0 m reichen jedenfalls nicht aus.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Anregungen und Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Gegenüber dem Plan zur ersten 1. TöB-Beteiligung, der eine Verkehrsfläche von 4,0 m vorsieht, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplan aufgrund der Bedenken des TÖB um 7,0 m nach Norden verschoben, so dass sich die gesamte Fahrbahn der Planstraße 28/1 (Kasperstraße) im Geltungsbereich des XV-28 befindet. Im Bebauungsplan XV-28 wird somit eine zur Erschließung des Bebauungsplangebietes XV-28 ausreichende Verkehrsfläche von 11 m Breite festgesetzt.

Da der B-Plan XV-27a einen anderen Verfahrensstand hat und der Straßenausbau im Zusammenhang mit der Stellplatzbilanz auch von der dort vorgesehenen Bebauung abhängt, ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt verfrüht, hierüber Festsetzungen zu treffen. Die dort vorgesehenen Flächen für Parken und für den nördlichen Bürgersteig sind erst erforderlich, wenn die Bebauung im Norden (B-Plan XV-27a) erfolgt.

Die Klärung dieser Fragestellung soll dem Bebauungsplanverfahren XV-27a überlassen werden. Die vorgesehene Verkehrsfläche soll deshalb nicht im Bebauungsplan XV-28 festgesetzt werden.

Im Plan sind für die aufgepflasterten Wohnwege ebenfalls Straßenbegrenzungslinien festzusetzen. Sollten die weiterführenden Straßen; Str. 140, Str. 141 und Straße ohne Bezeichnung niveaugleich ohne Gehwege ausgebaut sein, könnte erwogen werden, diese Straßen innerhalb des Planbereiches als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festzusetzen. Sollen diese Straßen auch im Bebauungsplan XV-27a fortgeführt werden, wäre von verkehrsberuhigten Bereichen abzusehen und ein Ausbau als 30 km/h-Zone mit Fahrbahn und Gehwegen vorzunehmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Den Forderungen wird teilweise entsprochen. Im überarbeiteten Bebauungsplan XV-28 werden nur die Schönefelder Chaussee, die Planstraße 28/1 (Kasperstraße), die verlängerte Straße 140a (Lieselstraße) und die verlängerte Straße 141 (Gustelstraße) als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen, die übrige Erschließung erfolgt über Fußwege und über die Zufahrten zu den privaten Stellplätzen auf den festgesetzten Wohnbauflächen.

Die Errichtung von privaten Stellplätzen ist nur auf den dafür festgesetzten Flächen gestattet. Der Bebauungsplanentwurf setzt die angesprochenen Flächen als "Flächen für Stellplätze" fest, Straßenbegrenzungslinien sind nicht notwendig, da die Flächen innerhalb des Wohnbaulandes liegen.

In Abstimmung mit dem Tiefbauamt Treptow sollen die verlängerte Straße 140a und die verlängerte Straße 141 als 30 km/h-Zone mit Fahrbahn und Gehwegen ausgebaut werden, um - auch im Hinblick auf die ausgewiesene Kindertagesstätte im Bebauungsplanbereich - für Kinder eine eindeutige Abgrenzung zwischen Fahrbahn und Gehweg herzustellen.

Die drei neuen Stichstraßen sind an ihrem Ende so weit aufzuweiten, dass ein Wendekreis angelegt werden kann. Die baurechtlich vorgeschriebenen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet und setzt die angesprochenen Flächen nicht mehr als Verkehrsflächen, sondern als "Flächen für Stellplätze" innerhalb der privaten Wohnbauflächen fest. Die Errichtung und Festsetzung von Wendekreisen ist für die privaten Stellplatzflächen nicht notwendig, da die Stellplatzanlagen den erforderlichen Richtwerten entsprechen. Um die Erschließung der Grundstücke Straße 140a Nr.37a und 37b zu sichern, wird die benachbarte Stellplatzanlage mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger dieser Grundstücke belastet. Die dafür vorgesehene Durchfahrsmöglichkeit beeinflusst nicht die Funktionstüchtigkeit der Stellplatzanlage.

Der private Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Der Polizeipräsident in Berlin vom 20.10.93

Die Flächen A und B sind wahrscheinlich entweder im Plan oder in den Textlichen Festsetzungen vertauscht worden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Bezeichnung der Flächen A und B wurde irrtümlich vertauscht und wurde zwischenzeitlich entsprechend berichtigt (jetzt: Fläche "E" und "F").

Bei den sonstigen Festsetzungen „Umgrenzung für Flächen von Stellplätzen“ (St) fehlt dieser konkrete Hinweis. Da es sich bei diesen vier Flächen somit um Stellplatzflächen handelt, ist dies in der Begründung auch so zu beschreiben. Hier handelt es nicht um private Stichstraßen, sondern um Stellplätze mit entsprechenden Fahrgassen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis „St“ wurde in der Planzeichnung nachgetragen, die Begründung dahingehend berichtigt.

Wenn die hinteren Gebäude auf eigenen Grundstücken errichtet werden sollen, sind entsprechende Fahr- und Leitungsrechte vorzusehen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Sämtliche Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Besitz eines Investors. Da nicht beabsichtigt ist, die hinteren Gebäude auf einem eigenen Grundstück zu errichten, sind diesbezügliche Festsetzungen nicht erforderlich. Im Falle einer später evtl. beabsichtigten Grundstücksteilung ist die Erschließung privatrechtlich zu sichern.

Bei den auszuweisenden Stellflächen ist sicherzustellen, dass alle erforderlichen Stellplätze darin Platz finden, auch die für die Gebäude an den Straßen 140 (Lieselstr.) und 141 (Gustelstr.).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein Grundstück, auf dem Mietwohnungsbau errichtet werden soll. Der Stellplatzausweis ist auf diesen Bedarf hin ausgerichtet, die Stellplatzflächen sind entsprechend bemessen.

Die Straßenverkehrsfläche der Gretelstraße (Str. Nr. 141) sollte von 9,5 m auf 11,0 m verbreitert werden. In diesem Abschnitt der Straße besteht durch die Kita ein erhöhter Stellplatzbedarf für Kurzparken und Versorgungsfahrzeuge. Dem kann nur entsprochen werden, wenn beidseitig längs am Fahrbahnrand geparkt/gehalten werden kann, was bei 5,5 m Fahrbahnbreite nicht der Fall ist.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Die Breite der Straße 141 (Gretelstraße) soll 11,0 m betragen, so dass bei beidseitigen Gehwegen von 2,0 m und bei einem einseitigem Parkstreifen von 2,0 m eine Fahrbahnbreite von 5,0 m verbleibt, die ein kurzfristiges Halten ermöglicht, so dass dem erhöhten Parkdruck durch die Kindertagesstätte entsprochen wird.

Zur Freihaltung der Sichtdreiecke an den Einmündungen sind Eckabschrägungen von 5 m x 5 m in die Straßenverkehrsflächen einzubeziehen, um ein Bebauen oder Zuwachsen zu verhindern.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Eckabschrägungen zur Freihaltung der Sichtdreiecke wurden aus städtebaulichen Gründen u.a. zur besseren Führung der Fußgänger im Bebauungsplan eingetragen, die Straßenbegrenzungslinie dahingehend berichtigt. Damit ist eine Festsetzung von Sichtdreiecken nicht notwendig.

Die als „Südstraße“ (Kasperstraße) bezeichnete Erschließungsstraße soll gemäß III.2. letzter Absatz der Begründung in Verbindung mit dem B-Plan XV-27 eine Breite von 18,0 m erhalten. Dabei wird von einer Straßenbreite von 5,5 m ausgegangen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung. Der TÖB weist vorsorglich darauf hin, dass er der Breite von 18,0 m nur zustimmen kann, wenn für die Fahrgasse 6,0 m und für Längsparken 2 x 2,0 m zur Verfügung stehen. Für Gehwege wären dann 2 x 4,0 m vorhanden, gegebenenfalls mit Baumstreifen. Dies ist erforderlich, da diese Straße die Sammelfunktion erfüllen muss und sich im Bereich des B-Plan XV-27 die Schule, eine Kita und größere Wohngebäude befinden werden. Der Ausbau dieser Straße könne schon wegen der Fahrten zu den Einzelbaustellen nicht in zwei Etappen durchgeführt werden, da bei einer 5,0 m schmalen Straße mit erheblichem Baustellenverkehr der übrige Verkehr völlig zusammenbricht. Er weist darauf hin, dass im Testentwurf „Auge“ konkv vom Juli 93 als Grundlage für den B-Plan 27 die erforderliche Straßenverkehrsfläche von 13,0 m für die 18,0 m breite Südstraße nicht enthalten ist. Die Zustimmung zum B-Plan XV-28 mit 5,0 m Straßenverkehrsfläche für die Südstraße ist jedoch davon abhängig, dass im B-Plan XV-27 die restlichen 13,0 m ausgewiesen werden und bereits für den ersten Bauabschnitt (B-Plan XV-28) zur Verfügung stehen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Im Rahmen der Straßenplanung sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange im November 1994 nochmals beteiligt worden. Den Trägern sind hierzu die Ausbaupläne der Straßenbaumaßnahmen zugegangen. Über alle Straßenquerschnitte, einschließlich des Straßenquerschnitts der Planstraße 28/1 (jetzt Kasperstraße), besteht Einvernehmen.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Geplant ist jedoch die folgende Aufteilung: An die Wohnbauflächen schließt sich nördlich eine 1,5 m breite Fläche für Mulden-Rigolen zur Versickerung des auf den Gehwegen anfallenden Niederschlagswassers an. Es folgt ein 2 m breiter Gehweg, der ausreichend dimensioniert ist, weil der geplante Grundschulstandort im benachbarten Bebauungsplangebiet XV-27a zwischenzeitlich entfallen ist. An den Gehweg schließt ein 2 m breiter Längsparkstreifen mit dazwischenliegenden Baumpflanzungen an. Die Fahrbahnbreite der geplanten Straße konnte u. a. wegen des Wegfalls des Schulstandorts innerhalb des Abstimmungsverfahrens auf 5,5 m reduziert werden. Die sich so ergebende Straßenbreite von 11 m ist zur Erschließung des B-Plan-Gebiets XV-28 ausreichend und bildet eine voll funktionstüchtige Straße.

Im Bebauungsplan XV-28 wird jetzt eine zur Erschließung des Bebauungsplangebietes XV-28 ausreichende Verkehrsfläche von 11 m festgesetzt. Die im Norden vorgesehenen Flächen für Parken und für den nördlichen Bürgersteig sind erst erforderlich, wenn die Bebauung im Norden erfolgt. Die Erschließung ist somit ausreichend gesichert. Die anschließende Herstellung der Parkfläche und der Bürgersteigfläche wird ermöglicht. Die Fahrbahn wird zum Norden einen Abschluss durch einen Bordstein erhalten; hieran kann bis zur endgültigen Herstellung der Gesamtstraße eine provisorische Begrünung anschließen.

Die Senkrechtstellplätze auf der nördlichen Straßenseite gehen nicht in die Stellplatzbilanz des B-Plans XV-28 ein, sondern sind als Angebot für den nördlich angrenzenden B-Plan XV-27a geplant.

Innerhalb des Bebauungsplans XV-28 ergibt ein Stellplatzangebot von insgesamt ca. 1 Stellplatz/WE; davon sind ca. 50% private Stellplätze und 50 % öffentliche Parkplätze.

Oberfinanzdirektion Berlin vom 22.02.93 und 12.03.93

Bei dem Bebauungsplanverfahren XV-28 sollen die Flächenbedarfe für den Wohnungsbau für Zwecke der Wohnungsfürsorge des Bundes berücksichtigt werden. Aufgrund der Verlagerung des Parlaments- und Regierungssitzes von Bonn nach Berlin besteht ein erhöhter Bedarf an Wohnbauflächen der in erster Linie nur durch Schaffung von neuem Wohnraum gedeckt werden kann.

Hierfür wird beabsichtigt, die im Bebauungsplan XV-28 ausgewiesene Fläche des ehemaligen Grenzstreifens zu nutzen, sie soll daher nicht als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden.

Gegen die beabsichtigte Verlegung der oberirdischen Hochspannungsleitung in den ehemaligen Grenzstreifen legt der TÖB Einspruch ein und bittet, hierfür eine anderweitige Lösung zu suchen.

Oberfinanzdirektion Berlin vom 09.09.1993

Im Zusammenhang mit dem erhöhten Bedarf an Wohnbauflächen des Bundes durch die Verlagerung des Regierungssitzes von Bonn nach Berlin beabsichtigt der TÖB, auch

Flächen des ehemaligen Grenzstreifens für die Wohnbebauung zu nutzen. Gegen die beabsichtigte Nutzung dieser Liegenschaft als Grünfläche und der Verlegung der oberirdischen Hoch-spannungsleitung wird erneut Einspruch eingelegt. Bei den vorgesehenen Bebauungsplanungen XV-16, XV-27 und XV-15 soll dieses grundlegende Interesse des Bundes auch entsprechend berücksichtigt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Bedenken werden nicht berücksichtigt. Aufgrund einer Vereinbarung mit dem Träger der Autobahnplanung wird die betreffende Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Die Sicherung der Autobahnplanung erfolgt in einem Planfeststellungsverfahren.

Hinweis: Die geplante Autobahntrasse im Westen des Plangebiets ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Für die Autobahn wurde mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 09.09.1999 der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr Planungsrecht geschaffen. Der Beschluss wird gegenwärtig umgesetzt.

Die Bedenken der Oberfinanzdirektion sind somit im Bebauungsplanverfahren XV-28 für die Regelung in diesem Verfahren gegenstandslos.

Bezirksamt Treptow von Berlin, Umweltamt, vom 26.02.93

Da die beplanten Brachflächen nach der Wende in großem Umfang als Ablagerungsflächen für Abfall, auch Sonderabfall, benutzt wurden, ist nicht auszuschließen, dass bei den Bauarbeiten kontaminierte Teilflächen festgestellt werden. Hier wird dann eine sofortige Rückkopplung mit SenBauWohn/Umweltamt Treptow erforderlich.

Orientierende Bodenuntersuchungen wurden vom Umweltamt nördlich der Flächen des B-Plans XV-27 und XV-28 am Kiessee bis Glashütter Weg durchgeführt. Hier wurden an zwei Sondierungspunkten im aufgeschütteten Boden zwei Überschreitungen der Eingreifwerte der Berliner Liste bei Schwermetallen (Blei und Kupfer) festgestellt. Für mögliche Analogieschlüsse steht der entsprechende Untersuchungsbericht zur Verfügung.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein im Rahmen der konkreten Bauvorhaben beauftragtes Bodengutachten brachte keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen.

Die größte Gefährdung der angestrebten guten Wohn/Lebensqualität in den Planungsgebieten geht vom Verkehrslärm, hervorgerufen durch den Kfz-Verkehr auf der Schönefelder Chaussee, der Wedegornstraße und der geplanten Stadtautobahn, möglicherweise auch vom "schleichenden" Ausbau des Flughafens Schönefeld zum Großflughafen aus.

Schwerpunkt der konkreten Bebauungsplanung müssen deshalb Lärmschutzmaßnahmen sein.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.

Als Lärmschutzmaßnahmen wurde eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan XV-28 aufgenommen, die schalldämmende Maßnahmen für die Gebäude an der Schönefelder Chaussee vorsieht.

Hinweis:

Die im Ergebniss der Trägerbeteiligung in den Bebauungsplanentwurf XV-28 aufgenommene textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz:

"Entlang der Schönefelder Chaussee müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Aussenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w} , res nach DIN 4 109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung durchzuführen."

wurde im weiteren Verfahren wieder gestrichen.

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

Die geplante Autobahntrasse im Westen des Plangebiets ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Für die Autobahn wurde mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 09.09.1999 der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr Planungsrecht geschaffen. Der Planfeststellungsbeschluss beinhaltet westlich angrenzend an den B-Plan-Geltungsbereich XV-28 die Führung der Autobahn im Tunnel. Der Beschluss wird gegenwärtig umgesetzt. Der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Planfeststellung der A 113 (neu) ist zu entnehmen, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Autobahn nicht überschritten werden.

Energieversorgung Berlin AG, EBAG, vom 02.03.93

Am südlichen Rand des Bebauungsgebietes befindet sich eine 1-kV-Freileitung. Für die innere Erschließung sind in allen Straßen im Gehbahnbereich Leitungsrechte zu sichern.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die 1-kV-Freileitung muss im Rahmen der Erschließung abgebrochen und verlegt werden. Die Erschließung der Grundstücke Straße 140 a Nr. 37 a und 37 b einschließlich der Stromversorgung ist über die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten dieser Anlieger bzw. der zuständigen Versorgungsträger belegte Fläche "F" vorgesehen.

Festsetzungen zur Sicherung der inneren Erschließung sind nicht notwendig, da sich sämtliche Wohnbauflächen im Bereich des B-Plans XV-28 im Eigentum eines Investors befinden. Im Falle einer später evtl. beabsichtigten Grundstücksteilung ist die Erschließung privatrechtlich zu sichern.

Die Verlegung von Leitungen im öffentlichen Straßenraum ist beim Tiefbauamt geltend zu machen.

Energieversorgung Berlin AG, EBAG, vom 21.10.93

In den Bebauungsplangebieten XV-26, XV-27, XV-28 und XV-29 befindet sich kein Fernwärme-Leitungsbestand der EBAG. Fernwärmeanschlüsse sowie entsprechende Versorgungsleitungen sind zur Zeit weder im B-Plan-Gebiet XV-28 noch in den unmittelbar angrenzenden Straßen geplant. Eine Versorgung mit Fernwärme aus dem Heizwerk Nelkenweg, aber auch von einer neu zu errichtenden Erzeugungsanlage wäre möglich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen über die Fernwärme getroffen. Die Hinweise zur Fernwärmeversorgung sollen bei der Ausführungsplanung zum Neubauvorhaben berücksichtigt werden.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin, IHK, vom 23.02.93 u. vom 30.08.93

An der Westgrenze des Plangebietes soll nach unserer Kenntnis die Trasse des Autobahnzubringers zum Flughafen Schönefeld verlaufen. Wegen der übergeordneten Bedeutung der Autobahnplanung bitten wir, den Trassenverlauf im o. a. Planentwurf zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Der im Juni 1994 vom Abgeordnetenhaus verabschiedete Flächennutzungsplan stellt die im Plangebiet liegende Variante der Autobahnführung als Tunnellösung dar. Mit dem Träger der Autobahnplanung wurde vereinbart, die Autobahnplanung nicht über ein Bebauungsplanverfahren, sondern über ein Verfahren zur Planfeststellung planungsrechtlich zu sichern. Die Autobahntrasse ist nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Berliner Feuerwehr vom 09.03.93 u. vom 09.09.93

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Straßenbreiten werden entsprechend den EAE-Empfehlungen für den Straßenbau geplant. Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt mehr als 6 m. Festsetzungen über die Aufteilung der Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Es ist jedoch eine Fahrbahnbreite von 5,5 m vorgesehen. Die Abstimmung über diese Straßenraumaufteilung erfolgt im Rahmen der Straßenplanung, so dass die Belange der Feuerwehr hierdurch gesichert sind. In einer Abstimmungsrunde am 15.12.93 wurde durch den Vertreter der Feuerwehr eine Mindestbreite der Fahrbahn von 5,5 m gefordert.

Weiterhin gab die Feuerwehr in einer Abstimmungsrunde am 23.1.95 ihre Zustimmung zu den Fahrbahnbreiten der Straßen 140a (Lieselstraße) und 141 (Gustelstraße) von 5,0 m. Dieses Einverständnis begründet sich darauf, dass es sich um jeweils kurze Abstände (ca. 60 m) handelt und für Anwohner die Ausfahrmöglichkeit über den Dankmarsteig gegeben ist.

Die Eignung für den Schwerlastverkehr wird ebenfalls nicht im Bebauungsplan, sondern im Rahmen des Straßenausbaus durch das zuständige Tiefbauamt gesichert. Die Prüfung der Belange der Feuerwehr erfolgt ebenfalls im Rahmen der Straßenplanung.

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

Für die geplante Bebauung bzw. Nutzung muss je nach Nutzung bzw. Brandlast, vom jeweiligen Objekt gemessen, in maximal 100 m Entfernung eine Löschwasserentnahmestelle (z. B. Unterflurhydrant, Oberflurhydrant, Saugstelle, Brunnen oder Zisterne), die eine Ergiebigkeit zwischen 800 bis 3200 l/min über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erbringen muss, vorhanden sein.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht B-Plan relevant und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Straßenplanung berücksichtigt.

Berliner Wasser-Betriebe vom 12.03.93

Das in Verlängerung der Lieselstraße - Straße 140 liegende Abwasserdruckrohr ist leitungsrechtlich zu sichern, wenn diese im zurückgesandten Bebauungsplan rot schraffierte Fläche nicht in öffentliches Straßenland umgewandelt wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Abwasserdruckrohr in der Verlängerung der Lieselstraße (Str. 140a) liegt innerhalb der festzusetzenden öffentlichen Verkehrsfläche (verlängerte Straße 140a). Die Sicherung eines Leitungsrechts ist deshalb nicht erforderlich.

Der außerhalb des öffentlichen Straßenlandes der Schönefelder Chaussee liegende Regenwasserkanal ist durch ein Leitungsrecht zu sichern. Die hierfür erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan rot gekennzeichnet.

Eine Zufahrt zu dem im nördlichen Teil gelegenen Einsteigsschacht A_R muss für Betriebsfahrzeuge bis 260 KN möglich sein. Die Fläche darf nicht bebaut werden, d. h. die geplanten Wohnbauten müssen entsprechend weit in Richtung Westen versetzt werden, so dass 8,50m Sicherheitsabstand mittig vom Kanal eingehalten wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise finden Berücksichtigung. Der Regenwasserkanal parallel zur Schönefelder Chaussee befindet sich nach den Planungen des Bebauungsplanentwurfs innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Schönefelder Chaussee. Die Straßenbegrenzungslinie wurde dementsprechend festgelegt.

Auf der Fläche "E" des Bebauungsplanes wurde zusätzlich ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträgers festgesetzt. Dieses Recht dient der Sicherung einer vorhandenen Telekommunikationsleitung.

Die Wohngebäude befinden sich in einem Abstand von 2,0 m von dieser Fläche.

Der Einsteigsschacht befindet sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Schönefelder Chaussee". Die Zufahrt ist somit gewährleistet.

Die Gründung der Baukörper neben dem vorhandenen Regenwasserkanal ist bis auf +34,5 m über NN herunterzuführen. Dieses ist erforderlich, damit die Entwässerungsanlagen keine zusätzlichen Lasten aus dem Hochbau erhalten und wiederum bei einem Kanalbruch die Standsicherheit des Wohngebäudes nicht gefährdet wird, sowie dass bei Kanalinstandsetzungsarbeiten keine zusätzlichen Sicherheitsmaßnahmen am Hochbau getroffen werden müssen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bauherr wurde über die Forderungen der Berliner Wasserbetriebe zur Gründungstiefe informiert.

Nach Auskunft des Bauherrn erhalten die Entwässerungsanlagen durch das Bauvorhaben keine zusätzlichen Lasten. Der Bauherr wird die detaillierten Anforderungen z. B. zur

Standssicherheit der Gebäude nach einem evtl. Kanalbruch durch Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nachweisen.

Senatsverwaltung für Soziales vom 15.03.93

Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues ist eine Wohnung für eine Wohngemeinschaft für 4 bis 6 geistig behinderte Menschen vorzusehen.

Der Bezirk benötigt neben den zur Zeit bestehenden Seniorenheimen ein weiteres Seniorenheim mit ca. 100 bis 120 Plätzen. Es ist zu überlegen, ob im Rahmen dieses Neubaugebietes ein geeigneter Standort gefunden werden kann.

In Anbetracht der Lage sollen 10% aller Wohnungen für Senioren konzipiert werden.

Für Alt-Gliencke ist eine Seniorenfreizeitstätte dringend erforderlich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Anregung wird nicht entsprochen. Die geplante Wohnbebauung soll im 2. Förderungsweg entstehen. Die hier geltenden IBB-Richtlinien stehen dem Bau von Wohnungen für Wohngemeinschaften für 4 bis 6 Menschen entgegen.

Es ist geplant, im Bereich des Bebauungsplanentwurfes XV-27 eine Seniorentagesstätte mit ca. 100 Plätzen zu errichten, jedoch nicht auf einem als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenem Grundstück, sondern im Rahmen einer privatrechtlichen Regelung auf Wohnbauflächen. Falls dieses Angebot für Senioren nicht ausreicht, könnten durch eine solche Regelung weitere Einrichtungen für Senioren geschaffen werden.

Senatsverwaltung für Soziales vom 14.09.93

Es wird die Einplanung behindertengerechter Wohnungen im B-Plangebiet sowie die Ausweisung eines Seniorenheimes gefordert.

Desweiteren sollen alle Maßnahmen entsprechend der Leitlinien zum Ausbau Berlins als behindertengerechte Stadt geplant werden. Diese Leitlinien regeln insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Straßenlandes, die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von Gebäuden und Einrichtungen aller Versorgungsbereiche.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen über Wohnungsgrundrisse, diese werden erst in der Gebäudeplanung festgelegt.

Ebenso trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen über die Einteilung und Ausgestaltung der Verkehrsflächen, er setzt lediglich die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche fest. Auf die Leitlinien zur behindertengerechten Stadt wird im Rahmen der Straßenplanung und des Verfahrens nach § 125 BauGB hingewiesen.

Im Bebauungsplanbereich XV-27a, der nördlich anschließt, wird beabsichtigt, eine Gemeinbedarfsfläche auszuweisen.

Evtl. eignet sich diese Fläche für die Ausweisung eines Seniorenheimes, ansonsten wäre hier eine privatrechtliche Regelung erforderlich.

Bezirksamt Köpenick von Berlin vom 30.03.93

Die geplante Entwicklung erscheint im Maß der Nutzung (GFZ 0,8) zu dem angrenzenden Gebiet (Lieselstr., Gretelstr.) überhöht und sollte minimiert werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Aufgrund des knappen Baulandes und des hohen Wohnraumbedarfs in Berlin (Wohnungsbaustrategien - lt. Senatsbeschluss Nr. 1575/92) wird eine geringfügige Erhöhung der Geschossflächenzahl auf 0,9 städtebaulich für vertretbar gehalten. Das entsprechende Maß für die GRZ und GFZ fällt von Norden nach Süden zur angrenzenden Bebauung ab, so dass sich kein einheitlicher Wert für das gesamte Gebiet ergibt. Daher wurden nunmehr Baukörper mit einer zulässigen Geschossfläche festgesetzt.

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

Der Bebauungsplanbereich XV-28 ist Teil eines städtebaulichen Konzeptes, das eine dichte Bebauung um eine öffentliche Grünfläche vorsieht (B-Planbereich XV-27) die zur angrenzenden Bebauung nach Norden und Süden (B-Planbereich XV-28) abnimmt.

Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom 15.09.1993 und 14.10.1993

Der Vorentwurf zum neuen FNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche, W 3 (GFZ bis 0,8), Grünfläche - Parkanlage und Autobahn in Tunnellage dar. Der Planentwurf sollte bis zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB um die BAB-Trasse ergänzt werden. Im Begründungstext ist auf Bedeutung und Auswirkungen der BAB einzugehen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Die im Vorentwurf vorgesehene öffentliche Grünfläche ist wegen Überschneidungen zum Planfeststellungsverfahren Autobahn nach einer Übereinkunft mit dem Träger der Autobahnplanung nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplangebietes.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Bedeutung und Auswirkung der geplanten Autobahn erläutert.

Die Rechtsgrundlage zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes sollte zur Verfahrenssicherung komplett aufgeführt werden: § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 8 Abs. 4 BauZVO.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Da der Flächennutzungsplan seit 01.07.94 rechtskräftig ist, handelt es sich nicht mehr um einen vorzeitigen Bebauungsplan. Der Hinweis ist somit gegenstandslos.

Im Hinblick auf die umgebende lockere Bebauung sollte aus städtebaulichen Gründen die GFZ von 0,8 unter Einrechnung von Dach- bzw. Staffelgeschoss nicht überschritten werden, auch nicht auf einzelnen Baufeldern.

Im südlichen Teil sind entweder 2 Geschosse und Dachgeschoss festzusetzen und darzustellen oder 3 Geschosse, wobei das 3. Geschoss als zurückgesetztes

Staffelgeschoss deutlich im B-Plan zu kennzeichnen ist. Nur an der Straße sollten lediglich 3-geschossige Gebäude vorgeschrieben werden.

Der im Westen an den Stadt-Land-Grünzug angrenzende dreigeschossige Wohnblock wirkt wie eine Barriere. Der TöB empfiehlt, den Baukörper durch zwei kleine Gebäude zu ersetzen, so dass der Blick von den Gärten zum Grünzug möglich wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Aufgrund des knappen Baulandes und des hohen Wohnraumbedarfs in Berlin (Wohnungsbaustrategien - lt. Senatsbeschluss Nr. 1575/92) wird eine geringfügige Erhöhung der Geschossflächenzahl auf 0,9 städtebaulich für vertretbar gehalten. Wenn die gesamte Flurstücksgröße für die Errechnung der GFZ der Wohnbebauung zugrunde gelegt würde, ergäbe sich eine GFZ von ca. 0,75.

Im südlichen Teil wurden die Gebäude 3-geschossig festgesetzt mit einer höchstzulässigen Geschossfläche. Die zulässige Geschossfläche wurde hierbei so knapp festgesetzt, dass das letzte Geschoss nur noch als Staffelgeschoss (Dachgeschoss) auszubilden ist und somit auch ein weiteres Dachgeschoss ausgeschlossen ist.

Der im Westen an den Stadt-Land-Grünzug angrenzende dreigeschossige Baukörper hat eine Länge von 40 m und eine Tiefe von 13 m und entspricht somit der offenen Bauweise. Eine Unterteilung in zwei Baukörper würde die gewünschte Abgrenzung von privatem Grün zu öffentlichem Grün und von Siedlungsraum zu Landschaftsraum nicht leisten und den gewünschten städtebaulichen Abschluss der Anlage nicht hervorheben. Der Baukörper wurde daher beibehalten.

Mit dem B-Plan wird ein Eingriff in Natur- und Landschaft vorbereitet. Aus dem B-Plan ist nicht erkennbar, wie dieser Eingriff bewältigt wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Eine Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung für den Bebauungsplan XV-28 wurde angefertigt und mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Um Grundwasserneubildung zu ermöglichen, ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Inwieweit anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen oberflächlich frei auslaufend versickert werden kann, ist dabei zu prüfen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Bei den ausgewiesenen Baukörpern ergibt sich eine durchschnittliche GRZ von 0,28. Im Rahmen der zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs erforderlichen geplanten Wohngebäude entspricht dies einer minimierten Versiegelung.

Da das B-Plangebiet in der Wasserschutzzone III liegt, sind die Straßen, Wege und Stellplätze gemäß der RiStWag und des gemeinsamen Rundschreibens der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Umweltschutz und für Bau- und Wohnungswesen vom 26.11.93 auszubauen sowie ein entsprechendes Versickerungskonzept im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erarbeiten. Dabei ist die Versickerung der auf den Dachflächen anfallenden Regenwässer innerhalb der vorhandenen Freiflächen zu berücksichtigen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser

wird auch über § 36a BWG und § 44 BauOBln gesichert. Eine Regelung dieses Sachverhaltes ist somit nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Als textliche Festsetzung wird vorgesehen, die Wege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, um die Versickerungsfähigkeit dieser Flächen zu gewährleisten. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Auf dem Grundstück Wegedornstraße 219 befindet sich ein Batteriedienst. Hier muss mit Altlasten gerechnet werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Grundstück Wegedornstr. 219 befindet sich im Bereich des B-Plans XV-29; der Altlastenverdacht soll innerhalb des Verfahrens zu diesem Geltungsbereich untersucht werden.

Für den Bereich des B-Plans XV-28 wurde für die konkreten Bauvorhaben ein Bodengutachten incl. Altlastenuntersuchung bearbeitet; hieraus haben sich keine Altlastenverdachtsflächen ergeben.

Es wird davon ausgegangen, dass im Geltungsbereich des B-Plans überwiegend mit Kohle-Einzelöfen geheizt wird. Um die Schadstoffemissionen langfristig zu mindern, sollte eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Der Geltungsbereich des B-Plans XV-28 erstreckt sich über eine Brachfläche, so dass es im Geltungsbereich keinen Bestand an Gebäuden gibt. Bei den geplanten Neubauten ist eine Heizung über Kohle-Einzelöfen nicht vorgesehen, da diese nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen.

Da sich das Plangebiet außerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung befindet, fehlt auch ein städtebaulicher Grund zur Aufnahme einer Regelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a BauGB.

Der maßgebliche Außenlärmpegel durch Straßenverkehr liegt vor den Gebäuden an der Schönefelder Chaussee im Lärmpegelbereich 66 - 70 dB (A). Für die Neubauten, die entlang der Schönefelder Chaussee errichtet werden, muss daher passiver Schallschutz textlich festgesetzt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die im Ergebniss der Trägerbeteiligung in den Bebauungsplanentwurf XV-28 aufgenommene textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz:

"Entlang der Schönefelder Chaussee müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Aussenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w} , res nach DIN 4 109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung durchzuführen." wurde im weiteren Verfahren wieder gestrichen.

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

Luftreinhaltungs- und Lärmschutzmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der in Tunnellage geplanten Autobahn erforderlich werden könnten, bittet der TÖB im direkten Kontakt mit der Abteilung V zu klären.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Autobahn ist nicht mehr Bestandteil des B-Plan-Geltungsbereiches sondern war Gegenstand eines Planfeststellungsverfahrens nach Bundesfernstraßengesetz. Maßnahmen zum Immissionsschutz waren Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens und sind im Planfeststellungsbeschluss der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 09.09.1999 geregelt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom 11.10.94

Im nun vorliegenden Eingriffsgutachten ist die Behandlung der Eingriffsproblematik im Sinne § 8 a BNatSchG aufgrund systematischer Mängel im Aufbau des Gutachtens schwer nachvollziehbar.

Es ist nicht ersichtlich, wie mit den vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen das notwendige Maß an Kompensation erreicht wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das Gutachten wurde entsprechend der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz grundsätzlich für geeignet gehaltenen Methode nach "Auhagen" erstellt. Durch die Herausnahme der öffentlichen Parkanlage und der Autobahn ist das Gutachten jetzt systematisch schlüssiger. Durch die Herausnahme dieser Flächen aus dem Geltungsbereich reduziert sich das Ausgleichsdefizit unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen geringfügig von 34 % auf 31 %. Anhand des Eingriffsgutachtens wird nachvollziehbar dargestellt, wie mit den vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen das notwendige Maß an Kompensation erreicht wird.

Desweiteren sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Belange des Umweltschutzes des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts 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. Nach § 8a BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach den Vorschriften der Baugesetzbuches und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch zu entscheiden.

Bei der Abwägung sind neben den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch andere Belange relevant. Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 1 Abs. 5 BauGB ist im Rahmen der Abwägung dem Belang zur Erfüllung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung, der im Bebauungsplan XV-28 angestrebt wird, besonders Rechnung zu tragen und zu wichten, um den Wohnraumversorgungsengpässen im Allgemeinwohlinteresse zu begegnen. Darüber hinaus sind folgende Belange relevant: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei 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 Landschaftsbilds.

Der Bebauungsplan XV-28 soll in erster Linie der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung Berlins dienen. Dies entspricht auch der Intention des Senatsbeschlusses Nr. 1575/92, der besondere Wohnungsbaustrategien zur Förderung des Wohnungsbaus vorsieht.

Abwägungsergebnis:

Da ausserordentliche Schutzinteressen nach Abwägung der Anforderungen an Natur und Landschaft im Bebauungsplanbereich XV-28 nicht vorliegen (Ackerbrachfläche ohne Baumbestand in einem überwiegend bebautem Ortsteil) und der Eingriff durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen als überwiegend ausgeglichen gelten kann, werden in diesem Fall insbesondere der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung nach §1 Abs. 1 BauGB sowie die Innenentwicklung der Stadt Berlin, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die oben aufgeführten übrigen Belange gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB präferiert.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Z. B. sind die textlichen Grünfestsetzungen mindestens um eine Festsetzung, mit der der Eingriff in Natur und Landschaft gemindert werden kann, zu ergänzen.

Es ist die Versickerung des Regenwassers vor Ort zur Grundwasseranreicherung festzusetzen. Dazu sind die Niederschlagsabwässer über ein Mulden-Rigolen-System abzuleiten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wurden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Weitere textliche Festsetzungen zum Naturschutz sind nicht erforderlich und mit der beabsichtigen Schaffung von Wohnraum zur Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfs nicht vereinbar

Im Rahmen der Straßenplanung und des Verfahrens nach § 125 BauGB wird geprüft, ob es technisch möglich und sinnvoll ist, Mulden- und Rigolensysteme im Straßenverlauf vorzusehen. Die geplante Aufteilung des Straßenraums hält die Fläche für einen 1,5 m breiten Grünstreifen vor, in dem ein entsprechendes System untergebracht werden kann.

Am 17.01.95 gab es Einvernehmen mit SenStadtUm, wonach auf Mulden-Rigolen-Systeme im Straßenraum zur Versickerung des auf Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers verzichtet werden kann. Es brauchen nur noch die auf den Gehwegen anfallenden Niederschlagswässer auf den dafür vorgesehenen Grünflächen im Straßenraum versickert werden.

Eine Festsetzung von Mulden-Rigolen-Systemen auf den privaten Wohnbauflächen ist nicht erforderlich, da die Prüfung der wasserrechtlichen Fragen nicht im Bebauungsplan, sondern im Rahmen der Baugenehmigung unter Berücksichtigung von § 36a BWG und

§ 44 BauOBln erfolgt. Jedoch ist die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers über Mulden und Rigolen auf den privaten Wohnbauflächen geplant.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Insgesamt ist die Beurteilung der Eingriffssituation in diesem B-Plan-Bereich schwierig, da die Autobahnplanungen noch nicht umfassend berücksichtigt wurden. Es überschneiden sich u.a. die Fläche für die Linienführung der Autobahn, die bisher noch nicht eingearbeitet wurde, und die Fläche für die Parkanlage, die als Kompensationsmaßnahme vorgesehen ist. Insofern bedarf der B-Plan einer grundsätzlichen Überarbeitung.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Den Anregungen und Hinweisen wird entsprochen. Die geplante öffentliche Parkanlage mit der geplanten Autobahn in Tunnellage ist aufgrund der Überschneidung mit dem erforderlichen Planfeststellungsverfahren nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Expertise wurde daraufhin in einem Nachtrag überarbeitet und die Parkanlage nicht mehr berücksichtigt. Die Eingriffs-Ausgleichs-Expertise ist jetzt insofern schlüssig.

Es sind die auf der Grundlage des Eingriffsgutachtens ermittelten textl. Grünfestsetzungen nach ihrer Überarbeitung (insbesondere Nr. 8) in den B-Plan aufzunehmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Den Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen wurden auf ihre Übereinstimmung mit den Musterfestsetzungen der Senatsverwaltung überprüft und angepasst.

Die textliche Festsetzung Nr. 8 der Eingriffs-Ausgleichs-Expertise, die sich auf die im Vorentwurf vorgesehene öffentliche Parkanlage bezieht, ist gegenstandslos geworden, da die Parkanlage nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Naturschutz- und Grünflächenamt, vom 21.09.93

Die Intention des Bebauungsplanes XV-28 wird mitgetragen, jedoch eine Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung und die Benennung von Ausgleichsmaßnahmen gefordert.

Es wird für sinnvoll erachtet, die Bebauungspläne XV-26 bis XV-29 verfahrensmäßig zeitgleich zu behandeln, da es in Bezug auf Freiraum- und Erholungsplanung sowie Eingriffsregelung einen engen inhaltlichen Zusammenhang gibt.

Die Planergänzungsbestimmungen sollten in der üblichen Form verwendet werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.

Die Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde zwischenzeitlich erarbeitet und wird mit den betreffenden Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen werden durch die im Entwurf vorgesehenen textlichen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Ein zeitgleicher Verfahrensablauf wäre zwar wünschenswert, führt aber in Hinblick auf die Rahmenbedingungen (städtebaulicher Vertrag, Auswertung von Bürger- und TöB-

Beteiligung, Autobahnplanung) zu erheblichen Zeitverzögerungen bei einzelnen Bebauungsplänen und konnte deswegen nicht erreicht werden.

Die textlichen Festsetzungen wurden überprüft und an die üblichen Musterfestsetzungen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen angepasst.

Naturschutz- und Grünflächenamt vom 12.10.94

1. Die vorliegende korrigierte Fassung zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde teilweise überarbeitet, grundsätzlich unsere Anmerkungen und Hinweise kaum beachtet, was besonders im Bereich der Hierarchierung der Biotopwerte bedauerlich ist und zu Irritationen führt.

Für überflüssig halten wir ein Szenario zu erstellen, bei dem keine naturhaushaltswirksamen Leistungen vorgeschlagen werden. Ausgegangen werden sollte vom Bestand und vom Endzustand laut B-Planausweisung.

2. Der uns vorliegende Abwägungsvorschlag geht von der irrtümlichen Annahme aus, 34 % des Eingriffs in Natur und Landschaft wären nicht kompensierbar bei Nichteinbeziehung der Parkanlage auf dem Autobahntunnel. Die Bilanzierung erfolgte jedoch unter Zugrundelegung des Parks auf dem Tunneldeckel der Autobahn, so dass darüber hinaus noch 34% Kompensationsbedarf entstehen. Wir empfehlen, als Grundlage der Eingriffsbetrachtung ein Szenario zu wählen, in dem die Tunneltrasse als Bestand gewertet wird. Durch ein solches Szenario stände die Fläche auf dem Autobahntunnel als Ausgleichsfläche für den Eingriff zur Verfügung.

3. Das Ausgleichsdefizit von 34% bzw. bei zugrunde gelegter empfohlener Variante erscheint uns sehr hoch. Wir halten es für notwendig, Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren, die den Kompensationsbedarf senken (auf maximal 20%).

4. Unablässig ist die Aufnahme der Maßnahmenzuordnung bezüglich des Baus der Parkanlage zum Eingriffsverursacher des Wohnungsbaus im Festsetzungsteil des Bebauungsplanes oder über den städtebaulichen Vertrag.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

1. Da es für Berlin bisher kein allgemein gültiges Bewertungsverfahren gibt, wurde für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz auf ein von den zuständigen Fachbehörden akzeptiertes Modell zurückgegriffen. Die grundsätzliche Akzeptanz des "Auhagen-Modells" durch das NGA Treptow(siehe B-Plan XV-29a) steht im Einklang mit der Haltung der zuständigen Senatsbehörde(Schreiben SenStadtUm an die Bezirksämter vom 01.07.94).

Das "Auhagen-Modell" ist- wie andere Bewertungsmodelle auch- letztlich nur ein Rechenmodell.

Die Verfasser des Gutachtens haben sich dafür entschieden, das einmal gewählte Modell nicht zu verändern. Auch die theoretische Annahme einer Bewertung ohne Eingriffsminderungs-und Ausgleichsmaßnahmen dient nur der Feststellung der Höhe des geplanten Eingriffs auf der Grundlage der Vorgaben des gewählten Modells.

2. Infolge der Herausnahme der Autobahn aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die Eingriffs-Ausgleichs Expertise nach der genannten korrigierten Fassung noch einmal mit Datum vom 22.11.94 fortgeschrieben und die sich aus der Änderung des Geltungsbereiches ergebenden Änderung eingearbeitet.

Durch die Herausnahme der Autobahn aus dem Geltungsbereich verringert sich das verbleibende Defizit auf 31%.

Der durch die Autobahn unstrittig entstehende Eingriff wird durch das durchzuführende Planfeststellungsverfahren zur Autobahnplanung ermittelt, bewertet und ggf. ausgeglichen. Da die Fläche von den Trägern der Autobahnplanung als Ausgleichsfläche vorgesehen ist, steht sie für Ausgleichsmaßnahmen aus dem B-Plan XV-28 nicht zur Verfügung.

3. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind ein gewichtiger Belang unter anderen Belangen. Im Rahmen der Abwägung nach §1 Abs.6 BauGB wird über die Belange des Naturschutzes auf der Ebene der Bauleitplanung entschieden.

Eine Verpflichtung zum 100- prozentigen Ausgleich lässt sich aus §8a BNatSchG nicht herleiten.

Im Bebauungsplanverfahren XV-28 verbleibt nach Einbeziehung aller Ausgleichsmaßnahmen ein Ausgleichsdefizit von ca. 31%. Das verbleibende Defizit kann innerhalb des Geltungsbereiches durch weitere sinnvolle Maßnahmen in Übereinstimmung mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes, der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, nicht verringert werden.

Ob dieses Defizit durch Ersatzzahlungen für Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren ist, ist Gegenstand des Abwägungsprozesses. Hierbei wird berücksichtigt, dass sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan XV-28 dazu verpflichtet hat, die erforderlichen Erschließungsanlagen zu erstellen, die Grundstücksflächen für die öffentlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Einrichtungen bereitzustellen und zur Herstellung bzw. der Übernahme der Kosten für die Folgeeinrichtungen. Hierdurch werden weitere wichtige Belange nach § 1 Abs. 5 BauGB wie z.B. die Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und die Belange von Sport, Freizeit und Erholung gewährleistet.

Darüber hinaus gehende Beträge zum naturschutzrechtlichen Ersatz werden nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs.6 BauGB im Bebauungsplanentwurf nicht vorgesehen.

4. Die Festsetzung von Maßnahmen betreffs des Baus der Parkanlage ist durch die Herausnahme der Parkanlage aus dem Geltungsbereich mittlerweile gegenstandslos.

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abt. IV E vom 10.09.93

Die textliche Festsetzung 5.1. sollte entsprechend der Zusammenstellung der gebräuchlichsten textlichen Festsetzungen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen angepasst werden. Ggf. nicht oder nur äußerst schwer regelbare Teile dieser geplanten Festsetzung können auch durch den beabsichtigten städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend der Zusammenstellung der gebräuchlichsten textlichen Festsetzungen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen geändert.

Es wird gefordert, umgehend die Eingriffs- Ausgleichsermittlung gemäß § 8 a BNatSchG durchzuführen und das Ergebnis mit den zuständigen Fachverwaltungen abzustimmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Forderung wird entsprochen. Die Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung zum Bebauungsplan XV-28 liegt vor, die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet und mit dem Naturschutz- und Grünflächenamt abgestimmt.

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abt. XII, v. 01.12.93

Die im Betrachtungsgebiet z. Zt. laufenden Straßenbauobjekte "Schönefelder Chaussee" u. "Wegedornstr." sind im wesentlichen 1993 abgeschlossen.

Weitergehende Ausbauplanungen sind zur Zeit nicht bekannt.

Die bei der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie Schönefelder Chaussee erfolgte Berücksichtigung einer prognostischen Straßenbahn ist u. E. richtig und sinnvoll.

Nach gegenwärtiger Grobeinschätzung würde dafür bei Anordnung von Haltestellen einschl. eine Gesamtbreite (mit Straße) von ca. 33,0 m benötigt, Inwieweit das Berücksichtigung fand, ist nicht ablesbar.

Abstimmungen und Festsetzungen vom Netzkonzept Straßenbahn sind auch mit SenVuB vorzunehmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Freihaltung der Straßenbahntrasse wurde berücksichtigt. Bei den im handschriftlichen Schreiben geforderten 33 m handelt es sich um einen vermutlich Schreibfehler, da die Straßenbahnplanung in Abstimmung mit SenVuB eine Mindestbreite von 23,70 m vorsieht. Die geplante Straßenbegrenzungslinie setzt die öffentliche Straßenverkehrsflächen auf insgesamt ca. 26 m fest.

Hinweis: gem. Stadtentwicklungsplan Verkehr mobil 2010 ist die Straßenbahnführung entlang der Schönefelder Chaussee nicht mehr Bestandteil der Planung.

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abt. H VIII B 41, vom 10.11.93

Die geplante Verbindungsautobahn liegt im Geltungsbereich der B-Planentwürfe XV-27 und XV-28. Die in diesen B-Planentwürfen im ehemaligen Grenzstreifen vorgesehenen Grünanlagen sollen im Tunnellage unterfahren werden (Tunnel Rudower Höhe). Der Antrag auf Linienbestimmung wurde gestellt. Nach Aufstellung der Planfeststellungsunterlagen im Jahr 1994 ist beabsichtigt, 1995 das Planfeststellungsverfahren durchzuführen.

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abt. H VIII, v. 07.11.94

Das Linienbestimmungsverfahren nach § 16 des Bundesfernstraßengesetzes ist durch das Bundesministerium für Verkehr abgeschlossen worden.

Durch die weitere Planung und detaillierte Untersuchungen im Hinblick auf das Planfeststellungsverfahren werden die Tunnellängen und die Tunnellage durch das BMV noch nicht bestätigt und gutgeheißen. Diese Entscheidung wird erst im nächsten Jahr vorliegen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Aufgrund der Hinweise des TöB wurde eine Vereinbarung mit dem Träger der Autobahnplanung getroffen; im Ergebnis ist die geplante Autobahn nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Wir bitten Sie deshalb, dass auch auf der Seite der geplanten BAB A 113 (neu) die Außenbauteile einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß von 40 dB aufweisen müssen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Anregung wird nicht entsprochen.

In einem Abstimmungsgespräch am 30.11.1994 wurde zwischen den Trägern der Autobahnplanung und der Bauleitplanung vereinbart, die Forderung von H VIII zur textlichen Festsetzung von Lärmschutzfenster nicht aufzunehmen, da die Erforderlichkeit von der zur Realisierung anstehenden Tunnelvariante abhängt und noch nicht abschließend geklärt ist. Geplant ist jedoch die Errichtung eines Tunnels in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes, so dass eine entsprechende textliche Festsetzung nicht erforderlich ist.

Nach Auskunft von H VIII soll hier bis Februar 1995 eine Klärung erfolgen, so dass dann bei einem entsprechenden Hinweis des TöB im Auslegungsverfahren eine entsprechende Festsetzung erfolgen kann.

Hinweis: Die geplante Autobahntrasse im Westen des Plangebiets ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Für die Autobahn wurde mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 09.09.1999 der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr Planungsrecht geschaffen. Der Planfeststellungsbeschluss beinhaltet westlich angrenzend an den B-Plan-Geltungsbereich XV-28 die Führung der Autobahn im Tunnel. Der Beschluss wird gegenwärtig umgesetzt. Der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Planfeststellung der A 113 (neu) ist zu entnehmen, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Autobahn nicht überschritten werden.

Die Parkanlage wird zukünftig Bestandteil des landschaftspflegerischen Begleitplanes für das Planfeststellungsverfahren werden. Bei der Gebietsabgrenzung dürfen keine Überlappungen der beiden unterschiedlichen Bauleitplanungen erfolgen. Es muss deshalb eine Neuaufteilung des Bereichs Bebauungsplan durch das Planfeststellungsgebiet vorgenommen werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Anregung wird berücksichtigt. In einem Abstimmungsgespräch am 30.11.1994 wurde zwischen den Trägern der Autobahnplanung und der Bauleitplanung vereinbart, den Geltungsbereich entsprechend den Forderungen von SenBauWohn H VIII zu verkleinern, damit sich die Autobahnplanung und die Bauleitplanung nicht widersprechen und das Verfahren zügig weitergeführt werden kann.

Die im Vorentwurf vorgesehene Grünfläche ist somit nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. Die Sicherung der Grünfläche erfolgt im Planfeststellungsverfahren.

VEAG, Vereinigte Energiewerke AG vom 13.09.93

Das Planungsgebiet wird von unserer 220-kv-Leitung Neuen-Hagen-Thyrow 301/302/291 durchquert. Die Leitungsführung wurde in die eingereichten Unterlagen eingetragen. Die Eintragung der Freileitungstrasse ist keine vermessungstechnische Eintragung und somit für eine Projektierung nicht verwendbar.

Es folgen Hinweise und Anhaltswerte zur baulichen Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Für Bauvorhaben im Bereich der Hochspannungsfreileitung besteht ein Zustimmungsvorbehalt seitens des Leitungsträgers im Rahmen der Baugenehmigung, so dass die Belange des TÖB gewahrt bleiben.

Die Bauvorhaben wurden mit dem Träger der Freileitung abgestimmt und es wurde eine Genehmigung zur Errichtung der Gebäude unter der Freileitung erteilt. In dieser Genehmigung (Schreiben der VEAG vom 08.11.1994) wird dem Vorhaben zugestimmt unter der Bedingung, dass im Freileitungsbereich -30 m beidseitig der Trassenachse - Gebäudehöhen von 12,00 m bei Flachdächern und von 14 m bei Spitzdächern nicht überschritten werden. Diesen Forderungen kann mit der B-Plan-Ausweisung entsprochen werden.

Das Amt für Umwelt und Natur, Fachbereich Umweltschutz (Schreiben vom 16. Juni 2006) und das Gesundheitsamt (Schreiben vom 16. Juni 2006) des Bezirkes bestätigen, dass gemäß des EMV-Gutachtens vom 15. Juni 2006 die Grenzwerte der 26. BImSchV nicht überschritten werden und dass nach den vorliegenden wissenschaftlichen Kenntnisstand keine gesundheitsschädigenden Wirkungen zu erwarten sind.

GASAG vom 01.02.1995

Gegen die Festsetzung im Bebauungsplan bestehen folgende Einwände:

Neben dem westlichen Gehweg der Schönefelder Chaussee befindet sich eine Hochdruckgasleitung HD DN 800 St. Die Verlegung der Leitung 1990/1991 erfolgte gemäß Trassenvorgabe durch SenBauWohn bzw. der Verkehrs-und Ingenierbau Consult GmbH im öffentlich gewidmeten Strassenland. Mit den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes ist die Grenze des öffentlich gewidmeten Straßenlandes verändert worden, befindet sich ca. 5 m weiter östlich zur Schönefelder Chaussee, wodurch sich diese Leitung jetzt im privaten Baugrundstück befindet. Dafür ist die Eintragung der dringlichen Grunddienstbarkeit für diese Leitung in das entsprechende Grundbuch Abt.II durch den Veranlasser erforderlich.

An der Schönefelder Chaussee sollen zwei Wohngebäude (B8 und D4)so dicht an die vorhandene Hochdruckleitung HD DN 800 St gebaut werden, dass zur Einhaltung sicherheitstechnischer Bedingungen die Umverlegung der Leitung auf einer Länge von ca. 50 m in Richtung Schönefelder Chaussee erforderlich wird. Die Umverlegungsmöglichkeit wird derzeit geprüft. Für eine Leitungslage innerhalb des Baugrundstückes ist wieder eine Sicherung der Leitungsrechte notwendig.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Lage der Hochdruckleitung HD DN 800 St. wurde dem Vorhabenträger im Dezember 1994 mitgeteilt. In einem Abstimmungsgespräch mit dem beteiligten Planungsbüro wurde Übereinkunft erzielt, die Leitung auf einer Länge von ca. 50 m zu verlegen, so dass kein Konflikt mit den zu errichtenden Gebäuden B8 und D4 entsteht.

Die erforderlichen Schritte zur Umverlegung in den öffentlichen Straßenraum sind eingeleitet worden. Der Vorhabenträger hat Bereitschaft erklärt, die Kosten für diese Umverlegung zu tragen.

Hinweis: Die Umverlegung ist zwischenzeitlich erfolgt.

Im südlichen Gehweg der Planstraße ist die Legung einer Versorgungsleitung ND d 125 PE von der Schönefelder Chaussee bis zum Gebäude D1 an der Gretelstraße vorgehen, in dem die zentrale Heizungsanlage eingebaut wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntniss genommen. Der südliche Geweg der Planstraße 28/1 (Kasperstraße) soll mit dem Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Im öffentlichen Straßenland sind Leitungsrechte und Grunddienstbarkeiten für Leitungen nicht notwendig.

Weitere Planungen

In ihrer Stellungnahme vom 07.11.1994 als Nachtrag zur Trägerbeteiligung des B-Planes XV-28 wies die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen H VIII daraufhin, dass das Linienbestimmungsverfahren nach § 16 des Bundesfernstraßengesetzes durch den Bundesminister für Verkehr abgeschlossen wurde. Um Konflikte des Planfeststellungsverfahrens der Autobahn BAB 113 und des Bebauungsplanes XV- 28 und eine Überlappung der beiden unterschiedlichen Bauleitplanungen zu vermeiden, fand am 30.11.1994 zwischen den Trägern der Autobahnplanung und der Bauleitplanung ein Abstimmungsgespräch statt. Es wurde Übereinkunft erzielt, die im Bebauungsplan vorgesehene Grünfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes heraus zu nehmen. Somit ist eine klare Abgrenzung zum Planfeststellungsverfahren gegeben. Die im Vorentwurf vorgesehene Grünfläche ist somit nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Planung der BAB und der Bau der Autobahn sind der bezirklichen Planungshoheit entzogen (laut § 38 BauGB).

Ergebnisse für das Bebauungsplanverfahren

Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergeben sich aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Änderungen bzw. Ergänzungen der im Aufstellungsbeschluss vom 28. Juli 1994:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wurde um die geplante "öffentliche Parkanlage" reduziert, um Überschneidungen mit dem zur Sicherung der Autobahnplanung erforderlichen Planfeststellungsverfahren zu vermeiden.

Der Geltungsbereich wurde zur Gewährleistung einer ausreichenden Erschließung im Bereich der Kasperstraße gegenüber dem Vorentwurf um 7,0 m nach Norden vergrößert.

Der Geltungsbereich wurde um einen 6,95 m breiten Streifen der Schönefelder Chaussee im Osten erweitert.

Maß der Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet wurde keine Grundflächenzahl (GRZ) und keine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, sondern den ausgewiesenen Baukörpern wurden maximal zulässige Geschossflächen (GF) zugewiesen.

Für die Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) wurde eine max. III-geschossige Bebauung festgesetzt. Der Standort der Kindertagesstätte wurde verändert.

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden auf die Schönefelder Chaussee, die Kasperstraße (Erschließungsstraße), die Lieselstraße und die Gustelstraße reduziert. Die übrige

Erschließung erfolgt über private Stichwege innerhalb der Wohnbauflächen (Flächen für Stellplätze).

Der Gesamtquerschnitt der Kasperstraße soll 18,25 m betragen. Es ist vorgesehen, die für die Erschließung des angrenzenden Bebauungsplangebietes XV-27 erforderlichen 7,25 m (Senkrechtparken und Gehweg) im Bebauungsplan XV-27 festzusetzen.

Die Kasperstraße wird mit einer Verkehrsfläche von insgesamt 11,0 m innerhalb des Bebauungsplangebietes XV-28 festgesetzt, so dass eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Vorgesehen ist für die Kasperstraße jedoch eine Fahrbahnbreite von 5,5 m.

Die Verkehrsfläche der Schönefelder Chaussee wurde entsprechend den Planungen der Senatsverwaltung und des Tiefbauamtes Treptow-Köpenick zur Vorhaltung einer Straßenbahntrasse verbreitert.

Der Querschnitt der Kasperstraße wurde so festgesetzt, dass die Errichtung von Mulden/Rigolen im Straßenverlauf möglich ist.

Die Straßenverkehrsfläche der Gustelstraße wurde auf 11,0 m verbreitert.

Zur Freihaltung der Sichtdreiecke wurde die Straßenbegrenzungslinie berichtigt.

Textliche Festsetzungen

Die Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte sowie für Stellplätze sind entsprechend zu bezeichnen.

Die Fläche "E" wurde mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet, die Fläche "F" mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger.

Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend der Zusammenstellung der gebräuchlichsten textlichen Festsetzungen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen zu formulieren.

Zur Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs wurden entsprechende textliche Festsetzungen aus der Eingriffs-Ausgleichs-Expertise übernommen.

Begründung:

In der Begründung und in der Planzeichnung wird auf die Planung der Bundesautobahn (BAB) hingewiesen.

Es wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung für den Bebauungsplan XV-28 erarbeitet, deren Ergebnisse in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

3.2.1.2.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt Treptow hat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan XV-28 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG für die Dauer von zwei Wochen in der Zeit vom 08. Bis 22. Mai 1995 beschlossen.

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

Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können (Amtsblatt Berlin Nr. 22 vom 28.04.1995, S. 1372).

Die Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung benachrichtigt worden.

Weiterhin konnten die Antragsunterlagen zur Herstellung der Erschließungsanlagen im B-Plan-Bereich XV-28 im Rahmen des Zustimmungsverfahrens gemäß § 125 Abs. 2 BauGB eingesehen werden

Während der Auslegungsfrist wurde die öffentliche Auslegung von 33 Bürgern und von 4 Trägern öffentlicher Belange besucht. Ein Bürger und drei Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, haben schriftliche Stellungnahmen geäußert.

Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, II E 35 vom 23.05.1995

1. Die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze durchschneidet die an dieser Stelle vorgesehene Wendeanlage, so dass die Herstellung der Wendeanlage in (mindestens) zwei Bauabschnitten erfolgen muss. Aus verkehrstechnischen und gestalterischen Gründen sollte jedoch – ggf. durch eine Geltungsbereichserweiterung – sichergestellt werden, dass diese Wendeanlage in einem Zug realisiert werden kann.

2. Da die Versickerung des auf den privaten Wohnbauflächen anfallende Niederschlagswasser über Mulden und Rigolen prinzipiell geplant ist, sollte geprüft werden, ob nicht eine Festsetzung wie in den Bebauungsplanentwürfen XV-44 und XV-45 aufgenommen werden kann: „Im allgemeinen Wohngebiet sind für die auf den Dach- und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswasser Versickerungsflächen (vegetationsbedeckte Mulden und Rigolen) anzulegen. Die Versickerungsflächen sind zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten.“

Analog schlagen wir vor, entsprechenden Hinweis für die Gemeinbedarfsflächen aufzunehmen. „Es wird empfohlen, auf Flächen für den Gemeinbedarf für anfallendes Niederschlagswasser Versickerungsflächen (vegetationsbedeckte Mulden und Rigolen) anzulegen. Die Versickerungsflächen sind zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten.“

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu 1. Der Anregung wird entsprochen.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse des unterschiedlichen Verfahrensstandes der Bebauungspläne XV-28 und XV-27 und der geplanten stufenweisen Realisierung ist ein Bau der Straße in zwei Abschnitten vorgesehen, wobei sich die gesamte Fahrbahn im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-28 befindet.

Der nördliche Straßenabschnitt (vorgesehene Flächen für Parken und für den nördlichen Bürgersteig) ist nur zur Realisierung des Wohnungsbaus im geplanten B-Plan XV-27 erforderlich.

Der Straßenquerschnitt ist mit einer zukünftigen Gesamtbreite von 20,25 m abgestimmt. Noch nicht endgültig geklärt ist die planungsrechtliche Ausweisung der Flächen zum Senkrechtparken auf der nördlichen Straßenseite, die im B-Planverfahren XV-27 festgesetzt werden soll. Diese Verfahrensweise ist bereits im Abwägungsbeschluss zur Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ausführlich begründet worden (Bezirksamtsvorlage 121/95).

Die Wendeanlage wird ebenso in zwei Abschnitte errichtet. Mit der Berliner Feuerwehr, Feuerwache Treptow, wurde in einem Anbestimmungsgespräch vom 23.02.1995 bezüglich der Wendeanlage folgende Vereinbarung erzielt:

„Die Wendeanlage wird (in ihrem Endausbau) mit einem Radius von 9,0 m (1. Ausbaustufe 7,0 m) und einem Freihaltebereich von 1,5 m geplant.

Da die Bauausführung in zwei zeitlich voneinander getrennten Abschnitten (B-Plan XV-28 und B-Plan XV-27) erfolgen wird, ist vorgesehen, die Fahrbahnfläche an der nördlichen Begrenzung des B-Plans durch einen Tiefbord abzugrenzen, um im Bedarfsfall ein Befahren des bis zur Realisierung des B-Plans XV-27 unbefestigten Bereichs zu ermöglichen.

Da die Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge somit gegeben ist, wird davon ausgegangen, dass dies für die weiteren Verkehrsteilnehmer auch möglich ist, so dass verkehrliche Bedenken nicht bestehen.

Die gestalterischen Bedenken werden nicht geteilt, da für die erste Realisierungsstufe im XV-28 ein sauberer und eindeutiger Abschluß entlang einer geraden Begrenzungslinie realisiert wird. Mit dem Endausbau im XV-27 wird der als Abschluss geplante Tiefbord aufgenommen und der Ausbauzustand hergestellt.

Zu 2. Der Anregung wird nicht entsprochen.

Zur Versickerung des auf den privaten Wohnbauflächen anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend dem gemeinsamen Rundschreiben der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Umweltschutz und für Bau- und Wohnungswesen zur Art der Versiegelung und zu Ableitung und Versickerung von Regenwasser in der Wasserschutzzone III vom 26. November 1993 eine textliche Festsetzung aufgenommen:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind für anfallendes Niederschlagswasser Versickerungsflächen (vegetationsbedeckte Mulden und Rigolen) anzulegen. Die Versickerungsflächen sind zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.“ sowie der Hinweis 3.4. „Es wird empfohlen, auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte für anfallendes Niederschlagswasser Versickerungsflächen (vegetationsbedeckte Mulden und Rigolen) anzulegen. Die Versickerungsflächen sind zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten.“

Hinweis: Im weiteren Verfahren wurde diese textliche Festsetzung jedoch wieder gestrichen, da die Versickerung des auf den privaten Wohnbauflächen anfallende Niederschlagswasser bereits entsprechend dem gemeinsamen Rundschreiben der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Umweltschutz und für Bau- und Wohnungswesen zur Art der Versiegelung und zu Ableitung und Versickerung von Regenwasser in der Wasserschutzzone III vom 26. November 1993 sowie unter Berücksichtigung von § 36a BWG und § 44 BauOBl in im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesichert wird.

Senatsverwaltung für Jugend und Familie II B 5 vom 29.05.1995

Wir bitten darauf zu achten, dass die Grundstücke der Kindertagesstätte und des Spielplatzes nicht mit den Abstandflächen der Stromleitung in Konflikt kommen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Um den Abstand der geplanten Kindertagesstätte von der bestehenden Freistromleitung zu vergrößern, wurde der Standort der Kita gegenüber dem Entwurf zur ersten TÖB-Beteiligung vom 01.02.1993 (östlich der Straße 140a/Lieselsstraße) im Entwurf zur erneuten TÖB-Beteiligung vom 29.08.1993 nach Osten (westlich der Straße 141/Gretelstraße) verschoben. Diese Verschiebung wurde auf Anregung und in Abstimmung mit der Leitplanung für Altglienicke durchgeführt.

Die Senatsverwaltung für Jugend und Familie hat im Verfahren der Beteiligung der TÖB keine Bedenken geltend gemacht. Auch im jetzigen Schreiben werden keine Maßangaben zu den einzuhaltenden Abstandflächen gemacht.

Der Netzbetreiber, die VEAG, hat der geplanten Bebauung im Bereich des B-Plans XV-28, darunter auch Gebäude direkt unter der Freileitung, mit Schreiben vom 08.11.1994 zugestimmt. Hierin wird der Freileitungsbereich auf 30 m von der Leitungsachse festgelegt. Auch im Freileitungsbereich ist die Errichtung von Gebäuden mit einer maximalen Gebäudehöhe (12 m bzw. 14 m) möglich.

Das Grundstück der Kita befindet sich teilweise im Freileitungsbereich. Der Abstand zur Freileitung beträgt für das Kita-Grundstück im Durchschnitt ca. 40 m.

Nach dem vorliegenden Vorentwurf zur Kita, der vom Bezirk verfolgt wird, ist die Errichtung der Kita im Norden des Grundstückes vorgesehen, so dass der von der VEAG geforderte Freileitungsbereich für das Gebäude eingehalten wird. Im westlichen durch den Freileitungsbereich betroffenen Grundstücksteil wird ein Wirtschaftsgebäude errichtet, welches nicht dem dauernden Aufenthalt dient.

Das Grundstück kann nach den Festsetzungen des Bebauungsplans somit unter Einhaltung des von der VEAG geforderten Freileitungsbereiches mit der Kita bebaut werden.

Das Amt für Umwelt und Natur, Fachbereich Umweltschutz (Schreiben vom 16. Juni 2006) und das Gesundheitsamt (Schreiben vom 16. Juni 2006) des Bezirkes bestätigen, dass gemäß des EMV-Gutachtens vom 15. Juni 2006 die Grenzwerte der 26. BImSchV nicht überschritten werden und dass nach den vorliegenden wissenschaftlichen Kenntnisstand keine gesundheitsschädigenden Wirkungen zu erwarten sind.

Berliner Feuerwehr vom 10.05.1995

Zu dem Bebauungsplanverfahren XV-28 verweisen wir auf unser Gespräch mit Herrn Proschek vom 23.01.1995 (siehe Aktenvermerk vom 24.01.1995) und haben aus unserer Sicht keine weiteren Bedenken.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger (am 18.05.1995)

Die Eigentümer des Grundstücks Straße 140a Nr. 37b baten mündlich um Überprüfung und Auskunft zur Erschließung.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Eigentümer des Nachbargrundstücks zwischen Schönfelder Chaussee 60 und 72, die Dr. Kupfer Immobilien und Bau GmbH, der gleichzeitig als Bau- und Erschließungsträger fungiert und durch seine beabsichtigten Baumaßnahmen die vorhandene Erschließung für die Bürger verhindert bzw. verändert, hat sich zur Übernahme folgender Maßgaben verpflichtet:

„Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Erschließung der Grundstücke, Lieselstraße 37A (Flurstück 4895/254) einschließlich von Grundstücken, die durch Teilung entstanden sind bzw. denen ein Recht aus dem Wegfall der jetzigen Erschließungsanlage zusteht, sicherzustellen und zu gestatten. Er hat dazu Vereinbarungen mit den Eigentümern zu treffen und die erforderliche Grunddienstbarkeit und persönliche Dienstbarkeit zu Lasten seines Grundstücks einzutragen und Baulasten zu bestellen. — Die Erschließung muss während der gesamten Bauphase/Baumaßnahme sichergestellt sein.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die nahtlose Umverlegung der bisherigen Versorgungsleitungen, wie Gewährleistung und weitere Ingebrauchnahme bisheriger Rechte und Nutzungen, die Übernahme sämtlicher Kosten sichert der Erschließungsträger.

Der Erschließungsträger übernimmt sämtliche Kosten und erklärt außerdem, dass dem Land Berlin/Bezirksamt Treptow von Berlin keine Schadenersatzansprüche der

Grundstückseigentümer erwachsen können, da der Erschließungsträger durchs eine Baumaßnahme die Ursachen für die Neuordnungen setzt und deshalb für alle sich daraus ergebenden berechtigten Forderungen der Grundstückseigentümer verantwortlich zeichnet und finanziell aufkommen wird.“

Im Bebauungsplan ist ein Geh- und Fahrrecht (Fläche F) zugunsten der Anlieger der Grundstücke Straße 140a Nr. 37, 37a, 37b und 38 und ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger durch die textliche Festsetzung Nr. 7 gesichert.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Nach gründlicher Prüfung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch Behörden und Stellen vorgebrachten Hinweise und Anregungen wird das Bebauungsplanverfahren XV-28 in seiner Konzeption weitergeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 05.05.1995 wird zusätzlich durch die textliche Festsetzung Nr. 14 zur dezentralen Regenentwässerung auf privaten Wohnbauflächen und den Hinweis Nr. 3.4 zur dezentralen Regenentwässerung auf Flächen des Gemeinbedarfs ergänzt.

Die Ergänzungen zum Entwurf vom 05.05.1995 sind Bestandteil des 1. Deckblattes zum B-Plan XV-28, aufgestellt am 09. August 1995.

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 05.05.1995 wird um das Kapitel „Öffentliche Auslegung, Abwägung und Ergebnis“ ergänzt.

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

3.2.1.2.4 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Folgende Änderungen und Anpassungen im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans an die aktuelle Rechtslage wurden zum Bebauungsplan-Entwurf vom 5.5.1995 mit dem Deckblatt vom 9. August 1995 und einem weiteren Deckblatt vom 20. September 2005 vorgenommen:

- Die 1995 formulierte textliche Festsetzung Nr. 5:

„Entlang der Schönefelder Chaussee müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Aussenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB (Wohnräume) bzw. 35 dB (Bürräume) aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung durchzuführen. Dies gilt nicht für die von der Straße abgewandten Aussenbauteile“ kann ersatzlos entfallen.

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

Die 1995 formulierte textliche Festsetzung:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer mit einer Ausdehnung von mehr als 20 m² oder Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10° und einer Ausdehnung von mehr als 20 m² zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.“ wurde modifiziert. Eine Festsetzung eines besonderen baulichen Gestaltungselementes (Flachdach) ist aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage im Land Berlin derzeit nicht möglich. Die Gebäude sind bereits entsprechend der TF Entwurf 94 realisiert.

Die 1995 formulierte textliche Festsetzung:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechten Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze. Mindestens 18 vom Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Laubgehölz- und Staudenfläche anzulegen.“ wurde gestrichen, da eine Begrünung der Freiflächen bereits in der BauOBln geregelt wird.

- Die 1995 formulierte textliche Festsetzung 14:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind für anfallendes Niederschlagswasser Versickerungsflächen (vegetationsbedeckte Mulden und Rigolen) anzulegen. Die Versickerungsflächen sind zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten“ kann mit folgender Begründung entfallen. Die Verpflichtung zur Regenwasserversickerung ergibt sich unmittelbar aus der Berliner Wassergesetzgebung (§ 36a) und der § 44 BauOBln bestimmt, dass in Gebieten mit offener Bauweise Niederschlagswasser dem Untergrund zuzuführen ist. Da die Planfläche zwischenzeitlich nicht mehr innerhalb der Wasserschutzzone III liegt, ist die 95 formulierte TF der Vorklärung von Regenwasser nicht mehr erforderlich.

- Die Hinweise bezüglich der Gemeinbedarfsfläche wurden zur Vermeidung einer Selbstbindung des Landes Berlins gestrichen.
- Redaktionelle Änderungen zur Anpassung der textlichen Festsetzungen an den Festsetzungskatalog.
- Die zwischenzeitlich gewidmeten öffentlichen Verkehrsflächen und deren Straßennamen wurden korrigiert bzw. redaktionell übertragen.

Aufgrund der Änderungen und erfolgte eine erneute Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 3 BauGB (1998) mit einem Deckblatt vom 20. September 2005 in der Zeit vom 10.10.2005 bis einschließlich 11. 11. 2005 im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung – Stadtplanungsamt. Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich im Amtsblatt für Berlin, S. 3759 sowie in Tageszeitungen bekanntgemacht. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind, wurden vorher von der erneuten Auslegung benachrichtigt.

Es ging eine schriftliche Stellungnahme ein:

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

Die 1995 formulierte textliche Festsetzung Nr. 14, wonach Versickerungsflächen für Regenwasser anzulegen sind und diese Flächen darüber hinaus zu bepflanzen sind, sollte beibehalten bleiben.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Informelle Wiedergabe der entsprechenden textlichen Festsetzung Nr. 14 (1995): „Im allgemeinen Wohngebiet sind für anfallendes Niederschlagswasser Versickerungsflächen (vegetationsbedeckte Mulden und Rigolen) anzulegen. Die Versickerungsflächen sind zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.“

Die Verpflichtung zur Regenwasserversickerung ergibt sich unmittelbar aus der Berliner Wassergesetzgebung und der Berliner BauO. § 44 BauOBln bestimmt, dass in Gebieten mit offener Bauweise Niederschlagswasser dem Untergrund zuzuführen ist. Da die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bereits über andere Rechtsvorschriften gesichert wird, ist die 1995 formulierte textliche Festsetzung zur Niederschlagsversickerung nicht mehr erforderlich.

Die 1995 getroffene textliche Festsetzung, welche das Anlegen und Unterhalten der nicht überbaubaren Grundstücksflächen regelte, sollte weiterhin Bestand haben.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Informelle Wiedergabe der entsprechenden textlichen Festsetzung: „Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechten Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze. Mindestens 18 vom Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Laubgehölz- und Staudenfläche anzulegen“.

Dieser Aspekt wird bereits durch die BauOBln geregelt und ist daher entbehrlich.

Die Empfehlung zur Fassaden- und Dachbegrünung der festgesetzten Gemeinbedarfs-einrichtungen sollte auch 2005 Gegenstand der Rechtsverordnung bleiben.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird nicht aufgenommen wegen der Vermeidung einer Selbstbindung.

Im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahme wurde die Empfehlung berücksichtigt.

Die Empfehlung der Pflanzung eines Baumes je 325 m² auf den festgesetzten Gemeinbedarfsflächen sollte beibehalten bleiben.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Informelle Wiedergabe der entsprechenden textlichen Festsetzung: „Es wird empfohlen, auf den Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen 'Kindertagesstätte' und 'öffentlicher Spielplatz' und auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' pro 325 qm einen Baum zu pflanzen. Es wird empfohlen, die Pflanzungen zu pflegen und zu unterhalten. Bäume, die Gegenstand dieser Empfehlung sind, sollen bei Abgang nachgepflanzt werden.“

Der Hinweis wird nicht aufgenommen wegen der Vermeidung einer Selbstbindung.

Im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahme wurde die Empfehlung berücksichtigt.

Ergebnis

Aus der erneuten öffentlichen Auslegung ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen zum Bebauungsplanentwurf XV-28.

3.2.2 Ergebnis der Abwägung

3.2.2.1 Gesunde Wohnverhältnisse

Zu den Grundsätzen der Bauleitplanung gehört jedoch nach § 1 Abs. 5 BauGB die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Insoweit soll die Bauleitplanung auch bei Unterschreitung der sich ergebenden Abstandflächen die oben erwähnten Ziele berücksichtigen.

Im Bebauungsplanentwurf ergeben sich durch die Festsetzung der Grundflächen der Gebäude (Baukörperausweisung) und der Höchstzahl der Vollgeschosse in einigen Bereichen geringere Abstandflächen als in der Berliner Bauordnung vorgesehen sind. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 6 BauOBl sind somit gegeben.

Zu geringfügigen Überdeckungen kommt es zwischen den viergeschossigen Baukörpern Typ D, jeweils zwischen den zwei westlichen und den zwei östlichen Gebäuden des Bautyps. Die Unterschreitungen sind jedoch geringfügig und ergeben sich insbesondere durch die Vorbauten der Gebäude. Probleme hinsichtlich gesunder hygienischer Verhältnisse, sozial verträglicher Wohnverhältnisse und der allgemeinen Sicherheit ergeben sich nicht.

Innerhalb des Bebauungsplanbereichs XV-28 ist die Unterschreitung der Abstandflächen an dieser Stelle eine Ausnahme. Dies lässt die Geringfügigkeit der Unterschreitung erkennen, denn das städtebauliche Konzept setzt sich in ähnlicher Weise in westlicher Richtung fort, ohne dass es hier zu Unterschreitungen kommt.

Durch die Herausnahme der öffentlichen Grünfläche im Westen des Plangebietes im Zusammenhang mit dem dort geplanten Autobahnbau ragen die Abstandflächen des westlichen Gebäudes teilweise über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus. Da aufgrund der geplanten Autobahn im westlich davon gelegenen Grundstück, das durch eine Überlappung von Abstandflächen betroffen sein könnte, keine Bebauung möglich ist, kommt es nicht zu bauordnungsrechtlichen Abstandflächenproblemen.

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

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

Das Plangebiet ist durch die Immissionsbelastung der Schönefelder Chaussee vorbelastet. Die festgestellten Verkehrsmengen der Schönefelder Chaussee ergeben einen Mittelungspegel des Verkehrslärms von tags 65-70 und nachts 55-60 dB(A). Durch die Anwendung der DIN 4109 i.V. mit der Berliner Lärmkarte wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt, dass der gesetzlich vorgeschriebene Lärmschutz eingehalten wird. Es sind hierzu keine gesonderten Festsetzungen erforderlich.

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

3.2.2.2 Wohnbedürfnisse, soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Vorrangiges Ziel, dem bei Aufstellung des Bebauungsplans besonders Rechnung zu tragen war, war die Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem entsprechend § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG. Zwischenzeitlich wurde das Bauvorhaben mit der Bebauung von Geschosswohnungsbau in Einzelhäusern und Hausgruppen einschließlich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ des öffentlichen Spielplatzes.

Damit leistet der Bebauungsplan einen erheblichen Beitrag zur Umsetzung des vom Senat am 14.04.1992 beschlossenen Wohnungsbauprogramms.

Darüber hinaus ergibt sich die Einordnung neuer Wohnbauflächen im Bereich Altglienicke gemäß der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Rahmenplanung aus der gesamtstädtischen Zielsetzung, die Wohnnutzung entlang der Schnellbahnradialen zu verdichten⁵.

3.2.2.3 Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

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

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

3.2.2.4 Belange von Natur und Landschaft

3.2.2.4.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung und Umsetzung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 21 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB in der Abwägung nach § 1 a BauGB zu entscheiden.

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

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

Biotop- und Artenschutz

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

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

Boden / Wasser

Die Auswirkungen der Bauvorhaben auf Boden und Grundwasser finden ihren Ausdruck in der festgesetzten GRZ auf den ausgewiesenen Wohnbauflächen und der Gemeinbedarfsfläche. Das heißt, der betreffende Anteil der Grundfläche geht der weiteren Bodengenese sowie für Filter- und Puffer- und Speicherfunktionen auf Dauer verloren.

5

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

Klima / Luft

Positive oder negative Auswirkungen meßbaren Umfangs auf Klima- und Luftverhältnisse sind durch die geplanten Baumaßnahmen nicht zu erwarten. Allerdings geht dies auf den geringen Beitrag des Geltungsbereiches zum örtlichen oder gar regionalen Klima zurück.

In Bezug auf die Luftleitbahnen und die Kaltluftentstehung erfährt der gesamte Geltungsbereich bei Umsetzung der Planung eine Abwertung. Die absolute Strömungsfreiheit innerhalb des Plangebietes ist nach erfolgtem Eingriff nicht länger gewährleistet.

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

Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Der für die Stadtrandlage Altglienickes charakteristische Schutzgutkomplex der landschaftsräumlichen Weite verändert sich derart, dass dieser Charakter zukünftig nicht mehr wahrnehmbar sein wird. Es entstehen typische siedlungsgeprägte Strukturelemente, die Flächen der Brachen gehen dauerhaft verloren.

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:

- Ausschuß von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksgrenzen,
- Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz mit Erholungsfunktion,
- Pflanzgebot für die allgemeinen Wohngebiete zur Pflanzung von Bäumen
- Pflanzgebot zur Begrünung von Stellplätzen im WA sowie zur Gliederung von Stellplätzen mit Baumpflanzungen
- Pflanzgebot zur Fassadenbegrünung
- Durchführung von Dachbegrünungen
- Festsetzung zur Anlage von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

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

3.2.2.4.3 Kompensationsbilanz

Unter Berücksichtigung der im landschaftsplanerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft zu ca. 69 % innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Zu einem vollständigen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Die Verpflichtung zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Wohnbauflächen wird durch die Aufnahme von textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan

sowie durch den städtebaulichen Vertrag gesichert. Die für die Gemeinbedarfsfläche vorgeschlagenen Maßnahmen werden jedoch nicht zwecks Vermeidung der Selbstbindung des Landes Berlins im Bebauungsplan festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde auch ohne die Aufnahme von textlichen Festsetzungen beim Bau einer Kindertagesstätte Begrünungsmaßnahmen durchführt.

Die beabsichtigten Maßnahmen sichern im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen den notwendigen Ausgleich und Ersatz für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird jedoch nicht verfolgt, da im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima sind nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB nur ein Belang innerhalb der besonders zu berücksichtigenden 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-28 soll erster Linie der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs und der Nachfrage an Eigentumsbildung innerhalb der Stadt und des Ortsteils Altglienicke dienen.

Die Weiterentwicklung der Wohnfunktion in Altglienicke und die Schaffung gestalteter Grünflächen ist Ziel der übergeordneten Planungen 6. Eine bauliche Verknüpfung der gegenwärtig zusammenhanglos nebeneinander liegenden Wohngebiete im Bereich der Wegedornstraße und Schönefelder Chaussee ist aus städtebaulicher Sicht geboten.

Abwägungsergebnis:

Da außerordentliche Schutzinteressen nach Abwägung der Anforderungen an Natur und Landschaft im Bebauungsplanbereich XV-28 nicht vorliegen und der Eingriff durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen als überwiegend ausgeglichen gelten kann, werden in diesem Fall insbesondere die Innenentwicklung der Stadt Berlin und dem Bedürfnis der Bevölkerung an Wohnbedarf als Eigentumsmaßnahme sowie die oben aufgeführten übrigen Belange gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB präferiert.

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

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

3.2.3 Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.2.3.1 Art der baulichen Nutzung

TF1 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zur Sicherung eines hohen Wohnanteils und zur Sicherung der Wohnqualität sollen die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Die Nummern 1 - 5 des Absatzes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) würden dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen und möglicherweise Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung herbeiführen.

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

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

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

3.2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss der Bebauungsplan sicherstellen, dass die dort vorgesehenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten werden, auch wenn im Bebauungsplan keine Geschossflächenzahl festgesetzt wird. Die Obergrenze der GRZ für allgemeine Wohngebiete liegt hiernach bei 0,4 und die Obergrenze der GFZ bei 1,2.

Im aktuellen Bebauungsplanentwurf wird auf die Ausweisung einer GRZ und GFZ für die Wohnbauflächen zusätzlich zu der Ausweisung der Geschossfläche (GF) verzichtet. Als Mittelwert der oben aufgeführten Wohnbauflächen ergibt sich für die Baufelder insgesamt eine GFZ von 0,9. Die GRZ liegt deutlich unter 0,4.

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

Festsetzungen bedürfen keiner besonderen städtebaulichen Begründung nach § 17 Abs. 2 BauNVO.

TF2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche (GF) sind im allgemeinen Wohngebiet WA die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

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

3.2.3.3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-28 sind für die Wohnbauflächen Einzelbaukörper durch Baugrenzen festgesetzt oder es gilt die offene Bauweise. Die Festsetzungsart im Allgemeinen Wohngebiet (Baukörperausweisung) wurde gewählt, um die Kleinteiligkeit der Baustruktur gemäß den vorstehend genannten städtebaulichen Zielen zu sichern. Die Ausweisung der Baukörper in Nord-Süd-Richtung betont den Übergang der Freiräume im südlichen Bereich und gewährleistet eine gute Belichtung der Wohnungen.

3.2.3.4 Gemeinbedarfsflächen

Das Gebiet für die Anlage einer Kindertagesstätte wurde mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Baugrenze, die sich an der Bauflucht der übrigen geplanten Gebäude orientiert, der offenen Bauweise und einer Geschosszahl von max. III festgesetzt.

Die Kindertagesstätte hat eine Grundstücksfläche von ca. 2.000 m², und hat eine Kapazität von 100 Plätzen. Sie dient der Versorgung der geplanten Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans und des umliegenden Bestandsgebietes.

3.2.3.5 Sonstige Festsetzungen

TF 3 Im allgemeinen Wohngebiet WA kann bei den Baukörpern:

- des Typs A ein Vortreten von Balkonen mit einer Tiefe bis zu 2,00 m und einer Länge bis zu 3,00 m beidseitig der westlichen Vorbauten zugelassen werden.
 - des Typs B ein Vortreten von Balkonen mit einer Tiefe bis zu 2,00 m und einer Länge bis zu 3,00 m beidseitig des zur westlichen bzw. östlichen Gartenseite hin orientierten Vorbaus zugelassen werden.
 - des Typs C ein Vortreten von Balkonen mit einer Tiefe bis zu 2,00 m und einer Länge bis zu 3,00 m beidseitig des zur westlichen bzw. östlichen Gartenseite hin orientierten Vorbaus zugelassen werden.
 - des Typs D ein Vortreten von Balkonen mit einer Tiefe bis zu 2,00 m und einer Länge bis zu 2,60 m nördlich des nördlichen Vorbaus und südlich des südlichen Vorbaus an der westlichen bzw. östlichen Gartenseite zugelassen werden.
- Zwischen diesen Vorbauten kann ein durchgehender Balkon mit einer Tiefe bis zu 2,00 m zugelassen werden.

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

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

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

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

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

3.2.3.6 Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

TF7 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind mindestens 30 vom Hundert der Aussenwandflächen von Gebäuden mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und zu erhalten.

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

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

Die Begrünung der Aussenwandflächen dient dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Zur Sicherung des erforderlichen Ausgleichs ist mindestens eine Fläche von 670 m² mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Die Umsetzung der Maßnahme wurde im Rahmen des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages gesichert.

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

TF8 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Dachflächen mit einer Fläche von mehr als 20 m² extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.

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

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

Desweiteren dient die Festsetzung dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Zur Sicherung des erforderlichen Ausgleichs ist mindestens auf einer Fläche von 3187 m² eine extensive Dachbegrünung herzustellen. Die Umsetzung der Maßnahme wurde im Rahmen des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages gesichert.

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

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

TF9. Im allgemeinen Wohngebiet WA ist pro 230 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

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

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

Die textliche Festsetzung berücksichtigt ebenfalls den Erhalt der vorhandenen Bäume.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Zur Sicherung des erforderlichen Ausgleichs sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA mindestens 74 Bäume zu pflanzen oder zu erhalten. Eine Verrechnung der in der textlichen Festsetzung Nr. 10 geforderten Bäume ist möglich. Die Umsetzung der Maßnahme wurde im Rahmen des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages gesichert.

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

TF10 Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

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

Die Baumpflanzungen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Eine Verrechnung der in der textlichen Festsetzung Nr. 10 geforderten Bäume ist möglich. Die Umsetzung der Maßnahme wurde im Rahmen des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages gesichert.

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

TF11 Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

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

3.2.3.7 Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz an der Lieselstraße ausgewiesen.

Der öffentliche Spielplatz mit einer Größe von 600 m² dient der Deckung des aus dem Plangebiet resultierenden Bedarfs (1,5 m² /E) an öffentlichen Spielplatzflächen. Der erforderliche Nachweis für wohnungsnahen Grünanlagen wird in fußläufiger Entfernung innerhalb des benachbarten Bebauungsplans XV-27a sowie der weiteren Grünflächen des geplanten Stadt-Land-Grünzuges erbracht.

3.2.3.8 Verkehrsflächen

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

TF 12 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen ermöglichen jedoch die Errichtung von ausreichend dimensionierten Fahrbahnen, Gehwegen und öffentlichen Parkplätzen; darüber hinaus sind Maßnahmen zur Versickerung des im Straßenland anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.

Die Straßenquerschnitte der Kasperstraße, der Lieselstraße und der Gustelstraße wurden im Rahmen der Straßenplanung mit den betreffenden Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Die Planung sieht im Gebiet insgesamt, also inklusive der privaten Stellplätze, einen Stellplatznachweis von ca. 1 Stellplatz (St) je Wohneinheit (WE) vor. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden deshalb ca. 0,5 St./WE nachgewiesen.

Zur Sicherung der Einsehbarkeit an den Einmündungen zur Kasperstraße sollen die Straßenbegrenzungslinien abknickend festgesetzt werden, damit die freizuhaltenen Flächen innerhalb der Straßenverkehrsflächen liegen. Eine zusätzliche Festsetzung von Sichtdreiecken auf privaten Flächen ist nicht erforderlich.

Weiterhin wird hierdurch die Fußgängerführung deutlich verbessert.

3.2.3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

TF5 Die Fläche E ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die textliche Festsetzung dient der Sicherung einer vorhandenen Leitung ausserhalb des öffentlichen Straßenlandes. Darüber hinaus ist auch die zukünftige Errichtung von weiteren Leitungen innerhalb dieser Fläche möglich.

TF6 Die Fläche F ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Grundstücke Lieselstraße Nr. 37, 37a, 37b und 38 zu belasten.

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücke Lieselstraße Nr. 37 a und b sind bisher durch eine an der südlichen Geltungsbereichsgrenze innerhalb des Geltungsbereichs

verlaufende Betonfahrbahn der ehemaligen Grenzzufahrt erschlossen, die zur Realisierung der geplanten Baumaßnahmen des Bebauungsplans XV-28 beseitigt werden muss.

Eine Sicherung der Erschließung für die Grundstücke Lieselstraße Nr. 37 a und b ist demnach im Bebauungsplanverfahren XV-28 erforderlich. Auch die infrastrukturelle Erschließung ist über diese Fläche zu sichern. Weiterhin ist es sinnvoll, diese Erschließung auch zur hinteren Erschließung für die Grundstücke Lieselstraße Nr. 37 und 38 zu nutzen, damit hier eine Nachverdichtung erfolgen kann.

Darüber hinaus ist vorgesehen, diese Erschließung in einem Erschließungsvertrag mit dem Eigentümer der Fläche F privatrechtlich zu sichern.

3.2.3.10 Versickerung von Niederschlagswasser

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

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

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

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 7, 8, 9 und 10 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 09.09.2005 empfohlen.

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

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt und Infrastruktur

Die Realisierung des Wohnungsbauvorhabens hat Auswirkungen auf das Wohnumfeld der näheren Umgebung. Die Errichtung von ca. 148 Wohneinheiten und die daraus resultierende Zunahme der Wohnbevölkerung (ca. 400 Einwohner) bewirken in diesem Gebiet eine höhere Inanspruchnahme der sozialen und technischen Infrastruktur. In diesem Bereich konnte jedoch auch mit Hilfe des Bebauungsplans XV-28 ein größeres Angebot gesichert werden.

Das zugrunde liegende städtebauliche Gesamtkonzept sichert, dass die Bewohner der Umgebung u. a. an folgenden städtebaulichen Zielen partizipieren:

- Aufwertung des Ortsbildes
- Verbesserung des Angebotes an Kindertagesstättenplätzen
- Verbesserung des Spielplatzangebotes
- Verbesserung der Erschließung.

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

2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

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

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

Die Flächen für die Gemeinbedarfseinrichtung, für die öffentlichen Verkehrsflächen und für das öffentliche Grün wurden dem Bezirk bereits übertragen.

IV. Verfahren

Das Bezirksamt Treptow von Berlin hat in seiner Sitzung am 21.07.1992 gemäß Vorlage 85/92 die Aufstellung des Bebauungsplans XV-28 für den Ortsteil Altglienicke, gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 50 für Berlin am 18.09.1992 bekanntgemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu den Bebauungsplanvorentwürfen XV-16 bis XV-25, XV-26 bis XV-29, XV-4, 6, 12, 14, 15 im Ortsteil Altglienicke wurde vom 02.11. bis 02.12.1992 im Altglienicker Bürgerzentrum (ABZ), Anne-Frank-Straße/Ecke Ortolfstraße durchgeführt. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung fanden neben der öffentlichen Veranstaltung zur Eröffnung der Ausstellung durch den Bezirksstadtrat, Herrn Dr. Schmitz, am 02.11.1992 zusätzlich 2 Erörterungsveranstaltungen in der 11. Grundschule Köpenicker Straße 31 am 10.11. und 12.11.1992 statt.

Die abendliche Erörterungsveranstaltung vom 10.11.1992 zu den Bebauungsplanentwürfen XV-16 bis XV-25 wurde von ca. 200 Personen, die zweite am 12.11.1992 zu den Bebauungsplanentwürfen XV-26 bis XV-29 und XV-4, 6, 10, 12, 14 und 15 von ca. 140 Personen, vorwiegend Bewohnern, besucht (Protokolle der Erörterungsveranstaltungen liegen vor). Die mündlich vorgetragenen Einwände und Bedenken wurden in den Protokollen festgehalten und flossen mit den schriftlich eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung des Ergebnisses ein.

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom Bezirksamt Treptow am 13.09. 1994 als Bezirksamtsvorlage 127/94 beschlossen worden. Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über den Beschluss informiert.

Gemäß § 4 BauGB wurden 51 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind am 01.02.93 angeschrieben und bis zum 15.03.93 um eine Stellungnahme gebeten worden.

Zwischenzeitlich wurde jedoch eine Neuvermessung des Grundstücks erforderlich. Weiterhin veränderten sich die Planungen zum Ausbau der Schönefelder Chaussee, so dass die durch diese Änderungen berührten Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt wurden.

Erste Trägerbeteiligung:

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) wurden 51 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, um Stellungnahme gebeten. Zur Information erhielten die TöB mit Anschreiben den Vorentwurf des Bebauungsplans und eine kurze Begründung. Die Stellungnahme wurde

bis zum 15.03.93 erbeten. Insgesamt gingen 27 Stellungnahmen ein, grundsätzlich wurden alle bearbeitet. Für die angeschriebenen Träger öffentlicher Belange, die keine Antwort abgaben, wird davon ausgegangen, dass sie mit dem Planentwurf einverstanden sind.

In den eingegangenen Stellungnahmen wurden von 17 Behörden bzw. Stellen keine Bedenken geäußert oder Hinweise gegeben. 8 Behörden bzw. Stellen hatten prinzipiell keine Bedenken, gaben jedoch Anregungen oder Hinweise zu dem Bebauungsplanvorentwurf. Von 2 Behörden wurden Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf geäußert.

Zweite Trägerbeteiligung:

Eine zweite Trägerbeteiligung wurde notwendig, da sich durch die Neuvermessung des Grundstücks sowie die Straßenplanung der Schönefelder Chaussee grundlegende Änderungen gegenüber der 1. Trägerbeteiligung ergaben.

Von 51 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange in der 1. Trägerbeteiligung (siehe oben) gaben 27 eine Stellungnahme ab, davon enthielten 10 Stellungnahmen Anregungen und Hinweise, die bearbeitet wurden und in das Material zur 2. Trägerbeteiligung einfließen. Diese zehn Träger öffentlicher Belange sowie zwei weitere Träger wurden in der zweiten Trägerbeteiligung erneut beteiligt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches erhielten die TöB mit Anschreiben vom 09.08.1993 den Vorentwurf des Bebauungsplans mit dazugehöriger Begründung sowie einen Übersichtsplan der Bebauungspläne XV-26 bis XV-29 und einen Testentwurf des nördlich angrenzenden B-Plans XV-27. Die Stellungnahme wurde bis zum 13.09.93 erbeten.

Bei der zweiten Trägerbeteiligung wurden insgesamt 12 Träger nochmals beteiligt; es gingen insgesamt 11 Stellungnahmen ein, die alle bearbeitet wurden. Für den angeschriebenen Träger öffentlicher Belange, der keine Antwort abgab, wird davon ausgegangen, dass er mit dem Planentwurf einverstanden ist.

In den eingegangenen Stellungnahmen hatten 8 Behörden bzw. Stellen prinzipiell keine Bedenken, gaben jedoch Anregungen oder Hinweise zu dem Bebauungsplanvorentwurf. Von 3 Behörden wurden Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf geäußert.

Die Argumente der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und sind entsprechend ihrer Bedeutung in die weiteren planerischen Überlegungen einbezogen worden.

Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit den erforderlichen Änderungen ist vom Bezirksamt Treptow in der Sitzung am 28.03.1995 unter der Bezirksvorlagennummer 121/95 beschlossen worden.

Mit dem Beschluss vom 28.03.95 wurde auch eine Änderung des Geltungsbereichs beschlossen. Die Änderung des Geltungsbereichs wurde im Amtsblatt von Berlin am 28.04.95 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XV-28 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG erfolgte in der Zeit vom 8. bis einschließlich 22. Mai 1995. Von der Verkürzung der Dauer der öffentlichen Auslegung auf zwei Wochen gemäß § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG wurde Gebrauch gemacht, da der Bebauungsplan XV-28 der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll.

Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können (Amtsblatt Berlin Nr. 22 vom 28.04.1995, S. 1372).

Die Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung benachrichtigt worden.

Während der Auslegungsfrist wurde die öffentliche Auslegung von 33 Bürgern und von 4 Trägern öffentlicher Belange besucht. Ein Bürger und drei Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, haben schriftliche Stellungnahmen geäußert.

Weiterhin konnten parallel zur öffentlichen Auslegung die Antragsunterlagen zur Herstellung der Erschließungsanlagen im B-Plan-Bereich XV-28 im Rahmen des Zustimmungsverfahrens gemäß § 125 Abs. 2 BauGB eingesehen werden

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2, die Auswertung der Betroffenenbeteiligung nach § 125 Abs. 2 BauGB sowie die Zustimmung des Bezirksamtes zum Entwurf des Bebauungsplanentwurfs vom 05.05.1995 mit 1. Deckblatt vom 09.08.1995 und Weiterleitung des Bebauungsplanentwurfes an die BVV zur Beschlussfassung erfolgte in der Bezirksamtssitzung am 22.08.1995 unter der Bezirksamtsvorlage Nr. 280/95.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 30.08.1995 (Drs.Nr.: II/1867) den Entwurf des Bebauungsplans XV-28 nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zugestimmt.

Aufgrund von Änderungen und Anpassungen im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans an die aktuelle Rechtslage erfolgte eine erneute Auslegung des Bebauungsplans vom 5. Mai 1995 mit den Deckblättern vom 9. August 1995 und 20. September 2005 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.10.2005 bis einschließlich 11.11.2005.

Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekannt gemacht (ABl. vom 30.09.2005, S. 8).

Die Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung und der Entwurf des Bebauungsplans und seiner Rechtsverordnung wurden am 7. März 2006 -Bezirksvorlage Nr. 530/06- durch das Bezirksamt beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 23. März 2006 (Drs.Nr.: V/1556) den Entwurf des Bebauungsplans XV-28 nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zugestimmt.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-28 wurde am 27. Juni 2006 unter der Bezirksvorlage Nr. 587/06 durch das Bezirksamt beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 62. Jahrgang, Nr. 27, S. 785 am 15. Juli 2006 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan XV-28 ist seit dem 16. Juli 2006 rechtskräftig.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über die Bezirksamtsbeschlüsse in Kenntnis gesetzt.

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 1994 (BGBl. I S. 766)
- Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (**AGBauGB**) in der Fassung vom 07.11.99 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.05 (GVBl. S. 692)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (**BauGB-MaßnahmenG**) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Flächennutzungsplan Berlin (**FNP Berlin**) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 08.01.04 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14.03.06 (ABl. S. 1211)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) i. d. F. des BNatSchGNeuregG vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.05 (BGBl. S.1818, 1827)

- Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - **NatSchGBln**) i. d. F. vom 28.10.03 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch 10. ÄndG vom 23.03.05 (GVBl. S. 194)

Aufgestellt: Berlin, Juni 2006

Bezirksamt Treptow – Köpenick von Berlin

Abteilung Bauen und Stadtentwicklung

Dr. Schmitz
Bezirksstadtrat
für Bauen und Stadtentwicklung

Löbel
Amtsleiterin Stadtplanungsamt

Anlage: Anhang

- Textliche Festsetzungen
- Pflanzliste vom 9.9.2005

VI. Anhang zum Bebauungsplan XV-28 vom 05.05.1995 mit den Deckblättern vom 9. August 1995 und 20. September 2005

1. Textliche Festsetzungen (Übersicht)

TF1 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

TF2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche (GF) sind im allgemeinen Wohngebiet WA die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 (3) Satz 2 BauNVO)

TF3 Im allgemeinen Wohngebiet WA kann bei den Baukörpern:

- des Typs A ein Vortreten von Balkonen mit einer Tiefe bis zu 2,00 m und einer Länge bis zu 3,00 m beidseitig der westlichen Vorbauten zugelassen werden.

- des Typs B ein Vortreten von Balkonen mit einer Tiefe bis zu 2,00 m und einer Länge bis zu 3,00 m beidseitig des zur westlichen bzw. östlichen Gartenseite hin orientierten Vorbaus zugelassen werden.

- des Typs C ein Vortreten von Balkonen mit einer Tiefe bis zu 2,00 m und einer Länge bis zu 3,00 m beidseitig des zur westlichen bzw. östlichen Gartenseite hin orientierten Vorbaus zugelassen werden.

- des Typs D ein Vortreten von Balkonen mit einer Tiefe bis zu 2,00 m und einer Länge bis zu 2,60 m nördlich des nördlichen Vorbaus und südlich des südlichen Vorbaus an der westlichen bzw. östlichen Gartenseite zugelassen werden.

Zwischen diesen Vorbauten kann ein durchgehender Balkon mit einer Tiefe bis zu 2,00 m zugelassen werden.

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

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

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

TF5 Die Fläche E ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

TF6 Die Fläche F ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Grundstücke Lieselstraße Nr. 37, 37a, 37b und 38 zu belasten.

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

TF7 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind mindestens 30 vom Hundert der Aussenwandflächen von Gebäuden mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und zu erhalten.

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

TF8 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Dachflächen mit einer Fläche von mehr als 20 m² extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. *(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).*

TF9. Im allgemeinen Wohngebiet WA ist pro 230 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB).

TF10 Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB).

TF11 Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 (4) BauGB i. V. mit § 8 (4) Satz 3 NatSchGBIn).

TF 12 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7, 8 und 9 und 10 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigelegten Pflanzliste vom 09.09.2005 empfohlen.

Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-28 vom 9.9.2005**Laubbäume:**

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

Obstbäume:

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

Fassaden- / Pergolenbegrünung:*Kletterpflanzen, selbstklimmend:*

Hedera helix	Efeu
Parthenocissu	Wilder Wein
„Engelm.“	Jungfernrebe
Parthenocissu	
tricuspidata	

Kletterpflanzen, die Rankhilfe benötigen:

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

Pflanzenarten extensiver Sedum-Gras-Kraut-Dachbegrünungen:

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