

Bebauungsplan XV-29a

**für das Gelände zwischen den Grundstücken Schönefelder Chaussee 21 und 21A, Warnowstraße 1B/13A und 19A/25A, Usedomstraße 13 und 14 und Ortolfstraße 14, Ortolfstraße, Peenestraße, den Grundstücken Peenestraße 17/19, Usedomstraße 27 und 28 und Wededornstraße 159/165, Wededornstraße und Schönefelder Chaussee sowie für die Peenestraße zwischen Usedomstraße und Ortolfstraße und die Wededornstraße zwischen Schönefelder Chaussee und Wededornstraße 150
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 Geltungsbereichs	6
2.2	Bestand – Realnutzung und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Planungsvorgaben	7
II.	PLANINHALT	7
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	7
2.	Intention des Plans	8
2.1	Generelle Zielvorstellungen	8
2.2	Städtebauliches Konzept	8
3.	Inhalte des Bebauungsplans.....	9
3.1	Wesentlicher Planinhalt	9
3.1.1	Baugebiete	9
3.1.2	Verkehrsflächen	9
3.1.3	Grünflächen	9
3.2	Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen	9
3.2.1	Elemente der Abwägung	9
3.2.1.1	Verhältnis zum FNP und LaPro	9
3.2.1.2	Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange	11
3.2.1.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Bürger	11
3.2.1.2.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	13

3.2.1.2.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	31
3.2.1.2.4 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	33
3.2.2 Ergebnis der Abwägung	36
3.2.2.1 Gesunde Wohnverhältnisse.....	36
3.2.2.2 Wohnbedürfnisse, soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung,	37
3.2.2.3 Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	37
3.2.2.4 Belange von Natur und Landschaft.....	37
3.2.2.4.1 Eingriff in Natur und Landschaft.....	37
3.2.2.4.2 Vermeidung, Minderung und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft	38
3.2.2.4.3 Kompensationsbilanz	39
3.2.2.4.4 Abwägung der Belange von Natur und Landschaft	39
3.2.3 Begründung der einzelnen Festsetzungen	40
3.2.3.1 Art der baulichen Nutzung	40
3.2.3.2 Maß der baulichen Nutzung	41
3.2.3.3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaub. Grundstücksflächen..	42
3.2.3.4 Gemeinbedarfsflächen	42
3.2.3.5 Sonstige Festsetzungen.....	42
3.2.3.6 Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft	43
3.2.3.7 Grünflächen	45
3.2.3.8 Verkehrsflächen	45
3.2.3.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	45
3.2.3.10. Versickerung von Niederschlagswasser	46

III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	46
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	46
2.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	47
IV.	VERFAHREN	47
V.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	49
VI.	ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN XV-29A.....	50

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Ortsteil Altglienicke stellt auf Grund seiner verkehrlich gut erschlossenen Lage und der vorhandenen Flächenpotentiale einen jener gesamtstädtischen Handlungsschwerpunkte dar, in denen durch Verdichtung und Arrondierung der vorhandenen Siedlungen die Wohnfunktion gestärkt werden soll.¹ Gleichzeitig sind in diesem Ortsteil in großem Umfang ehemals grenznah gelegene Flächen vorhanden, die, auch im Rahmen der Einordnung neuer Grünverbindungen und Verkehrstrassen, insgesamt einer Neuordnung bedürfen und die eine große Chance für die Stadtentwicklung im Südostraum darstellen. Bereits Anfang der neunziger Jahre wurden städtebauliche Rahmenplanungen für den Gesamtbereich erarbeitet, auf deren Grundlage in den vergangenen Jahren die Bebauungspläne XV-26, XV-27, XV-28, XV-29a, XV-29b und XV-29c aufgestellt und auch überwiegend umgesetzt wurden.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans XV-29a 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-29a 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 wurde Planreife 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. 6,2 ha auf. Durch die Ausweisungen im Bebauungsplan können Hauptanlagen von bis zu 15.280 m² errichtet werden. Dieser Wert liegt unterhalb der unter Punkt 18.7.2 UVPG festgelegten Flächengröße von 20.000 m² – 100.000 m² für eine allgemeine Vorprüfung. Die Beurteilung der Sachlage 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 Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan wird aufgestellt für das Gelände zwischen den Grundstücken Schönefelder Chaussee 21 und 21A, Warnowstraße 1B/13A und 19A/25A, Usedomstraße 13 und 14 und Ortolfstraße 14, Ortolfstraße, Peenestraße, den Grundstücken Peenestraße 17/19, Usedomstraße 27 und 28 und Wededornstraße 159/165, Wededornstraße und Schönefelder Chaussee sowie für die Peenestraße zwischen Usedomstraße und Ortolfstraße und die Wededornstraße zwischen Schönefelder Chaussee und Wededornstraße 150 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

Der Bebauungsplan XV-29a umfasst eine Fläche von ca. 6,2 ha inklusive Straßenland. In Nord-Süd-Richtung misst die Fläche im zentralen Bereich ca. 160 m - 210 m, im östlichen Bereich ca. 60 m; in Ost-West-Richtung misst sie ca. 300 m - 400 m.

2.2 Bestand - Realnutzung und Eigentumsverhältnisse

Bei den seinerzeit unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs handelte es sich um brachgefallene ehemalige landwirtschaftliche Flächen, die mit Ruderalvegetation bestanden waren. Teilweise wurden die Flächen als Zwischenlager für Erdaushub aus Straßenbaumaßnahmen und den Baumaßnahmen des komplexen Wohnungsbaus (WG1 und WG2) im weiter südlich gelegenen Bereich genutzt. Sie liegen südlich des Altglienicker Ortskernbereichs und sind im Süden, Osten und Norden von Wohngebieten mit geringer Dichte umgeben, während sich im Westen überwiegend die Brachflächen fortsetzen.

Die Siedlungsstruktur der näheren Umgebung ist von lockerer Einfamilienhausbebauung und kleingärtnerisch genutzten Grundstücken geprägt. Südlich und südöstlich bildet die Doppelhausstruktur der Gagfah-Siedlung an der Wededornstraße und am Dankmarsteig eine eigene, geordnete Struktur. Der Ortsteilkern selbst weist höhere Bebauungsdichten und zum Teil eine geschlossene Bauweise auf.

Insgesamt betrachtet besitzt das Gebiet mit seinem hohen Gartenanteil und seiner kleinteiligen Baukörperstreuung einen vorstädtischen Charakter.

Der städtischen Wohnungsbaugesellschaft DeGeWo gehören die wesentlichen Flächenanteile (Wohnbauflächen) im Bereich des XV-29a. Die Gemeinbedarfsflächen sowie öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen befinden sich im Eigentum des Bezirkes.

Zwischenzeitlich wurde das Bauvorhaben der DeGeWo, die Bebauung von Doppelhäusern und Stadtvillen sowie Geschosswohnungsbau gemäß § 33 BauGB vor Festsetzung des Bebauungsplans genehmigt und bis auf die Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Kindertagesstätte“ bereits errichtet.

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

Die Gemeinbedarfsflächen und öffentliche Grünfläche befinden sich im Eigentum des Bezirkes, im jeweiligen Fachvermögen.

2.3 Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan (FNP)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-29a 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 (AbI. S. 2332), zuletzt geändert am 07.01.2005 (AbI. S. 102)

Das Plangebiet gehört innerhalb des "siedlungsgeprägten Raumes" zum "Obstbaumsiedlungsbereich". Es liegt im "Vorranggebiet Klimaschutz". Artenschutzrelevante "bedeutsame Nebenvorkommen, bedeutende Einzelbiotope, Schutzgebiete / Schutzwürdige Gebiete / Biotopverbundsysteme" werden im LaPro für den Geltungsbereich XV-29a nicht verzeichnet.

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

- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung,
- Erhalt und Schaffung gebietstypischer Vegetationsbestände,
- Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung,
- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Anlage zusammenhängender Grünflächen / Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten,
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

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

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

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

(B-Pläne XV-29a, XV-29b und XV-29c) im Auftrag des 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-29a wird im Einklang mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept für den Bereich Rudow - Altglienicke die Wohnfunktion im Ortsteil Altglienicke durch die Realisierung von Einfamilienhäusern vorwiegend als Reihen- und Doppelhäuser sowie durch Geschosswohnungsbau gestärkt. Ergänzend werden die erforderlichen öffentlichen Grünflächen, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen gesichert.

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-29a wurden gemäß Erschließungs- und städtebaulichen Konzept Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau als Einzelhäuser und Hausgruppen 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, kleinsiedlungsähnlichen Einfamilienhausbereichen, 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. Darüber hinaus erfolgte die Einordnung und Sicherung einer öffentlichen Parkanlage (und Spielplatz) zur Aufwertung des Standorts; hierzu tragen desgleichen die Begrünungsmaßnahmen nachhaltig bei.

³

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

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

Im Geltungsbereich werden Allgemeine Wohngebiete (WA1 - WA3), eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen öffentlicher Spielplatz und öffentliche Parkanlage sowie öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt:

3.1.1 Baugebiete

Es werden allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im nordwestlichen Planbereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kindertagesstätte‘ ausgewiesen. Im südlichen Bereich wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Schule‘ festgesetzt.

3.1.2 Verkehrsflächen

Die zum Geltungsbereich gehörenden Teile der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen Schönefelder Chaussee, Wedegornstraße und Ortolfstraße werden ebenso wie die zwischenzeitlich verlängerten Straßen: Usedomstraße und die Peenestraße als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

3.1.3 Grünflächen

Die Festsetzung der Grünfläche erfolgt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ bzw. „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.

Im Bebauungsplanentwurf wird auf die Ausweisung einer GRZ und GFZ für die Wohnbauflächen verzichtet; die sich ergebende Dichte ist für die einzelnen Teilbereiche der Wohnbauflächen jedoch sehr ähnlich und hält sich im wesentlichen an eine GFZ von 0,8, so dass sich eine durchschnittliche GFZ von ca. 0,82 ergibt.

4

FNP Berlin, Erläuterungsbericht S. 78

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dabei ergibt sich jedoch auch ein gewisser Entwicklungsspielraum. Der Entwicklungsgrundsatz Nr. 3 der 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 (überwiegend im westlichen Bau-
feld an der Kreuzung Wededornstraße/Schönefelder Chaussee) 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-29a 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, die weit unter 0,8 liegen würde.

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

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

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

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

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

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

Die Entwicklungsziele des LaPros wurden durch die Aufnahme von textlichen Festsetzungen Nr. 7, 8, 9 und 10 und die Aufnahme einer Pflanzliste sowie die Sicherung einer öffentlichen

Parkanlage/Grünfläche mit Spielplatz umgesetzt. Die Vorgaben des Landschaftsprogrammes werden somit in die Planung integriert.

3.2.1.2 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

3.2.1.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu den Bebauungsplanvorwürfen 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 Ortolstraße durchgeführt. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung fanden neben der öffentlichen Veranstaltung zur Eröffnung der Ausstellung durch den Bezirksstadtrat 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 Bewohner, 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. Die erforderlichen Planänderungen wurden veranlasst und liegen nun vor.

Ca. 1000 Personen besuchten die Ausstellung der Bebauungsplanentwürfe zum Ortsteil Altglienicke im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (darunter eine 6. und eine 12. Schulklasse). Ca. 140 Personen gaben schriftliche Anregungen und Bedenken ab, davon enthielten 35 allgemeine Anregungen und Bedenken zur Situation Altglienickes, die übrigen 105 schriftlichen Eingaben enthielten bebauungsplanspezifische Anregungen und Hinweise.

19 Bürger haben sich im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in schriftlichen Stellungnahmen geäußert. Die Stellungnahmen beziehen sich auf folgende Sachverhalte.

1. In 4 Stellungnahmen äußern sich die Bürger zur Nachverdichtung der Siedlung und der damit verbundenen Erschließungsstraßen. Von 2 Bürgern wird dabei der Verlauf der Erschließungsstraße als Verletzung ihres persönlichen Eigentums empfunden und abgelehnt. Ein Bürger schlägt den Verlauf einer Stichstraße an der rückwärtigen Grundstücksgrenze vor, und einer weist auf den notwendigen Abriss von Nebengebäuden als Voraussetzung der Realisierung einer solchen Erschließungsstraße hin.
2. Die übrigen schriftlichen Stellungnahmen beziehen sich auf die Nachverdichtungspotentiale sowie die Planung auf der Freifläche im südlichen Geltungsbereich des B-Planes XV-29. Auf der rückwärtigen Seite der nördlichen Grundstücke des Dankmarsteiges 47 bis 133 wurde eine Erschließungsstraße geplant, die die Teilung und rückwärtige Bebauung dieser Grundstücke ermöglichen würde. In diese Planung wurde auch eine Fläche einbezogen, die sich entlang der rückwärtigen Grenze der Grundstücke Dankmarsteig 87 bis 125 erstreckt und deren Grundbuchakte leer ist (sog. Dispositionsland). Da sich die Thematik der Stellungnahmen der Bürger sehr stark ähnelt, wurden sie zusammengefasst:

In 14 Stellungnahmen sprechen sich die Anwohner des Dankmarsteiges gegen den Bebauungsplan betreffs Nachverdichtung aus, indem sie die geplante Parzellierung, Teilung und Bebauung ihrer Grundstücke ablehnen bzw. sich gegen den Verkauf von teilen ihrer Grundstücke wenden.

Eine Anwohnerin stellt sich einen Bebauungsvorschlag vor, der ohne den Ankauf von Grundstücksflächen der Anwohner des Dankmarsteiges möglich ist.

Ein Bürger stellt die Frage, ob es zulässig ist, ohne vorherige Befragung der Eigentümer, Grundstücke zu beplanen.

Stellungnahme des Bezirkes:

Die Äußerungen und Stellungnahmen der Bürger betrafen die Nachverdichtung eines Siedlungsbestandes und nicht die beabsichtigte Ausweisung des B-Planes zu den für den Wohnungsbau vorgesehenen Brachflächen. Bei der Betrachtung des Bestandes im Geltungsbereich des B-Planes XV-29 wurden auch Nachverdichtungspotentiale untersucht., wobei die Planung eine städtebaulich geordnete Siedlungsverdichtung einschließlich der verkehrlichen Erschließung vorsah. Die befürchteten Eingriffe in Privatgrundstücke gaben den betroffenen Grundstückseigentümern nur die Option zu einer weiteren Bebauung; mit der Ausweisung von Bauflächen war keine Verpflichtung zur Bebauung verbunden. Da bei der Erörterungsveranstaltung am 12.11.1992 nicht alle Befürchtungen der Bürger vor Enteignung bzw. einem Zwang zum Verkauf ihres Grundstückes ausgeräumt werden konnten, wurde vom Planungsbüro eine weitere Informationsveranstaltung am 26.11. 1992 für die Anwohner des Dankmarsteiges durchgeführt, zu der ca. 30 Anwohner kamen. Wesentliche Kritikpunkte waren auch hier die geplante Nachverdichtung durch Teilung der Grundstücke des Dankmarsteiges. Von Seiten der Anwohner wurde kein Interesse an einer Teilung bzw. einem Verkauf eines Teiles ihrer Grundstücke bekundet. Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung der ehemaligen Almende der Gafah-Siedlung wurde somit abgelehnt.

Den Einwänden der Anwohner wurde Rechnung getragen.

Der Bebauungsplanvorentwurf wurde in folgenden Punkten geändert:

- Auf die Bebauungsmöglichkeit der ehem. Almende der Gafah-Siedlung wird verzichtet. Stattdessen wird eine öffentliche Grünfläche mit einem öffentlichen Spielplatz festgesetzt, die den erforderlichen Nachweis an wohnungsnahen Grünflächen für die Bewohner sichert.
- Auf die Anlage zweier weiterer Verbindungsstraßen zur Wegedornstraße wird verzichtet, da die Straßen verkehrstechnisch nicht notwendig sind und die betroffenen Grundstücke überwiegend schon erschlossen sind.
- Der Geltungsbereich des B-Planes wird verkleinert, die Bestandsgebiete im Norden (zwischen nördlicher Brachfläche und Warnowstraße) und im Süden (zwischen südlicher Brachfläche und Dankmarsteig) werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Eine Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB ist nicht mehr gegeben.
- Der Geltungsbereich des B-Planes XV-29 wird in die Teilbereiche XV-29a, b und c unterteilt, wobei der Teilbereich XV-29a die nördliche Brachfläche und der Teilbereich XV-29c die südliche Brachfläche und der Teilbereich XV-29b den zwischen den Brachflächen verbleibenden Siedlungsbestand umfasst. Die städtebaulichen Ziele für die Brachflächen bleiben bestehen. Das vorrangige Ziel für den Bereich XV-29c ist die Sicherung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet sowie die Weiterführung, Ergänzung und Ausbau des vorhandenen Straßennetzes und Sicherung von Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes. Damit soll außerdem eine geordnete Verdichtung der Siedlungsstruktur ermöglicht werden.
- Die Unterteilung des B-Planes in die Teilbereiche a, b und c wird außerdem notwendig, um das B-Planverfahren im Bereich der Brachflächen zügig voranzutreiben und nicht abhängig zu machen von der völlig anders gearteten Situation im Bestandsgebiet. Damit soll eine baldige Realisierung der geplanten Bebauung zwecks Deckung des dringenden Wohnbedarfs ermöglicht werden.
- Der BA-Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan XV-29 vom 21.07.1992 wurde mit BA-Beschluss 128/94 am 13.09.1994 gefasst und im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht.
- Zu der Frage, ob es zulässig ist, Privatgrundstücke ohne Befragung des Eigentümers zu beplanen, ist zu sagen, dass das Ziel von Bebauungsplänen die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung ist, und Bebauungspläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Dabei sind die Bürger möglichst frühzeitig über die Ziele der Planung, über die unterschiedlichen Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten, ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben (§3 Abs. 1 BauGB).

Ergebnis

Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan XV-29 ist vom Bezirksamt Treptow am 01.11.1994 als BA-Vorlage 188/94 beschlossen worden.

3.2.1.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Im Rahmen von Abstimmungsgesprächen mit den Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen sowie für Stadtentwicklung und Umweltschutz, der Bezirksverwaltung Treptow und der für die Koordination der Planungen in Altglienicke vom Senat beauftragten Planungs- und Entwicklungsgesellschaft wurde der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf einer laufenden Abstimmung unterzogen. Insbesondere das städtebauliche Konzept, das Erschließungskonzept, das Freiflächenkonzept und der Bedarf an Gemeinbedarfsflächen wurden vor Beginn der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

Hierbei wurde die Reduzierung der Baukörper um das ausbaubare Dachgeschoss (jetzt dreigeschossig inkl. Dach) zur besseren Verträglichkeit mit der Umgebung vereinbart.

Die vorgesehene Geschossigkeit und die Bebauungsstruktur wurde jedoch im wesentlichen beibehalten. Die vorgesehene städtebauliche Dichte entspricht dem Konsens der Lenkungsgruppe zum Planungsverfahren.

Die Abstimmung über das Erschließungskonzept erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Verfahrens nach § 125 Abs. 2 BauGB. Die Straßenplanung stimmt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans überein.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches wurden mit Schreiben vom 25.08.94 die zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, um Stellungnahme gebeten.

Insgesamt gingen 23 Stellungnahmen von 32 Trägern öffentlicher Belange ein. Für die beteiligten Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgaben, wird davon ausgegangen, dass deren Belange durch die Planung nicht berührt werden.

In den eingegangenen Stellungnahmen wurden von 18 Behörden bzw. Stellen Anregungen bzw. Hinweise zu den Bebauungsplanvorentwurf ab; davon äußerten 2 Behörden zusätzlich Bedenken. Von 5 Behörden bzw. Stellen wurden keine Bedenken geäußert oder Hinweise und Anregungen gegeben.

Bedenken bzw. Anregungen und Hinweise:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz II E 35

Gegen die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XV-29a bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Dabei sind jedoch im weiteren Planungs- und Abwägungsverfahren unsere Prüfanträge und Hinweise zu bearbeiten bzw. zu berücksichtigen.

1. Landesplanung

1.1 *Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans können aus dem Flächennutzungsplan Berlin - FNP 94 vom 1. Juli 1994 (ABl. S. 1972) entwickelt werden. In der Begründung ist das geltende Zitat zum FNP 94 (s.o.) zu übernehmen*

2. Sektorale und teilräumliche Planung

2.1 *Unter Bezugnahme auf das Kleingartenkonzept des Landes Berlin (Senatsbeschluss vom 04.05.1993) ist die Anlage von Mietergärten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch geeignete Festsetzungen zu übernehmen.*

2.2 *In einer Sitzung der Lenkungsgruppe zum Planungsverfahren am 16.11.1993 (vgl. Begründungstext S. 17) wurde festgelegt, dass die GFZ für den Wohnungsbau das Maß von 0,8 im Mittel nicht überschreiten soll. Die nun vorgesehene GFZ beträgt gem. Begründungstext (S. 17) 0,82. Zwar kann diese Erhöhung als verschwindend gering bezeichnet werden, da jedoch bereits die abgestimmte GFZ von 0,8 erhebliche Probleme*

für die Gestaltung des Straßenraumes und der Freiflächen sowie für die Bewältigung des Eingriffs in Natur- und Landschaft mit sich bringt, sollte jegliche Erhöhung ausgeschlossen werden. Hinzu kommt, dass die sich aus der Festsetzung von Baukörpern und Geschossfläche ergebende GFZ nicht nachvollziehbar ist, da ein entsprechender rechnerischer Nachweis pro Baufeld fehlt. Wir gehen davon aus, dass dieser Nachweis umgehend nachgereicht wird und bei der Abwägung angemessen berücksichtigt wird.

Des weiteren ist an der Begründung zur Überschreitung der Obergrenze der GFZ. Kritik zu üben. Tatsächlich kann diese Überschreitung nur durch den Senatsbeschluss Nr. 1575/92 zu den besonderen Wohnungsbaustrategien, nicht aber durch die genannten städtebaulichen Gründe gerechtfertigt werden. Diese tragen eher dazu bei, das hohe Maß der Nutzung einigermaßen verträglich zu kompensieren.

Hierzu gehört insbesondere die kleinräumige Freiflächenverzahnung mit der unmittelbaren Umgebung. Diese ist aber nicht gesichert, so lange nicht das Bebauungsplanverfahren XV-27 weiter vorangetrieben wird.

Die vermutlich geringere GFZ der Gemeinbedarfsflächen darf allerdings nicht als Kompensationsfaktor für die höhere GFZ der Wohnbaufläche angesehen werden. Zwar ist ein hoher Freiflächenanteil für die sozialen Einrichtungen positiv bzw. sogar erforderlich, hat aber auf die Gestaltung der Wohnbauflächen keine unmittelbare Auswirkung.

2.3 Unabhängig davon ist die zeitgerechte Bereitstellung der sozialen und grünen Infrastruktur für die Funktion des neuen Wohngebiets unbedingt notwendig und sollte ggf. durch den Abschluss städtebaulicher Verträge gesichert werden.

3. Verkehr

3.1 Die Straßenbegrenzungslinien der vorhandenen Usedomstraße sind für den Bebauungsplan nördlich der Peenestraße aufzunehmen.

3.2 An der Kreuzung Usedomstraße mit der Peenestraße sind drei verschiedene Formen der Eckausbildung vorgesehen. Da sich in der Regel die Bordsteinführung dieser Straßenbegrenzung anpassen wird, wird hier aus gestalterischen Gründen eine einheitliche Form gefordert.

3.3 Die textliche Grünfestsetzung Nr. 3 muss auch für private Stellplatzflächen gelten. Die Größe der Pflanzscheiben ist mit 4 qm anzusetzen

3.4 Die Straßenraumbreite der Wedegornstraße ist maßlich festzulegen.

3.5 Bezüglich der festgelegten Straßenbegrenzungslinien für die Peenestraße und die Usedomstraße wird darauf hingewiesen, dass die somit festgelegte Straßenraumbreite die Anlage von vegetationsbedeckten Mulden zur dezentralen Entwässerung der Straßen nicht erlaubt. Daher ist die Abstimmung eines Entwässerungskonzepts mit der Wasserbehörde erforderlich (siehe unten).

In diesem Zusammenhang wird nochmals der Vorschlag unterbreitet, durch die Festsetzung der Verkehrsfläche der Peenestraße im Bereich zwischen Wedegornstraße und Usedomstraße als "Verkehrsberuhigten Bereich" nach VZ 325/326 Raum für die Versickerung zu gewinnen. Dadurch könnte gleichzeitig eventueller Schleichverkehr über die Straße 125 unterbunden werden. Im Begründungstext ist auf S. 30 Pkt. 2 eine Aussage zur Peenestraße zu korrigieren. Solange diese Straße in privatem Eigentum ist, ist sie nicht als Straße gewidmet. Erst wenn sie von der öffentlichen Hand erworben wird, kann sie als Straße gewidmet und abgesichert werden.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

4.1 Aus dem vorliegenden Eingriffsausgleichsgutachten geht hervor, dass nach Berücksichtigung von Eingriffsminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die biotischen und abiotischen Komponenten sowie im Bereich des Landschaftsbilds ein erhebliches Defizit verbleibt, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden kann. Wir halten es daher für erforderlich, dass alle Möglichkeiten der Minderung und des Ausgleichs des Eingriffs im Bebauungsplanbereich selbst nochmals geprüft werden. Eine sinnvolle Möglichkeit bestände in der Reduzierung der baulichen Dichte. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, qualitativ hochwertige Maßnahmen, die über das sonst übliche Maß der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen hinaus gehen, vorzusehen.

4.2 Die erforderlichen Maßnahmen zum Eingriffsausgleich sind textlich festzusetzen, um eine planungsrechtliche Verbindlichkeit zu schaffen. Die Aufnahme der Maßnahmen nur in den Begründungstext reicht nicht aus.

4.3 Gemäß § 8a Abs.3 Satz 1 BNatSchG ist zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Verursacher des Eingriffs verpflichtet. Dieses gilt für private und öffentliche Vorhabenträger gleichermaßen.

4.4 Sofern die notwendigen Kompensationsmaßnahmen nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Teilbebauungsplans XV-29a festgesetzt werden können, ist zu prüfen, ob entsprechende Möglichkeiten auch auf anderen Flächen ausserhalb des Geltungsbereichs, hier zunächst insbesondere auf den Flächen in den beiden Teilbebauungsplänen XV-29b und XV-29c, aber auch darüber hinaus gegeben sind. Vor allem in der gemeinsamen Betrachtung aller Teilbebauungspläne, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen, sehen wir durchaus Möglichkeiten, zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung. Darüber hinaus verweist das Eingriffsgutachten selbst auf Flächen, im Stadt-Land-Grünzug, in dem durch städtebauliche Verträge notwendige Kompensationsmaßnahmen verbindlich geregelt werden könnten. Dies wäre aber Voraussetzung für die Planreife bzw. Festsetzung eines Bebauungsplanes.

4.5 Weiterhin sind über die bisher im Gutachten vorgeschlagenen textlichen Grünfestsetzungen hinaus folgende Festsetzungen vorzusehen:

1. Festsetzung von Flächen mit Bindung zur Bepflanzung, um private Frei- und Gartenflächen zu sichern.
2. Festsetzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, um Gehölz und Baumbestände, insbesondere die Ulmenhecke an der Schönefelder Chaussee, zu sichern.
3. Festsetzung der dezentralen Entwässerung von Niederschlagswasser über vegetationsbedeckte Mulden, bzw. Muldenrigolensysteme, um die Versickerung des Regenwassers vor Ort zur Anreicherung des Grundwassers sicherzustellen.

Im Unterschied zum Planverfasser (vgl. Begründungstext S.24) vertreten wir die Auffassung, dass letztgenannte Maßnahme bereits im Bebauungsplan und nicht erst in der Baugenehmigungsphase geregelt werden sollte. Das als Beispiel angeführte Bebauungsplanverfahren XV-26 betrachten wir als Sonderfall.

5. Grundwasser

5.1 Das Gebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes Altglienicke sowie auf der Teltowhochfläche. Der Flurabstand des Grundwassers zur Geländeoberfläche beträgt lt. Umweltatlas, Plan Nr. 2.07, > als 10m. Im Gebiet steht ge-

spanntes Grundwasser an. Hier liegt das oberste Grundwasserstockwerk unter einer schlecht durchlässigen bzw. undurchlässigen Schicht aus Geschiebelehm bzw. Mergel, wobei das Grundwasser gegen diese Schicht drückt. In sandig-kiesiger Einlagerung kann dort, lokal eng begrenzt, schwebendes Grundwasser mit geringem Flurabstand auftreten.

5.2 Zum Schutz des Grundwassers ist anfallendes Niederschlagswasser von Dach-, Balkon-, Gehweg- und privaten Stellplatzflächen dezentral über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen (s.o.).

5.3 Im Hinblick auf die Verkehrs- und Parkplatzflächen ist das "Gemeinsame Rundschreiben zur Art der Versiegelung von Verkehrs- und Parkplatzflächen und zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser außerhalb von Wasserschutzgebieten und in der Schutzzone III" der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und für Bau- und Wohnungswesen vom 26.11.1993 zu beachten und einzuhalten. Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, wie dieses erfolgen und eingehalten werden soll. Ein Entwässerungskonzept ist noch zu erarbeiten und mit unserer Abteilung IV vor Planreife einvernehmlich abzustimmen.

6. Altlasten

Es liegen keine Altlasten bzw. Verdachtsflächen vor. Altlasten sind jedoch nicht auszuschließen

7. Immissionsschutz

Die in der Originalstellungnahme unserer Abteilung V aufgeführten Hinweise zur Luftreinhaltung und zum Lärmschutz sind zu berücksichtigen (siehe 7.1 - 7-3).

7.1 Luftreinhaltung

Bei Neubaumaßnahmen ist die Beschränkung der Brennstoffe zu berücksichtigen:

In Außenbezirken des Stadtgebietes sind Einzelhäuser mit niedrigen Quellschöden der Schornsteine vorherrschend. Daraus ergeben sich hohe Immissionsbelastungen, die durch die Verbrennung zum Zwecke der Wohnraumheizung entstehen. Diese Schadstoffbelastung kann nur gemindert werden, wenn emissionsarme Brennstoffe verwendet werden. Es ist daher folgende Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Stadtgas bzw. Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (Kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs geringer oder höchstens gleichwertig zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

7.2 Verkehrslärm

Zu den Begründungen der textlichen Festsetzungen Nr. 5 (leider fehlt die Seite 28).

Die Schönefelder Chaussee ist eine hochbelastete Verkehrsstraße mit einem Mittelungspegel von 65-70 dB, und liegt im Lärmpegelbereich der Klasse IV, Tabelle 8, DIN 4901. Für die Wohnbebauung sind Anforderungen an die Luftschalldämmung von Aussenbauteilen unumgänglich und wie folgt textlich festzusetzen:

"Entlang der Schönefelder Chaussee sowie der Wegedornstraße müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Aussenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldäm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB (Bürräume 35 dB) aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen."

7.3 Schule/Spiel- und Sportflächen

Wir gehen davon aus, dass das Bezirksamt dahingehend abgewogen hat, dass der von den Spiel- und Sportflächen ausgehende verhaltensbezogene Lärm (Rufen, Schreien, absichtliche Geräuscherzeugung) von den Anwohnern toleriert wird.

Die Sportanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass die genannten Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV unter Einrechnung der Geräuschimmissionen aller Anlagen nicht überschritten werden, dazu zählen auch Einrichtungen, die mit dem Sportbetrieb in einem räumlichen, betrieblichen funktionellen technischen Zusammenhang stehen (z.B. Sportfeld, Parkplatz, Lüftungsanlagen etc.).

Abschließend mahnen wir nochmals das parallele Verfahren der noch ausstehenden Bebauungspläne XV-27, 29b und 29c an. Insbesondere der Bebauungsplan XV-27 mit der geplanten zentralen Grünfläche ist für die ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie für die ausreichende Versorgung der Wohnbevölkerung mit wohnungsnahe Grünflächen dringend erforderlich.

Ausserdem weisen wir darauf hin, dass regelmäßig zu jedem B-Plan Trägerbeteiligungsverfahren sowohl die Eingriffsbewertung als auch die sich hieraus ergebenden Folgen für den B-Plan einschließlich Begründungstext vorzulegen ist, um das Verfahren nicht unnötig zu verzögern.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

1. Landesplanung:

1.1 Das geltende Zitat wird entsprechend in die Begründung übernommen, die Stellungnahme wird berücksichtigt.

2. Sektorale und teilräumliche Planung

2.1 Die Festsetzung von Mietergärten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht Ziel der städtebaulichen Planung. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden teilweise als Flächen für Stellplätze und darüberhinaus zu einem großen Teil als Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Mulden und Rigolen, siehe Forderung unter Nummer 3b) vorgesehen. Darüberhinaus ist auch die Errichtung von privaten Kinderspielflächen bauordnungsrechtlich vorgeschrieben. Die Erdgeschosswohnungen erhalten einen direkten Zugang zum Gartenbereich und somit ihren "eigenen Gartenteil". Die vorliegende Freiraumplanung sieht für die übrigen Freiflächen eine Durchwegung des Freiraums und für alle Mieter zugängliche Bereich vor.

Für die Errichtung von Mietergärten stehen demnach im Plangebiet keine geeigneten Flächen zur Verfügung, sie sind auch mit dem gestalterischen und städtebaulichen Ziel nicht vereinbar. Mit Schreiben vom 01.02.1995 von SenStadtUm II E 35 (hier: Stellungnahme 14) wurde mitgeteilt, dass die vorgeschlagene Festsetzung auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist. Alternative Festsetzungsmöglichkeiten werden von SenStadtUm untersucht.

Da das Bebauungsplanverfahren jedoch vor Abschluss der Untersuchung nach alternativen Festsetzungsmöglichkeiten zügig weitergeführt werden soll und die Festsetzung von Mietergärten nicht Ziel der städtebaulichen Planung ist, wird der Anregung nicht gefolgt.

2.2 Die Erhöhung der GFZ von abgestimmten 0,8 auf jetzt 0,82 ist in der Tat verschwindend gering. Die festzusetzenden Geschossflächen sind auf die Entwürfe der Baugenehmigungsplanung abgestimmt, enthalten aber noch einen geringen Spielraum, damit die Gebäudeplanung im Rahmen der Werkplanung noch Flexibilität hat. Insofern wird die sich aus dem Bebauungsplan ergebende maximale GFZ tatsächlich nicht in voller Höhe erreicht werden.

Der rechnerische Nachweise der GFZ pro Baufeld wird in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf nachgeliefert, so dass die Angaben zur GFZ nachvollziehbar sind.

Die Begründung wird entsprechend der Anregung in bezug auf den Senatsbeschluss 1575/92 überarbeitet. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die vermutlich geringere GFZ der Gemeinbedarfsflächen keine unmittelbare Auswirkung auf die Gestaltung der Wohnbauflächen hat.

2.3 Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplanverfahren XV-29a ist zwischenzeitlich abgeschlossen worden. Hierin ist die zeitgerechte Bereitstellung der Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB, der sonstigen öffentlichen Grünflächen und des öffentlichen Kinderspielfeldes geregelt. Das Wohnbauvorhaben einschließlich der öffentlichen Grünfläche sind bereits realisiert worden.

Mit Schreiben vom 5. und 18. Januar 2005 bestätigten die zuständigen Fachämter des Bezirkes nochmals, dass unter Berücksichtigung steigender Schülerzahlen und einer ausreichenden Versorgung mit Kitaplätzen im Ortsteil Altglienicke vor dem Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Kindertagesstätte“ langfristig gesichert werden sollen.

Die Kosten für die Herstellung der Kindertagesstätte und der Schule auf den bezirkseigenen Grundstücken sind zum gegebenen Zeitpunkt in die Investitionsplanung des Bezirkes einzustellen.

3. Verkehr

3.1 Der Straßenquerschnitt der verlängerten Usedomstraße wird nach Abstimmung mit den hierfür relevanten TöB auf 13,5 m festgesetzt. Der geplante Straßenanbschnitt vermittelt zwischen der bestehenden nördlich angrenzende Usedomstraße mit einer jetzigen Breite von ca. 15 m und der südlich angrenzenden Jupiterstraße mit einer jetzigen Breite von 5 m - 7,5 m.

Eine größere Straßenbreite ist nicht erforderlich und würde die Maßnahme unnötig verteuern. Da der nördlich angrenzende Teil der Usedomstraße eine größere Breite hat, können die vorhandenen Straßenbegrenzungslinien nicht aufgenommen werden; die verbleibende Fläche wurde auf beide Straßenseiten gleichmäßig aufgeteilt.

3.2 Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie hat keinen entscheidenden Einfluss auf die Gestaltung des Straßenbildes. Optisch zum Straßenraum gehören ebenso die auf den privaten Wohnbauflächen gelegenen Flächen für Stellplätze und für Gehwege. Der optische Eindruck an der betreffenden Kreuzung wird in erster Linie durch die Kurvenradien der Fahrbahn und die Führung der Gehwege bestimmt. Hierüber werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen.

Die Straßenplanung ist im Rahmen des Verfahrens nach § 125 BauGB bereits abgeschlossen und realisiert worden.

3.3 Auch für die privaten Stellplatzflächen soll die Gliederung durch Baumpflanzungen in der selben Weise wie bei den öffentlichen Flächen gelten. Dies sollte durch die textliche Festsetzung Nr. 5, Satz 2 bestimmt werden. Da die dort gewählte Formulierung nicht eindeutig ist, wird die textliche Festsetzung entsprechend geändert.

Die Größe der Pflanzscheiben wird jetzt mit 4 qm festgesetzt.

3.4 Die Straßenraumbreite der Wegedornstraße wird durch eine entsprechende Vermaßung maßlich festgelegt.

3.5 Eine Abstimmung mit der Wasserbehörde zur dezentralen Entwässerung hat für die Bebauungsplanbereiche XV-28 und XV-29b stattgefunden. Mit Schreiben vom 30.01.1995 (hier: Stellungnahme 14) stimmt die Wasserbehörde, SenStadtUm, Abt IV (B 231), der Entwässerungsplanung in der vorliegenden Form grundsätzlich zu.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche der Peenestraße als verkehrsberuhigter Bereich ist nicht erforderlich und nicht Ziel der Planung. Der Ausbau der Straße durch das Tiefbauamt erfolgt in Abstimmung mit den dafür zuständigen Trägern öffentlicher Belange.

Schleichverkehr über die Peenestraße ist wegen der Abknickung der Straße und einer günstigeren Verkehrsführung über Ortolfstraße, Wedegornstraße und Schönefelder Chaussee nicht zu erwarten.

Ob eine Straße gewidmet ist oder nicht hängt nicht mit dem Eigentumsrecht zusammen. Gewidmete Straße heißt, dass sie einer breiten Öffentlichkeit zugänglich ist. Damit unterliegt diese Straße der Straßenverkehrsordnung und ist öffentlich gewidmet.

4. Naturschutz und Landschaftspflege:

4.1 Im B-Planverfahren XV-29a verbleibt nach Einbeziehung aller Ausgleichsmassnahmen ein Ausgleichsdefizit von ca. 38%. Alle Möglichkeiten zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Bebauungsplanbereichs sind geprüft worden. Die Verpflichtung zur Regenwasserversickerung ergibt sich unmittelbar aus der Berliner Wassergesetzgebung und der Berliner BauO § 44 und 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 Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung nicht mehr erforderlich. Das dann noch verbleibende Defizit kann innerhalb des Geltungsbereiches durch weitere sinnvolle Maßnahmen in Übereinstimmung mit der Zielsetzung des B-Plans, der Schaffung von dringend benötigten Wohnraum, nicht verringert werden.

Die vorgeschlagene Reduzierung der baulichen Dichte ist unter der oben genannten Prämisse, der Schaffung von Wohnraum, städtebaulich nicht gewollt. Die bauliche Dichte ist als Umsetzung der Wohnungsbaustrategien 95 grundsätzlich mit den Zielen der Stadtentwicklung und des Flächennutzungsplans vereinbar.

4.2 Die auf den Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereich erforderlichen Maßnahmen werden (siehe Punkt 4.5) durch textliche Festsetzung gesichert.

4.3 Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft auf öffentlichen Grundstücken sind als Selbstbindung der Gemeinde zu betrachten, auch wenn sie nicht festgesetzt sind.

4.4 Der Bebauungsplanbereich XV-29c ist überwiegend bebaut, so dass hier kaum Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen würden bzw. auf den dortigen privaten Grundstücken durchzusetzen wären.

Der Bebauungsplanentwurf XV-29b setzt wie der B-Plan XV-29a ebenfalls überwiegend Wohnbauflächen fest. Die Eingriffs-Ausgleichs-Expertise liegt hier mittlerweile vor; die Bilanz ist grundsätzlich ähnlich, wegen der im Geltungsbereich liegenden größeren Grünfläche beträgt das voraussichtliche Defizit dort jedoch nur ca. 26 %. Ausgleichsflächen für das Bebauungsplanverfahren XV-29a stehen im XV-29b jedenfalls nicht zur Verfügung.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wird über die Belange des Naturschutzes auf der Ebene der Bauleitplanung entschieden. Eine Verpflichtung zum 100prozentigen Ausgleich lässt sich aus § 8a BNatSchG nicht herleiten.

Im Bebauungsplanverfahren XV-29a verbleibt nach Einbeziehung der vom Gutachter als sinnvoll erachteten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ein Ausgleichsdefizit von ca. 38 %. Ob dieses Defizit durch Ersatzzahlungen für Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden soll, ist wiederum Gegenstand des Abwägungsprozesses und vor allem einer rechtlichen Regelung durch das Land Berlin. Die Wohnbaumaßnahmen sind mittlerweile realisiert worden.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind ein gewichtiger Belang unter den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Zielen der Bauleitplanung. Daneben sind jedoch andere Ziele wie u. a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen.

Der Abwägungsvorschlag des Bezirksamtes geht davon aus, dass unter Berücksichtigung der sonstigen Belange nach § 1 Abs. 5 BauGB und der Verpflichtungen, die der Vorhabenträger

zur Berücksichtigung diese Belange im städtebaulichen Vertrag eingegangen ist (Errichtung der vertraglich vereinbarten Wohneinheiten, Herstellung der Erschließungsanlagen nach § 127 Abs.2 BauGB, der sonstigen öffentlichen Grünflächen und der Ausgleichsflächen auf öffentlichen Flächen sowie der öffentliche Kinderspielplatz), weitergehende Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ersatz im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Diese Maßnahmen sind mittlerweile bereits realisiert worden.

4.5.1 Es sind entsprechende textliche Festsetzungen mit Bindungen zur Bepflanzung zur Sicherung der privaten Frei- und Gartenflächen erfolgt.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 des Entwurfs sichert, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechten Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind; hierbei sind mindestens 18 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Laubgehölz und Staudenflächen anzulegen. Weiterhin erfolgt als Empfehlung eine Pflanzliste zu dieser Festsetzung.

Weiterhin ist durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen Stellplätze und Garagen errichtet werden dürfen, so dass die tatsächliche Nutzung als Freifläche hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

4.5.2 Da die Ulmenhecke nicht die Kriterien der Baumschutzverordnung erfüllt, ist sie im Lageplan zum Bebauungsplan nicht vermessen worden, die exakte Lage kann aus dem vorliegenden Planunterlagen deshalb nicht festgestellt werden.

Sie befindet sich nach den Unterlagen der Eingriffs-Ausgleichs-Expertise jedoch nur teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, und dort z. T. innerhalb eines Grünstreifens der festzusetzenden Straßenverkehrsfläche; größtenteils befindet sich die Ulmenhecke jedoch nördlich des Geltungsbereichs. Aufgrund der unerwünschten Selbstbindung des Landes Berlin ist eine Festsetzung innerhalb der Straßenverkehrsfläche nicht beabsichtigt. Die Erhaltung der Ulmenhecke ist dann Sache des Tiefbauamtes bzw. des NGA.

4.5.3 Das Niederschlagswasser der Wohnbauflächen und der Flächen für den Gemeinbedarf soll, soweit möglich, auf den baugrundstücken selbst zurückgehalten und versickert werden. Da die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bereits über andere Rechtsvorschriften gesichert wird, ist die Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung aber nicht mehr erforderlich.

5. Grundwasser

5.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Bauherrn weitergeleitet.

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt nicht mehr in der Trinkwasserschutzzone.

5.2 Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach- Balkon- Gehweg- und privaten Stellplatzflächen ist dezentral über die belebte Bodenzone vorgesehen (siehe oben).

5.3 Das "Gemeinsame Rundschreiben zur Art der Versiegelung von Verkehrs- und Parkplatzflächen und zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser außerhalb von Wasserschutzgebieten und in der Schutzzone III" wurde beachtet.

Ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet und mit der Abteilung IV abgestimmt. Mit Schreiben vom 30.01.1995 teilte die Wasserbehörde mit, dass grundsätzliche Bedenken gegen die vorliegende Planung nicht bestehen (siehe Stellungnahme 14).

6. Altlasten

Im Auftrag des Investors wurde in Absprache mit der zuständigen Senatsverwaltung und dem bezirklichen Umweltamt durch das Ingenieurbüro „environmental concept GmbH“ eine Schadstoffanalyse in vier Teilflächen vorgenommen. Für die Teilfläche (künftiger Wohnbereich) wurde festgestellt, dass bei der Planung einer sensiblen Nutzung ein Austausch der obersten Bodenschichten erforderlich wäre, weil in allen Beprobungen die PAK und in einer Beprobung

Arsen die Grenzwerte der Berliner Liste für Flächen mit sensibler Nutzung leicht überschreiten; dazu kommen noch Chrom Überschreitungen in zwei Fällen. Für die Teilfläche (künftiger öffentlicher Bereich: Kita, Spielplatz, Grünfläche) liegt auch eine leichte Überschreitung des PAK-Wertes der Berliner Liste für sensible Nutzungen vor, sowie auch für einige Schwermetalle an zwei Bohrstellen, so dass zumindest im zukünftigen Spielplatzbereich von einem oberflächlichem Bodenaustausch (oberste 30 cm) auszugehen ist. Für die Teilfläche (ehem. Kohlenhandel) wurden in keinem Fall die Eingriffswerte der Berliner Liste überschritten. Bei einer vorgesehenen sensiblen Nutzung müssen allerdings die z.T. erheblich über dem Eingriffswert für sensible Nutzungen liegende PAK-Werte beachtet werden. Das Bauvorhaben sowie die Herstellung der öffentlichen Grünfläche einschließlich Spielplatz sind unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Schadstoffanalyse bereits mittlerweile realisiert worden.

7. Immissionsschutz

7.1 Luftreinhaltung:

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Einzelhäuser mit niedrigen Quellschornsteinen geplant. Vielmehr sind Neubauten geplant, die aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorschriften nur so geringe Schadstoffmengen emittieren dürfen, dass die vorgeschlagene planungsrechtliche Festsetzung nicht erforderlich ist.

7.2 Verkehrslärm:

Die textliche Festsetzung wird entsprechend der vorgeschlagenen Festsetzung abgeändert.

7.3 Schule/ Spiel und Sportflächen

Die Ausweisung von Spielplatzflächen ist gesetzliche Verpflichtung. Der Bebauungsplan kommt dieser Verpflichtung mit der Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes nach. Desweiteren weist der Bebauungsplan eine Fläche für eine Schule (geplant: Grundschule) und für eine Kindertagesstätte aus.

Während für den von Sportanlagen ausgehenden verhaltensbezogenen Lärm (Rufen, Schreien usw.) die Berechnung nach der 18. BImSchV gilt und die dort genannten Grenzwerte nicht überschritten werden dürfen, gibt es für die von Kinderspielplätzen, von Kindertagesstätten und von Schulen ausgehenden Geräusche keine gesetzlichen Richtwerte. Dies ergibt sich aus dem im allgemeinen niedrigeren Lärmpegel dieser Einrichtungen im Vergleich zu Sportanlagen. Weiterhin haben Sportstätten die Besonderheit, insbesondere an Sonn- und Feiertagen und in den Abendstunden betrieben zu werden, während Schulen und Kindertagesstätten dann Ruhezeiten haben.

Auf den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist jedoch auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig (siehe Stellungnahme Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport). Bei der Betreibung dieser Sportanlage ist die 18. BImSchV zu beachten.

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

Die Anlage des Spielplatzes bzw. der Kindertagesstätte und der Schule erfolgt durch die dafür zuständigen Fachbehörden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Ausführung der Anlage etwaige Belästigungen auf ein Minimum reduziert werden.

Die parallele Durchführung der Bebauungsplanverfahren XV-27, XV-29b und XV-29c war wegen der besonderen Dringlichkeit und der weit fortgeschrittenen Planung bei den Verfahren XV-29a und XV-29b, die in etwa parallel laufen, nicht möglich.

Das Bebauungsplanverfahren XV-29c ist mit den beiden vorgenannten nicht vergleichbar, da das vordringliche Planungsziel dieses B-Plans in der Weiterführung, ergänzung und Ausbau des vorhandenen Straßennetzes und in der Sicherung von Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes besteht. Damit soll eine geordnete Verdichtung der Siedlungsstruktur nach § 34

BauGB ermöglicht werden. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe aus anderen Bereichen sind hier nicht durchsetzbar.

Das Bebauungsplanverfahren XV-27 wurde mittlerweile in zwei Teilbebauungspläne XV-27a und b unterteilt, wobei der XV-27a bereits festgesetzt wurde und die Rechtsverordnung demnächst veröffentlicht wird. Die Bebauungsplanverfahren XV-26, XV-28 und XV-29a sind auf Grund bereits realisierter Baumaßnahmen auch in Festsetzung begriffen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz II E 35

Unter Bezugnahme auf das Kleingartenkonzept Berlin haben wir sie in den o. g. Stellungnahmen gebeten, die Anlage von Mietergärten durch geeignete Festsetzungen in den betreffenden Bebauungsplänen sicherzustellen. Die Überprüfung unseres Anliegens durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Ref. II D, hat jedoch ergeben, dass die von uns vorgeschlagene, auf § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB basierende textliche Festsetzung aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist.

Auch gegen eine Festsetzung auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bestehen rechtliche Bedenken.

Da wir jedoch weiterhin die Auffassung vertreten, dass die Anlage von Mietergärten in Bebauungsplänen gesichert werden sollte, werden wir alternative Festsetzungsmöglichkeiten prüfen lassen und Sie umgehend informieren, sobald uns neue Erkenntnisse vorliegen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

siehe obige Stellungnahme Senatsverw. für Stadtentw. u. Umweltschutz II E 35, zur Nr. 2.1.

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, II E 15 Eingang 10.10.1994

Gegen die Absicht, den B-Plan aufzustellen, bestehen keine Bedenken.

Es werden folgende Hinweise gegeben:

- 1. Titel gemäß Vermerk II E-6142-00-2 vom 03. September überarbeiten.*
- 2. Zeichnungen und Textbestimmungen überarbeiten (Textbestimmungen z.T. unklar, evtl. entbehrlich, an Musterkatalog anzupassen).*
- 3. Das Bebauungsplanverfahren wird nach §4a AGBauGB durchgeführt, da es mit den geplanten ca. 252 Wohneinheiten und der überbezirklichen Verkehrsplanung (Straßenbahnplanung) gem. Abs. 1 Nummer 2 und 4 Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt. Alle Verfahrensbeschlüsse, einschließlich ihrer Vorlagen, bitten wir, uns umgehend zu übersenden.*
- 4. Bei beabsichtigter Anwendung des §33 BauGB sind die Planreifebestätigung vor ihrer Erteilung einschließlich des Abwägungsmaterials, der Bebauungsplan-Entwurf und seine Begründung sowie der Planreife-Beschluss der BVV, bzw. des Fachausschusses und des Bezirksamtes SenBauWohn - Abteilung II - vorzulegen; davon ausgenommen sind die Planreifebestätigungen für Vorhaben, bei denen unzweifelhaft feststeht, dass die gesamtstädtischen Belange nicht berührt sind.*
- 5. Auf die Unterrichtungs- bzw. Zustimmungsverpflichtung vor Erlass einer Veränderungssperre einschließlich ihrer Verlängerungen bzw. vor Zulassung einer Ausnahme von einer Veränderungssperre (§8 (1) Satz 2 (3) AGBauGB) wird hingewiesen.*

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

- 1. Der Titel wurde entsprechend den Hinweisen überarbeitet.*
- 2. Die textlichen Festsetzungen wurden überarbeitet und dem Musterkatalog der Senatsverwaltung angepasst.*
- 3. Die Verfahrensbeschlüsse zur Anwendung des § 4a AGBauGB wurden laut AV Unterrichtung weitergeleitet.*

Der Polizeipräsident in Berlin - Straßenverkehrsbehörde III A 21 Eingang 07.10.1994

Gegen den o. a. Bebauungsplanentwurf haben wir folgende verkehrliche Bedenken:

1. In der Begründung zum B-Plan ist unter III. 3.3 (Planinhalt - Verkehrsflächen) ausgeführt, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist.
2. In der textlichen Grünfestsetzung ist unter IV. 1.3 jedoch aufgeführt, dass auf öffentlichem Straßenland in Abhängigkeit von den Stellplätzen Baumpflanzungen durchzuführen sind.

Hierin besteht ein Widerspruch und dieser textlichen Festsetzung können wir aus verkehrlicher Sicht nicht zustimmen.

Wegen der vorrangigen Bedeutung der Straßenverkehrsfläche für die Erschließung der Grundstücke und die Abwicklung des erforderlichen Verkehrs wird diese Fläche gerade als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der notwendige Handlungsspielraum für die Querschnittsgestaltung wird deshalb in Berlin immer durch folgende textliche Festsetzung gesichert:

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Dies wird auch in der Begründung zum Planinhalt III. 3.3 (Verkehrsflächen) ausgeführt und muss in der textlichen Festsetzung bestätigt werden. Wir haben keine Bedenken, wenn in der Begründung zu den Verkehrsflächen darauf hingewiesen wird, dass nach Möglichkeit derartige Baumpflanzungen vorgesehen werden sollen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand von Festsetzungen. Diese textliche Festsetzung wird entsprechend der Forderung des TöB aufgenommen.

2. Die textl. Grünfestsetzung (Nr. 3), in der aufgeführt wird, dass im öffentlichen Straßenland in Abhängigkeit von Stellplätzen Baumpflanzungen durchzuführen sind, wird aus diesem Grunde und um eine Selbstbindung der Gemeinde zu verhindern, herausgenommen. Die der Eingriffs-Ausgleich-Berechnung entsprechende Pflanzung der Bäume wird durch die Aufnahme in die Begründung und die Absichtserklärung des Bezirks im Rahmen der Abwägung sichergestellt. Die Baumpflanzungen sind bereits erfolgt.

Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport, II D 51 Eingang 10.10.1994

1. Generelle Beurteilungen:

- 1.1 Wir bitten, Gemeinbedarfsflächen für schulische Belange mit der Zweckbestimmung "Schule" festzusetzen. Im Grundsatz geht unsere Verwaltung davon aus, Sport- und Spielflächen auch außerschulisch zu nutzen. Wir bitten Sie, im weiteren Verfahren dies in die textlichen Festsetzungen mit dem folgenden Wortlaut aufzunehmen: "Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig."

- 1.2 Im weiteren Planungsverfahren bitten wir, bei der Festsetzung der Nutzungsmaße darauf zu achten, die Ausnutzung der Grundstücke (z.B. GRZ) nicht zu eng zu fassen, um langfristig den Handlungsspielraum auf Gemeinbedarfsflächen nicht zu blockieren.

- 1.3 Des weiteren sollten Gebäudehöhen auf Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung "Schule" nicht über die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt werden. Die Berliner Bauordnung sieht je Vollgeschoss eine maximale Geschosshöhe von 3,50 m vor. In der Regel überschreitet der Schulbau je Geschoss (lichte Höhe in Unterrichtsräumen 3,0 m + Konstruktionsaufbau + mögliche technische Infrastrukturen), insbesondere der Sporthallenbau, die Norm. Dem sollte im Bebauungsplanverfahren Rechnung getragen werden durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen über NN.

Dabei ist davon auszugehen, dass im Grundschulbereich 3 Vollgeschosse nicht überschritten werden sollen.

Immer häufiger vertrocknen Bäume, weil durch Gebäudeabsenkungen Grundwasserströme beeinflusst werden. Mittel für das Absenken öffentlicher Gebäude werden in den nächsten Jahren ohnehin nicht zur Verfügung stehen. Aus den vorgenannten Gründen sind deshalb derartige Festsetzungen von vornherein auszuschließen.

2. *Textliche Festsetzungen*

Die vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen zu der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" können wir mittragen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

1.1 Der Anregung wird gefolgt. Die Gemeinbedarfsfläche wird anstatt der im Planentwurf vorgesehenen Zweckbestimmung "Grundschule" mit der Zweckbestimmung "Schule" festgesetzt. Die folgende textliche Festsetzung Nr. 5 wird den Forderungen des Trägers entsprechend aufgenommen: "Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig."

1.2. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 nach § 19 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß der baulichen Nutzung ist im Zusammenhang mit dem umgebenden allgemeinen Wohngebiet und der zukünftigen Gebietsstruktur angebracht und auch ausreichend. Diese Festsetzung sichert den langfristigen Handlungsspielraum auf der Gemeinbedarfsfläche und wird auch durch die Stellungnahme des Trägers nicht in Frage gestellt.

1.3 Diesen Hinweis kann nicht entsprochen werden. Die Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit ist erforderlich, um die Einbindung des Schulgebäudes in die umgebende Bebauung zu sichern und eine städtebaulich unbefriedigende Gebäudehöhe zu verhindern. Da nach Einsicht in verschiedenen Projektunterlagen zu Schul- und Sporthallenbauten im Bezirk entgegen der Aussage des TÖB die maximale Geschosshöhe von 3,50 m nicht überschritten wird, bleibt die Ausweisung der Anzahl der Vollgeschosse im B-Plan bestehen. Durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen wäre eine weit größere Einschränkung des noch zu erarbeitenden Entwurfes zu erwarten.

Die für den Schulbau notwendigen Gebäudeflächen können im Allgemeinen oberhalb der Erdoberfläche errichtet werden, ein Absenken der Gebäude und die Errichtung von Tiefgeschossen zur Unterbringung des Raumprogramms ist nicht erforderlich.

2. siehe Stellungnahme des Sportreferates unter Ziffer 5..

Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport IX B 17 Eingang 11.10.1994

Wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 25.08.1994.

Zum Bebauungsplan XV 29a nehmen wir wie folgt Stellung:

- 1. Wir setzen voraus, dass auf dem Gemeinbedarfsstandort eine mindestens zweiteilige Sporthalle sowie Sportfreiflächen, darunter ein Kleinspielfeld (27m x 45m) realisierbar sind.*
- 2. Um die außerschulische Mitnutzung der Sporteinrichtungen auf der Gemeinbedarfsfläche - die wir als "Schule" zu bezeichnen bitten - planungsrechtlich zu sichern, ist es erforderlich, die entsprechende textliche Festsetzung (Nr. 4.17 der besagten "Zusammenstellung") zusätzlich aufzunehmen (S. 28).*
- 3. Die Grünfestsetzungen 1, 2 und 5 können in dem Maße umgesetzt werden, wie dies mit der ungehinderten Funktionsfähigkeit der Schul- und sportlichen Einrichtungen vereinbar ist.*

Diese Stellungnahme gilt für den Bereich der Sportanlagenentwicklungsplanung. Für den Schulbereich geht Ihnen eine gesonderte Stellungnahme unseres Schulbaureferats zu.

Stellungnahme des Bezirksamtes

- 1. Der Entwurf berücksichtigt die Realisierung einer mindestens zweiteiligen Sporthalle und der entsprechenden Sportfreiflächen.*
- 2. Die entsprechende textliche Festsetzung wird als Nr. 3 in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.*
- 3. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind grundsätzlich mit der angestrebten Funktion vereinbar. Die im Vorentwurf vorgesehenen Grünfestsetzungen werden im Entwurf nur noch empfehlenden Charakter haben, damit die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen mit einer ungehinderten Funktionsfähigkeit der Einrichtungen vereinbar ist und es nicht im Einzelfall zu Konflikten kommt.*

BEWAG A-BHK

Gegen den B-Plan bestehen keine Bedenken.

Im Abschnitt IV. Textliche Festsetzungen und Empfehlungen bitten wir unter Punkt 8 um folgende Ergänzung: In der Durchwegung von der Peenestraße zur Schönefelder Chaussee ist ein Leitungsrecht für die BEWAG zu sichern.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Eine textliche Festsetzung ist nicht erforderlich, da die entsprechenden Leitungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden errichtet werden können.

BEWAG E-WVG/AP

Den B-Plan XV-29a haben wir hinsichtlich der belange der Fernwärme geprüft und es bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigten Planungen.

Im gekennzeichneten Gebiet befindet sich kein Fernwärme-Leitungsbestand der BEWAG/EVB. Seitens der BEWAG/EVB besteht jedoch Interesse, die geplanten Wohnbauten einschließlich Schule und Kita mit Wärme zu versorgen. Ein der DEGEWO unterbreitetes Angebot zur Wärmeversorgung aus einer in unmittelbarer Nähe zu errichtenden Erzeugeranlage wurde inzwischen bestätigt, so dass weitere Abstimmungen zu Detaillösungen folgen werden. Für die Verlegung von Fernwärmeleitungen sind Leitungsführungen (Leitungsrechte) sowohl auf den Grundstücken als auch im Straßenraum planungstechnisch erforderlich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Festsetzung von Leitungsrechten im Straßenraum ist nicht erforderlich, da Leitungen in Abstimmung mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange im Straßenraum grundsätzlich verlegt werden können.

Eine Festsetzung für die privaten Wohnbauflächen kann nicht getroffen werden, da der mögliche Verlauf innerhalb der privaten Wohnbauflächen zum jetzigen Zeitpunkt nicht feststeht und auch vom TÖB keine Aussagen getroffen werden können.

Hinweis: Mittlerweile ist das Wohnbauvorhaben bereits realisiert.

Berliner Wasser Betriebe TNE-P

1) Wasserversorgung: Im Bereich des Bebauungsplanes sind gemäß den Eintragungen der Abteilung Rohrnetz Wasserversorgungsanlagen vorhanden und geplant.

2) Entwässerung: A) Schmutzwasser - Gemäß den Eintragungen der Abteilung Entwässerung sind in Teilbereichen der Wegedornstraße, der Peenestraße und der Ortolfstraße Schmutzwasserkanäle vorhanden. Für die Peenestraße und Usedomstraße sind im Zusammenhang mit dem Wohnungs- und Straßenbau Schmutzwasserkanäle geplant.

Ein Anschluss von Wohnbauten an die Schönefelder Chaussee ist zur Zeit nicht möglich, da hier erst ein Vorflutkanal mit einer Länge von rd. 450m eingebaut werden muss. Ein Termin für den Bau dieses Kanals steht noch nicht fest.

2 B) Regenwasser: Das anfallende Regenwasser der Peenestraße und der Usedomstraße sowie der angrenzenden Grundstücke ist örtlich zur Versickerung zu bringen bzw. über ein Mulden-Rigolen-System dem geplanten Regenwasserkanal zuzuführen. Ein teilbereich der Peenestraße wird in Richtung Schönefelder Chaussee entwässert, wobei hier ein Kanalumbau in der Wegedornstraße erforderlich wird. Der andere Teil geht in Richtung Ortolfstraße. In der Ortolfstraße ist zwischen Peenestraße und Bernulfstraße Kanalneubau, zwischen Bernulfstraße und Wegedornstraße Kanalverstärkung notwendig.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise haben Eingang in die technische Infrastrukturplanung gefunden.

A) Schmutzwasser: Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser der an der Schönefelder Chaussee geplanten Gebäude über einen zu errichtenden Kanal zur Peenestraße zu entsorgen. Diese Maßnahme wird im Zusammenhang mit der sonstigen Infrastruktureinrichtung durchgeführt, so dass die Erschließung der Gebäude gesichert ist.

B) Regenwasser: Das Entwässerungskonzept ist mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt worden. Als Ergebnis soll die Regenentwässerung von weniger belasteten Bereichen (Gehwege) über angrenzende Vegetationsflächen (Baumscheiben) durch Versickerung vor Ort erfolgen. Eine Versickerung der Niederschläge von den Fahrbahn- und Parkplatzflächen scheidet auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (Baugrund mit extrem ungünstigen Versickerungseigenschaften/Versickerung über Mulde-Rigole langfristig nicht funktionszulässig, zu kostenaufwendig und zu wartungsintensiv) aus; die Entwässerung erfolgt somit zentral.

Hinweis: Das Wohnungsbauvorhaben ist mittlerweile bereits realisiert.

Handwerkskammer Berlin

Keine Bedenken gegen den B-Plan. Im Hinblick auf die textlichen Festsetzungen 5 und 6 weisen wir jedoch darauf hin, dass die Pflanzlisten lediglich Empfehlungscharakter haben.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die vorgesehenen textlichen Festsetzungen wurden so geändert, dass die Pflanzlisten lediglich empfehlenden Charakter haben.

SENATSWERWALTUNG FÜR FINANZEN IV B 22

Keine Bedenken gegen den B-Plan. Bezüglich der finanziellen Absicherung der in dem o.a. Bebauungsplanentwurf enthaltenen Baumaßnahmen lassen sich folgende Aussagen treffen:

- a) Beim Bau der Grundschule handelt es sich um eine Infrastrukturmaßnahme, welche pauschal beim Kapital 2910 veranschlagt ist (Gesamtkosten: ca. 33.000 TDM, 1. Rate in 1996); diese Baumaßnahme ist insofern finanziell abgesichert.*
- b) Die desweiteren geplante Baumaßnahme "Errichtung einer Kindertagesstätte", "Errichtung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz" sowie "Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen" sind im Entwurf der I-Planung 1994-1998 nicht enthalten und somit finanziell nicht abgesichert.*

Unsere Abteilung II hat diese Schreiben mitgezeichnet.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

- a. Mit Schreiben vom 5. und 18. Januar 2005 bestätigten die zuständigen Fachämter des Bezirkes nochmals, dass unter Berücksichtigung steigender Schülerzahlen und einer ausreichenden Versorgung mit Kitaplätzen im Ortsteil Altglienicke vor dem Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Kindertagesstätte“ langfristig gesichert werden sollen.

Die Kosten für die Herstellung der Kindertagesstätte und der Schule auf den bezirkseigenen Grundstücken sind zum gegebenen Zeitpunkt in die Investitionsplanung des Bezirkes einzustellen.

- b. Die Finanzierung der Errichtung der Erschließung gemäß § 127 Abs. 2 BauGB, einer öffentlichen Parkanlage, eines öffentlichen Spielplatzes sowie der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wurde laut städtebaulichen Vertrag durch den privaten Investor übernommen. Diese Maßnahmen sind bereits realisiert.

Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe III A 122

1. Einer Aufteilung des Straßenraumes in private Flächen (Stellplätze und Gehweg) und öffentliche Flächen wird, wie schon in der Besprechung zu den Bauplanungsunterlagen am 30. Juni 1994 vertreten, nicht zugestimmt. Diese Lösung sollte nur auf Ausnahmefälle beschränkt bleiben und wird nach einer Zustimmung im B-Planbereich XV-26 und in Straßen mit ausschließlichen Anliegerfunktionen in den B-Plänen XV-44 und XV-45 im Bereich Altglienicke für weitere Wohngebiete ausgeschlossen.

2. Im Bereich der Peenestraße ist außerdem die Querschnittsbreite des öffentlichen Straßenlandes zu gering. Bei einer Fahrbahnbreite von 5,50m ist es nicht mehr möglich, einen Gehweg von 2,0m Nutzbreite und gleichzeitig Maste der öffentlichen Beleuchtung unterzubringen.

3. Die Ortolfstraße wird mit der weiteren Verdichtung der Siedlungsgebiete zwischen Schönefelder Chaussee und BAR als Sammelstraße an Bedeutung gewinnen (siehe auch Konzept zur Leitplanung Altglienicke, erarbeitet durch die Gruppe Planwerk und abgestimmt mit dem BA Treptow und SenVuB). Die Ortolfstraße ist zukünftig auch durchgängig für den Linienbusverkehr mit einer Fahrbahnbreite von 7,00 m (minimal 6,50 m) vorzuhalten und benötigt für weitere Funktionen wie Haltestellenbereiche, Fußgängerverkehr, ruhenden Verkehr, eventuell Radverkehr und Begrünung eine größere Breite als bisher auch im B-Plan XV-26 vorgesehen. Es ist ein Konzept zur Gestaltung der Ortolfstraße im Vorlauf zur Festsetzung der Bebauungspläne notwendig, um die mögliche zukünftige Straßenbreite zu ermitteln und abschnittsweise durchzusetzen. Aus unserer Sicht ist eine Gesamtbreite von mindestens 19 m erforderlich.

4. Die Schönefelder Chaussee gehört gegenwärtig durchgängig als zwischengemeindliche Straßenverbindung (Stufe III) zum übergeordneten Straßennetz Berlins. Sie wird auch nach der Fertigstellung der Teltowkanalbegleitstraße von Südwesten kommend bis zur Wededornstraße im Hauptnetz verbleiben. Der Abschnitt zwischen Wededornstraße und Ortskern wird dann als Ergänzungsstraße eingestuft. Die geplante Führung einer Straßenbahn entlang der Wededornstraße von Adlershof/Rudower Chaussee kommend über die Schönefelder Chaussee Richtung Südwesten erfordert eine Verbreiterung der Schönefelder Chaussee südwestlich der Wededornstraße und eine Berücksichtigung im Knotenpunkt selbst (siehe auch unsere Stellungnahme zur TÖB B-Plan XV-28).

Im Abschnitt nordöstlich der Wededornstraße ist die Mittelachse der Schönefelder Chaussee entsprechend dem vorhandenen Straßenraum zu korrigieren.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

1. Aus städtebaulichen Gründen wird die Zuordnung der Stellflächen zum Straßenraum befürwortet, da die Stellplatzlösung im Entwurf Immissions- und Nutzungskonflikte durch den ruhenden Verkehr auf den privaten Freiflächen reduziert, sich stadtgestalterisch gut einfügt und vor allem der Minimierung von versiegelten Flächen dient. Durch die flächensparende Integration der privaten Stellplätze innerhalb des Straßenraumes können die Blockinnenbereiche freigehalten und Erschließungsflächen (Zufahrten) eingespart werden.

Eine Trennung der Straßenverkehrsfläche in öffentliche und private Bereiche, deren öffentliche Nutzung durch Geh- und Leitungsrecht gesichert ist, folgt einer funktionalen Trennung der Straße in Fahrbahn, Stellplätze und Gehwege. Für diese einzelnen Bereiche können Zuständigkeiten, Pflichten und Lasten regelnde Vereinbarungen vertarglich zwischen dem Wohnungsbauträger und dem Land Berlin geregelt werden.

Die öffentliche Zugänglichkeit sowie Anfahrmöglichkeit der öffentlichen Einrichtungen ist gegeben; private Stellplätze liegen an privaten Straßenteilen, öffentliche Stellplätze liegen an öffentlichen Einrichtungen, die Fahrbahn ist vollständig öffentlich gewidmet.

In einer Abstimmung zwischen dem Staatssekretär und dem zuständigen Baustadtrat am 8.12.1994 wurde übereinstimmend das Ergebnis erzielt, die bisher vorgesehene Stellplatzlösung (Aufteilung des Straßenraumes in private und öffentliche Flächen) beizubehalten. Dies ist auch sinnvoll, da in den benachbarten B-Plänen XV-26, XV-44 und XV-45 im Ortsteil Altglienicke dieser vor allem das Wohnen verbessernden Lösung zugestimmt und umgesetzt wurde.

Hinweis: Den B-Plan Festsetzungen wurden im § 125 BauGB Verfahren durch SenBauWohnen und SenVerkehr zugestimmt. Mittlerweile ist das Wohnungsbauvorhaben und das Erschließungs- und Stellplatzkonzept bereits realisiert.

2. Die Straßenbeleuchtung wird am Rand des Gehwegs untergebracht, so dass nach den vorliegenden Unterlagen der Straßenplanung eine Nutzbreite von mindestens 1,5 m an den Engstellen verbleibt. Dies ist ausreichend für den Begegnungsverkehr von Fußgängern.

Die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) gehen bei einer Mindestgehwegsbreite von 2,0 m von einer lichten Mindestbreite von 1,5 m aus.

Dem erhöhten Raumbedarf durch die Grundschule wurde durch die Anordnung von 2,75 m breiten Gehwegen im Bereich der Peenestraße vor der Grundschule Rechnung getragen.

3. Die Grundstücke entlang der Ortolfstraße sind überwiegend bebaut und parzelliert. Eine potentielle Erweiterung der Ortolfstraße würde mit erheblichen Eingriffen in die bestehende Grundstücksstruktur verbunden werden. Eine potentielle zukünftige Verbreiterung würde beide Straßenseiten betreffen, so dass sich die betreffenden Flächen auf beiden Straßenhälften befänden und der Eingriff in das Privateigentum alle Grundstücke der Ortolfstraße betreffen würde.

Die Bebauung entlang der Ortolfstraße orientiert sich an der bestehenden Bebauung der Ortolfstraße und nimmt die dort möglichen Straßenbegrenzungslinien auf. Eine zukünftige Erweiterung auf ca. 15 m ist möglich und korrespondiert mit den schon vorgenommenen Parzellierungen. Innerhalb des Geltungsbereichs beträgt die Straßenverkehrsfläche bis zur Straßen-

mitte (Geltungsbereichsgrenze) 7,5 m, so dass bei Beibehaltung der derzeitigen Straßenmitte und gleichmäßigem Ausbau hier eine Verkehrsfläche von 15 m vorgesehen werden kann.

Der Bezirk als Träger der Bauleitplanung verfolgt nicht das Ziel, die Ortolfstraße auf 19 m zu verbreitern und entsprechend große Eingriffe in Privateigentum durchzusetzen.

4. Die Schönefelder Chaussee ist im betreffenden Bereich teilweise bereits ausgebaut, die Planung steht einer Erweiterung südwestlich der Wegedornstraße nicht entgegen; die vorgesehene Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien berücksichtigen den geplanten Ausbau. Die Mittelachse der Schönefelder Chaussee im Bereich nordöstlich der Wegedornstraße wird entsprechend dem vorhandenen Straßenraum korrigiert.

Landesamt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit

Eine Beteiligung in diesem Planungsstadium wird für nicht sinnvoll erachtet, da die gewerblichen Anlagen und Einrichtungen einschließlich der Arbeitnehmer im Einzelnen noch nicht bestimmt sind. Auf der Grundlage der BauO Bln wird das Landesamt von den Aufsichtsbehörden in die Genehmigungsverfahren für gewerbliche Bauten einbezogen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Industrie- und Handelskammer

Keine Bedenken gegen den B-Plan.

Allerdings möchten wir anregen, die Begrünung von Wänden bei Wohngebäuden aus städtebaulichen und hygienischen Gründen auf Wandflächen ohne Fenster zu beschränken.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Bundesamt für Post und Telekommunikation

Keine Einwände gegen den B-Plan.

Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass diese Prüfung nicht für den Trassenschutz mehrerer Betreiber (z.B. TELEKOM) sowie für die Errichtung von Antennentragwerken für Funkseudeanlagen mit einer Sendeleistung >10 Watt gilt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

BSR

Die Belange der BSR werden durch den B-Plan nicht berührt.

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gasag

Keine Einwände gegen den B-Plan.

Im direkten Planungsbereich sind z.Z. keine gastechnischen Maßnahmen vorgesehen. Das Gebiet ist durch eine leistungsfähige Niederdruckgasleitung mit großen Versorgungsreserven erschlossen. Für die Erschließung der Neubaugebiete sind Legungen entsprechender ND-Versorgungs- und Hausanschlussleitungen nur innerhalb des Geltungsbereiches notwendig.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Berliner Feuerwehr

Keine Bedenken aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes.

Unsere Anforderungen, insbesondere zur Zugänglichkeit, Löschwasserversorgung und zu Feuerwehrbelangen bei der Bausausführung stellen wir im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, IV B 231

1. Die Straßenbaumaßnahmen bedürfen nach Ziffer 9.1 der „Wasserbehördlichen Anordnung“ der vorläufigen Unterschutzstellung der in Berlin gelegenen Schutzgebiete oder Vorbehaltsgebiete der Wasserwerke Buch, Friedrichshagen, Köpenick, Altglienicke, Johannisthal, Wuhlheide, Kaulsdorf, Friedrichsfelde, Eichwalde, Erkner und Staaken vom 11. Oktober 1993 der wasserbehördlichen Genehmigung, die bei der Wasserbehörde rechtzeitig vorher zu beantragen ist.
2. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Straßen nach Nr. 5.2.1.4 der „Richtlinien für bautechn. Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ zu erstellen sind. Recyclingmaterial kann nicht verwendet werden. Die Stellflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Betonsteinpflaster ist daher nicht möglich. Der beabsichtigte Notüberlauf (5.9) ist nicht zulässig.
3. Wir weisen darauf hin, dass sich bei bindigen Böden aufgrund der Einleitung von Niederschlagswasser in die als Mulden auszubildenden Baumscheiben stark schwankende Wasserstände in den Pflanzgruben einstellen können. Dies kann je nach den konkreten Untergrundverhältnissen zu ungünstigen Standortverhältnissen führen und den Erfolg der Bepflanzung gefährden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich mittlerweile nicht mehr in einer Trinkwasserschutzzone.

Das Bauvorhaben sowie das Erschließungs- und Entwässerungskonzept ist in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachabteilungen der Haupt- und Bezirksverwaltung bereits realisiert worden.

Ergebnisse aus der Trägerbeteiligung:

Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergaben sich aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Änderungen des Planentwurfs bzw. der Begründung zum Planentwurf:

Art der baulichen Nutzung

Die Fläche für Gemeinbedarf erhielt die Zweckbestimmung "Schule" statt "Grundschule".

Da für das zweigeschossige Gebäude im Süden des Plangebietes die Lage der Stellplätze noch nicht festgelegt werden soll, erfolgt auf Anregung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen eine Trennung nach WA 1 und WA 2. Für das WA 2 gilt die textliche Festsetzung, wonach Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden dürfen, nicht.

Die Größe der Flächen für Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet ist im Zusammenhang mit der Erstellung detaillierter Bauunterlagen geringfügig geändert worden.

Maß der baulichen Nutzung

Um die gemäß § 6 BauO Bln geforderten Abstandflächen einzuhalten, wurden die Baufelder geringfügig verschoben.

Textliche Festsetzungen und Empfehlungen

Die textlichen Festsetzungen wurden grundsätzlich inhaltlich überarbeitet sowie auf Übereinstimmung mit dem Musterkatalog SenBauWohn überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Es erfolgt eine textliche Festsetzung, wonach die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand von Festsetzungen ist.

Die textliche Festsetzung bezüglich der Gliederung der Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen wird herausgenommen.

Für öffentliche Flächen werden keine textlichen Festsetzungen bezüglich der Art und des Umfangs von Bepflanzungen vorgenommen.

Die Größe der Baumscheiben wird auf 4 m² festgesetzt.

Auf Anregung der beteiligten Landschaftsarchitekten wird die Pflanzliste um einige Baumarten erweitert; die textliche Festsetzung wurde so geändert, dass die Pflanzliste lediglich empfehlenden Charakter hat.

Eine textliche Festsetzung mit Bindung zur Bepflanzung wird aufgenommen.

Es erfolgt eine textliche Festsetzung, wonach die außerschulische Mitnutzung der Sporteinrichtungen auf der Gemeinbedarfsfläche zulässig ist.

Die textliche Festsetzung bezüglich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes der Fläche "B" wird überarbeitet.

Planzeichnung

Die Bezeichnung des Geltungsbereiches auf der Planzeichnung wurde entsprechend den Anregungen geändert.

Die Schönefelder Chaussee, die Wegedornstraße und die Ortolfstraße werden in ihrer gesamtbreite vermaßt. Die Mittelachse der Schönefelder Chaussee wird entsprechend dem vorhandenen Ausbau eingezeichnet.

Begründung

Das geltende Zitat zum Flächennutzungsplan wurde entsprechend der Anregung geändert.

Der rechnerische Nachweis der Dichte pro Baufeld wurde eingearbeitet.

Die Passage zur Überschreitung der GFZ wurde entsprechend den Anregungen überarbeitet.

Die Eingriffs- Ausgleichs--Bilanzierung wurde in die Begründung eingearbeitet.

Auf die künftige finanzielle Absicherung der Schule und Kita wird in der Begründung hingewiesen.

3.2.1.2.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG und § 4 Abs. 2 AGBauGB fand in der Zeit vom 21.08.95 bis zum 04.09.95 statt.

Von der Verkürzung der Dauer der Auslegung auf zwei Wochen gemäß § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG wurde Gebrauch gemacht, da der Bebauungsplan XV-29a der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen sollte.

Die öffentliche Auslegung sowie die Betroffenenbeteiligung des Verfahrens gemäß § 125 Abs. 2 BauGB wurden von 21 Bürgern und 1 Träger öffentlicher Belange besucht.

Keine Hinweise, Anregungen und Bedenken:

Deutsche Telekom

Deutsche Post

Senatsverwaltung für Schule, Berufsverwaltung und Sport

Hinweise, Anregungen bzw. Bedenken:

Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe III B

Aufgrund des grundsätzlichen Charakters der Einwendungen gegen die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes in private und öffentlich gewidmete Flächen und der Diskrepanzen zum Berliner Straßengesetz erfolgt der Hinweis auf das Schreiben an SenBauWohn II E.

Die Belange der Verkehrssicherheit, der Verfügbarkeit des öffentlichen Straßenraumes sowie der Ordnungs- und Aufsichtspflicht des Bauträgers (Land Berlin) ist höherrangig zu bewerten als weitgehend private Interessen der Nutzenoptimierung. Mit dem Ergebnis der Auswertung der Bedenken bezüglich privater Stellplätze und Gehwegbereiche im öffentlichen Straßenraum wird sich nicht einverstanden erklärt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Als Ergebnis einer Besprechung innerhalb der Abteilungen der SenBauWohn und SenVerkehr am 21.3.1996 zur Anordnung von privaten Stellflächen am öffentlichen Straßenland wurde u.a. dem B-Plan XV-29a mit den Regelungen zum Erschließungsvertrag nach § 125 BauGB zugestimmt. Trotz der geäußerten Bedenken wird auf Grund des fortgeschrittenen Verfahrensstandes und bereits erteilter Baugenehmigung die Darstellung des Straßenraumes als „Berliner Lösung“ in dem B-Plan in der vorliegenden Form von den Beteiligten gemäß Vermerk vom 12.4.1996 mitgetragen.

Mittlerweile ist das Wohnbauvorhaben sowie das Erschließungs- und Stellflächenkonzept realisiert worden.

Bürger 1.

1. 1 Stellplatz /WE ist zu viel. Die Menschen sollten zum Umsteigen auf den ÖPNV bewegt werden. Also max. 0,5 Stellplätze.

2. "Keine Radwege geplant": Gerade um die Schule halte ich Radwege für notwendig. 1. für Sicherheit der Kinder, 2. wenn auf dem Bürgersteig gefahren (ist übrigens verboten, aber niemand hält sich daran) werden Fußgänger gefährdet.

3. Fahrbahnen sollten in Wohngebieten grundsätzlich wasserdurchlässig sein, damit das Regenwasser in die Erde sickern kann.

4. "Vorhandene Pappeln werden gefällt" Die schönen Bäume (12 Pappeln, 2 Birken) sollten auf jedem Fall erhalten werden. Sie haben ohne Pflege bis jetzt alle Hitzeperioden gut überstanden, was man von vielen, neu gepflanzten Bäumen in Altglienicke nicht sagen kann. Letztere werden z. T. gar nicht oder zu wenig gewässert und können sich wegen der Autoabgase gar nicht entwickeln. Straßen- und sonstige Bäume sind lebenswichtig! Investoren sollten grundsätzlich verpflichtet werden, vorhandene Bäume in ihrer Planung als Bestand zu sichern und zu umbauen, so dass der Wurzelbereich genügend freigehalten wird. Z. B. wäre eine offene Platzbebauung durchaus denkbar.

5. Neupflanzung pro 4-5 Stellplätze erscheint mir zu wenig. Außerdem sollte zwischen Bäumen überhaupt kein Auto abgestellt werden, weil die Baumscheiben a) zu wenig Luft und Regen bekommen b) durch einsickerndes Öl und Treibstoffe gefährdet werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Zu 1. Entsprechend der im Land Berlin analog anzuwendenden Vorschrift, der ehem. AV Stellplatz, ist die Errichtung von 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken als Mindestanforderung vorgesehen, die gerade für den Ortsteil Altglienicke im Randbereich Berlins mindest anzuwenden ist. Zusätzlich dazu sind Parkplätze im öffentlichen Straßenraum anzulegen. Konkret für diesen Standort reicht dieses Stellplatzangebot jedoch nicht aus; der im B-Plan geplante Wert von einem Stellplatz pro Wohneinheit stellt kein Überangebot dar. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die künftigen Bewohner des Planungsgebietes durch das Fehlen von erforderlichen Stellplätzen zum Verzicht auf ihr Fahrzeug bewegen lassen und auf den ÖPNV umsteigen. Um so mehr auch, da in Siedlungsgebieten und vorstädtischen Bereichen der Anschluss an das übergeordnete ÖPNV-Netz ungünstiger ist als in innerstädtischen Gebieten. Zudem existieren längere Wegeverbindungen als in innerstädtischen Gebieten für diverse Lebensabläufe. Um „wildes Parken“ auf Gehwegen der meist

schmalen Straßen des umgebenden Siedlungsgebietes und auf Grünflächen zu verhindern, wird bei Planungen von Wohngebieten ein Stellplatznachweis von insgesamt 1St/WE angestrebt und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung damit entsprochen.

Zu 2. Die Schule ist an der Peenestraße geplant, die als Anliegerstraße die Funktion hat, den dort anfallenden Anliegerverkehr zu bewältigen. Diese Straße ist entsprechend ihrer Funktion ausgebaut worden, auch um das Rad fahren im Straßenraum zu ermöglichen; separate Radwege sind deshalb nicht erforderlich. Bei den an das Plangebiet angrenzenden Sammelstraßen werden in der Planung Radwege mit vorgesehen bzw. sind schon angelegt worden (z.B. Schönefelder Chaussee).

Zu 3. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der Wasserschutzzone III ist ein wasserdurchlässiger Straßenaufbau nicht möglich, da dadurch das Grundwasser gefährdet werden würde. Es wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass Wege nur im wasserdurchlässigen Ausbau errichtet werden dürfen. Nach Änderung der Trinkwasserschutzverordnung befindet sich das Plangebiet zwar nicht mehr in der Trinkwasserschutzzone, dennoch ist es aus Gründen der Funktionalität und Unterhaltung nicht sinnvoll, öffentliche Straßen wasser- und luftdurchlässig zu gestalten. Aus diesem Grund wird weiterhin nur ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegeflächen in den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt.

Zu 4. Nach § 8a BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im B-Plan endgültig zu entscheiden. Dafür wurde ein Eingriffs- und Ausgleichsgutachten erstellt. Die im Bereich der geplanten Straßenverbreitungen der Peenestraße vorhandenen Bäume, zumeist Pappeln, müssen auf Grund der nicht zu verändernden Straßenplanung gefällt und durch Neupflanzungen ersetzt werden. Als Ersatzpflanzungen wurden vom Investor entsprechend dem städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag entlang der Straßen zumeist beidseitig Baumreihen gepflanzt, insgesamt 73 Bäume. Die Pflege der neuen Straßenbäume erfolgt über Pflegeverträge innerhalb des Bezirksamtes. Beim Nichtanwachsen von Baumpflanzungen ist der Investor verpflichtet, erneute Baumpflanzungen vorzunehmen.

Zu 5. Bei der Neuanlage von Straßen ist die Pflanzung von einem Baum je zwei Längsparkplätzen bzw. vier Querparkplätzen ein vom Senat empfohlener und mit dem landschaftsplannern abgestimmter, in Berlin üblicher Wert. Diese Pflanzungen wurden mit der geplanten Straßenraumgestaltung und dem architektonischen und städtebaulichen Konzept abgestimmt. Die geplante Größe der Baumscheiben von 4 m² ist ein in Berlin anerkannter und üblicher Wert. Aufgrund der Abtrennung der Baumscheiben durch Hochborde ist ein Befahren der Baumscheiben und damit eine Verdichtung des Bodens sowie der Eintrag von Öl und Treibstoff ausgeschlossen.

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 15. August 1995 mit einem Deckblatt vom 20. September 2005 vorenommen:

Die textliche Festsetzung Nr. 7:

„Entlang der Wegedornstraße und der Schönefelder Chaussee müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Aussenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB (Büroräume 35 dB) 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 textliche Festsetzung Nr. 10:

„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 mit bodendeckenden Stauden und Laubgehölzen zu bepflanzen“ kann ersatzlos entfallen.

Dieser Sachverhalt wird in § 6 BauO Bln geregelt und ist somit entbehrlich.

- Die textliche Festsetzung Nr. 14:

„Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind für anfallendes Niederschlagswasser Versickerungsflächen (vegetationsbedeckte Mulden und Rigolen) anzulegen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen. Die Begrünungen sind zu pflegen und zu unterhalten“ kann ersatzlos entfallen.

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 textliche Festsetzung Nr. 16:

„Eine Einfriedung von direkt an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden privaten Stellplätzen ist unzulässig“ kann ersatzlos entfallen.

Die Festsetzung bzw. der Ausschluss besonderer Gestaltungselemente war aus Gründen des städtebaulich prägenden Erscheinungsbildes des Wohngebietes nicht mehr erforderlich.

Wegen der Vermeidung einer Selbstbindung wurden die getroffenen Hinweise von acht auf eins reduziert.

Geringfügige redaktionelle Korrekturen bzw. Anpassungen innerhalb des Fließtextes (bspw. alte Bezeichnung: Treptow, neu: Treptow-Köpenick).

Die zwischenzeitlich gewidmeten öffentlichen Verkehrsflächen und deren Straßennamen wurden korrigiert bzw. redaktionell übertragen.

Die erneute öffentliche Auslegung der Bebauungspläne XV-26, XV-28 und XV-29a im Ortsteil Altglienicke gemäß § 3 Abs. 3 des BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB erfolgte in der Zeit vom 10.10. bis 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.

Die erneute öffentliche Auslegung des B-Plans XV-29a wurde von 10 Bürgern besucht.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung 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:

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:

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 Gemeinbedarfsanlagen sollte auch 2005 Gegenstand der Rechtsverordnung bleiben.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft auf öffentlichen Grundstücken sind als Selbstbindung der Gemeinde zu betrachten, auch wenn sie nicht festgesetzt sind.

In der Ausführungsplanung werden die aus Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt und umgesetzt.

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.“

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft auf öffentlichen Grundstücken sind als Selbstbindung der Gemeinde zu betrachten, auch wenn sie nicht festgesetzt sind.

In der Ausführungsplanung werden die aus Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt und umgesetzt.

Im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung ergaben sich hinsichtlich der verfolgten Planungsziele keine Änderungen, so dass das Verfahren weiter geführt werden konnte.

3.2.2 Ergebnis der Abwägung

3.2.2.1 Gesunde Wohnverhältnisse

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

Um die gemäß § 6 BauOBl geforderten Abstandflächen einzuhalten, wurden auf Anregung des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes die Baufelder geringfügig verschoben.

Die geplante Dichte geht jedoch einher mit Maßnahmen, die diese Einschränkungen kompensieren können.

- A. Die Höhenentwicklung und die Stellung der Baukörper entspricht dem Grundgedanken der städtebaulichen Konzeption, die im Verfahren als Entwurfsgrundlage ausgewählt wurde.

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

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

- B. Die Höhe wurde mit maximal 4 Geschossen, überwiegend 3 Geschossen festgesetzt.

Die zulässige Geschossfläche wurde entsprechend niedrig ausgewiesen.

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

Die Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet und haben einen hohen Grünanteil.

- D. Das Plangebiet ist durch die Immissionsbelastung der Schönefelder Chaussee vorbelastet. Durch die Anwendung der DIN 4109 i.V. mit der Berliner Lärmkarte wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt, dass der gesetzlich vorgeschriebene Lärmschutz eingehalten wird. Es sind hierzu keine gesonderten Festsetzungen erforderlich. Weiterhin wird durch die Anordnung eines geschlossenen 4-geschossigen Baukörpers im Kreuzungsbereich der Schönefelder Chaussee, Wedegornstraße die Wohngebäude und die Freiräume in den Innenbereichen vom Verkehrslärm abgeschirmt.

- E. 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 Wedegornstraße nicht zu erwarten.

Es lässt sich demzufolge feststellen, dass gesunde und sozialverträgliche Wohnverhältnisse sowie die allgemeine Sicherheit gewahrt bleiben und dass der Entwurf den erforderlichen städtebaulichen Entwicklungszielen und der gewünschten städtebaulichen Ordnung entspricht.

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

3.2.2.2 Wohnbedürfnisse, soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Vorrangiges Ziel, dem bei Aufstellung des Bebauungsplans besonders Rechnung zu tragen war, war die Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigten Wohnraum entsprechend § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG. Zwischenzeitlich wurde das Bauvorhaben der DeGeWo mit der Bebauung von Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau in Einzelhäusern und Hausgruppen einschließlich der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz realisiert.

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

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

Die Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Kindertagesstätte“ sollen unter Berücksichtigung steigender Schülerzahlen und einer ausreichenden Versorgung mit Kitaplätzen im Ortsteil Altglienicke vor dem Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren im Geltungsbereich des Bebauungsplans gesichert werden.

3.2.2.3 Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Mit der (zwischenzeitlich erfolgten) Realisierung der Bauvorhaben konnte eine langjährige Brachfläche im Ortsteil Altglienicke, 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 vom Planungsbüro Urbanistica Berlin eine Eingriffs-Ausgleichs-Expertise (Stand August 1994) 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 BauGB (Bauen im Außenbereich) 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

⁵

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

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 Siedlungswohngärten und gärtnerisch gestaltete Freiflächen der Gemeinbedarfsflächen ersetzt, die offene Fläche in gleichmäßig große Teilräume zergliedert. Die räumlich-strukturelle Vielfalt der Saumbiotope, die Voraussetzung einer relativen Artenvielfalt ist, geht größtenteils verloren. Die anthropogene Nutzungsintensität wird um ein Vielfaches gesteigert.

Die Realisierung der Eingriffsvorhaben bewirkt also eine völlige Verdrängung der bestehenden Biotypen 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 angestrebten GRZ im Rahmen auf den ausgewiesenen Wohnbauflächen bzw. auf den Gemeinbedarfsflächen. Das heißt, der betreffende Anteil der Grundfläche geht der weiteren Bodengenese sowie für Filter- und Puffer- und Speicherfunktionen auf Dauer verloren.

Klima

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 Kaltluftentstehung wird die Bedeutung der Fläche gemindert, auch wenn ein Ausgleich der beseitigten Biomasse erzielt werden kann. Dies liegt an Einfluß und Strahlungseigenschaften der geplanten Gebäude und Straßenflächen.

Die absolute Strömungsfreiheit ist nach erfolgtem Eingriff nicht länger gewährleistet.

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

Landschaftsbild und Erholungsfunktion

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 Eingriffs in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen kraft Planzeichnung bzw. textlicher Festsetzungen festgesetzt:

- Ausschuß von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA 1, WA 2 und WA 3,
- Sicherung zweier öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ und „öffentliche Parkanlage“ 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 extensiver Dachbegrünung
- Festsetzung zur Anlage von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau im WA

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers regeln die Bestimmungen von § 36 WHG und § 44 BauOBl. Der Oberflächenabfluss soll innerhalb des Wohnbaulands Versickerungs-/Speichereinrichtungen zugeführt werden. Bei der zu erwartenden Bodenversiegelung der Grundstücke sind diese Anlagen zu realisieren, ohne dass die Nutzbarkeit der Gärten in unzumutbarer Weise eingeschränkt wird.

3.2.2.4.3 Kompensationsbilanz

Durch Berücksichtigung der geplanten Eingriffsminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft zu ca. 62 % 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 und einer Schule Begrünungsmaßnahmen durchführt.

3.2.2.4.4. Abwägung der Belange von Natur und Landschaft

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

Dabei sind folgende Belange relevant:

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

Der Bebauungsplan XV-29a soll in erster Linie der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs und der Nachfrage an Eigentumsbildung innerhalb der Stadt und des Ortsteils Altgliniecke dienen.

Die Weiterentwicklung der Wohnfunktion in Altglienicke und die Schaffung gestalteter Grünflächen ist Ziel der übergeordneten Planungen⁶. Eine bauliche Verknüpfung der gegenwärtig zusammenhanglos nebeneinander liegenden Wohngebiete im Bereich der Wedegornstraße und Schönefelder Chaussee ist aus städtebaulicher Sicht geboten.

Abwägungsergebnis

Da außerordentliche Schutzinteressen nach Abwägung der Anforderungen an Natur und Landschaft im Bebauungsplanbereich XV-29a 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

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung 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 Wedegornstraße, 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

Das geplante Wohngebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Baukörperausweisung, einer zulässigen Geschossfläche (GF) sowie einer Geschossstaffelung von II bis max. III Geschossen festgesetzt. Nur der Baukörper an der Kreuzung Wedegornstraße/Schönefelder Chaussee ist mit maximal vier Geschossen zulässig.

Die der Baukörperausweisung zugeordnete zulässige Geschossfläche ermöglicht nicht den Ausbau eines Dachgeschosses bei voller Ausnutzung des ausgewiesenen Baukörpers. Vorgesehen ist die Errichtung von Staffelgeschossen als oberstem Vollgeschoss.

Tabelle: Dichte pro Baufeld

	Baufeld- größe	Grund- fläche der Gebäude	Geschoss- fläche im Baufeld	Grund- flächen- zahl (GRZ)	Geschoss- flächen- zahl (GFZ)
Baufeld Nr.1	1.580 m ²	438 m ²	1.180 m ²	0,28	0,75
Baufeld Nr.2	6.850 m ²	2.110 m ²	5.800 m ²	0,31	0,85
Baufeld Nr.3	6.670 m ²	1.972 m ²	5.520 m ²	0,29	0,83
Baufeld Nr.4	1.170 m ²	275 m ²	700 m ²	0,24	0,60
Baufeld Nr.5	9.210 m ²	2.646 m ²	7.960 m ²	0,29	0,86
Baufeld Nr.6	900 m ²	248 m ²	570 m ²	0,28	0,63
Baufeld Nr.7	3.250 m ²	822 m ²	2.600 m ²	0,25	0,80
Gesamt	29.630m²	8.511 m²	24.330 m²	0,29	0,82

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

Textlich wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitgerechnet werden, so dass neben der Errichtung der vorgesehenen Staffelgeschosse eine weitere Ausnutzung nicht möglich ist.

Negative Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur können somit wirksam vermieden werden.

3.2.3.3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-29a werden Baukörper durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungsart im Allgemeinen Wohngebiet (Baukörperausweisung) wurde gewählt, um die Kleinteiligkeit der Baustruktur gemäß den vorstehend genannten städtebaulichen Zielen zu sichern. Durch die Baukörperausweisungen wird im Gebiet überwiegend eine Zeilenbauweise als Baustruktur festgesetzt. Im Übergang zum Bestandsgebiet im Osten des Geltungsbereichs werden Einzelbaukörper festgesetzt.

3.2.3.4 Gemeinbedarfsflächen

Zur Sicherung der sozialen Infrastruktur ist im Zusammenhang mit der Leitplanung für Altglienicke die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer Kindertagesstätte und einer Schule vorgesehen. Es ist geplant, auf der Schulfläche eine dreizügige Grundschule zu errichten. Weiterhin soll die Schulfläche auch für außerschulische Sport- und Spielzwecke genutzt werden.

Die geplanten Gebiete für die Anlage einer Kindertagesstätte und einer Schule werden mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer durch Baugrenzen umgrenzten Baufläche, die sich an der Bauflucht der übrigen geplanten Gebäude orientiert, und einer Geschosshöhe von max. III festgesetzt. Die Festsetzung der maximalen Geschosshöhe ist erforderlich, um die Einbindung des Schulgebäudes und der Kindertagesstätte in die umgebende Bebauung zu sichern und eine städtebaulich unbefriedigende Lösung zu verhindern.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zur Nachbarbebauung müssen eingehalten werden. Die Festsetzung der Baugrenzen bedeutet hier nicht, dass die Abstandsflächen unterschritten werden dürfen.

Für die Kindertagesstätte ist die Festsetzung der Bauweise nicht erforderlich, da innerhalb des ca. 37 x 31 m großen Baufeldes kein Gebäude errichtet werden kann, das die Länge von 50 m überschreitet. Für die Schulfläche wird keine Bauweise festgesetzt, da dieser Bautypus oftmals längere Gebäude erfordert und da vorgesehen ist, die Qualität und die Verträglichkeit der Bebauung über einen auszulobenden Wettbewerb und über die öffentliche Bauherrschaft zu sichern.

Die Kindertagesstätte soll entsprechend den Richtlinien auf einem ca. 2.000 m² großen Grundstück, die dreizügige Schule auf einem ca. 14.800 m² großen Grundstück errichtet werden. Die geringfügige Verkleinerung der Fläche für die Schule gegenüber der Forderung von 15.000 m² resultiert aus einem Grundstückstausch mit einem privaten Nachbarn.

Die im kommunalen Eigentum stehenden Flächen werden als Gemeinbedarfsstandorte mit festgesetzt um die Versorgung der Bewohner des Plangebietes sowie der angrenzenden Siedlungsgebiete zu sichern. Auf einen durch geänderte gesellschaftliche bzw. gesetzliche Rahmenbedingungen ergebenden Bedarf werden durch diese Flächen vorausschauend gesichert, um auf sich verändernde Bedarfsstrukturen reagieren zu können.

Mit Schreiben vom 5. und 18. Januar 2005 bestätigten die zuständigen Fachämter des Bezirkes nochmal, dass unter Berücksichtigung steigender Schülerzahlen und einer ausreichenden Versorgung mit Kitaplätzen im Ortsteil Altglienicke vor dem Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Kindertagesstätte“ langfristig gesichert werden sollen.

3.2.3.5 Sonstige Festsetzungen

3. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen außerhalb der Baugrenzen um bis zu zwei Meter auf maximal 30 vom Hundert der gesamten Außenwandlänge des Gebäudes zugelassen werden

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

Nach § 6 (7) BauOBl n lösen vor die Aussenwand des Gebäudes vortretende Bauteile wie Balkone und Erker keine Abstandflächen aus, so dass hieraus keine bauordnungsrechtlichen Probleme erwachsen. Die Anordnung der Zulässigkeit der Balkone sichert jedoch die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ebenso wie die gestalterische und funktionelle Qualität der Bebauung.

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

4. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen.

Da Stellplätze in ausreichender Zahl auf den dafür festgesetzten Grundstücksflächen realisiert werden können, 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

7. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind mindestens 30 vom Hundert der Aussenwandflächen von Gebäuden mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

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

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

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

Entsprechend der textlichen Festsetzung sind mindestens 1694 m² Fassadenfläche zu begrünen. Die Umsetzung der Maßnahme wird über den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag gesichert.

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

8. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind Dachflächen mit einer Fläche von mehr als 20 m² extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

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

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

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

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

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

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

Entsprechend der textlichen Festsetzung sind mindestens 3785 m² der Dachflächen von Gebäuden extensiv zu begrünen. Die Umsetzung der Maßnahme wird über den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag gesichert.

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

9. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 ist pro 650 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.

Insgesamt sind innerhalb des Plangebietes mindestens 49 Bäume zu pflanzen bzw. zu erhalten. Eine Anrechnung der durch die textliche Festsetzung Nr. 10 geforderten Baumpflanzungen ist möglich.

Die Umsetzung der Maßnahme wird über den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag gesichert.

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

10. 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.

In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 sind innerhalb des Plangebietes mindestens 49 Bäume zu pflanzen bzw. zu erhalten. Eine Anrechnung der durch die textliche Festsetzung Nr. 10 geforderten Baumpflanzungen ist möglich.

Die Umsetzung der Maßnahme wird über den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag gesichert.

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

11. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit 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 nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde als Verbindung der geplanten Schule und der geplanten Kindertagesstätte mit den öffentlichen Grünflächen in den westlich anschließenden Bebauungsplanbereichen XV-26 - XV-28 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage (ca. 1.500 m²) und öffentlicher Spielplatz (ca. 1.000 m²) festgesetzt.

Der Nachweis der erforderlichen wohnungsnahen Grünflächen (6 m²/ Einwohner ergibt ca. 4.000 m²) erfolgt im Zusammenhang mit der großen wohnungsnahen öffentlichen Grünfläche im benachbarten B-Plan XV-27, die sich innerhalb der fußläufigen 500 m - Zone befindet. Als siedlungsnaher Grünfläche gilt der geplante Stadt-Land-Grünzug im Westen der B-Plan-Bereiche XV-27 und XV-28.

Die festgesetzte Spielplatzfläche sichert den aus dem Plangebiet resultierenden Bedarf an öffentlichen Kinderspielplätzen.

3.2.3.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden mit einer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Um auszuschließen, dass im Bestandsplan dargestellte Straßeneinteilungen als maßgeblich aufgefasst werden könnten, ist folgende Festsetzung erforderlich:

TF 6 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die Schönefelder Chaussee und die Ortolfstraße fallen bis zu ihrer Straßenachse in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und sichern ebenso wie die Wegedornstraße die Anbindung an das bestehende Straßennetz. Die bestehenden Straßen Usedomstraße und Peenestraße wurden aufgenommen und in ihrer Verlängerung als Erschließungsstraßen geplant. Die Peenestraße knickt im westlichen Bereich ab und schließt zur Vermeidung von unnötigem Durchgangsverkehr, von Übererschließung und von Konflikten an der Schönefelder Chaussee stattdessen an die Wegedornstraße an.

Die geplanten Straßenquerschnitte wurden im Rahmen des Verfahrens nach § 125 BauGB, das parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde, mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Die Planung sieht öffentliche Parkplätze im Straßenraum vor, so dass mit den privaten Stellplätzen (0,5 St./WE) insgesamt 1 Stellplatz je Wohneinheit realisiert wurde.

3.2.3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

12. Die Flächen A sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und mit Ausnahme der festgesetzten Flächen für Stellplätze mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Hiermit wird die Sicherung des Gehrechts für die Allgemeinheit (Bürgersteige) und der Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger (Bürgersteige und private Stellplatzflächen) bei den im allgemeinen Wohngebiet an der öffentlichen Straße gelegenen Fußwegen und privaten Stellplatzflächen festgesetzt. Da die Flächen für Stellplätze nicht direkt an den Straßenverkehrsflächen grenzen, ist es erforderlich die jeweiligen Zufahrten festzusetzen. Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der Fläche A ist nicht beeinträchtigt.

3.2.3.10 Versickerung von Niederschlagswasser

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

Die Planung sah Mulden und Rigolensysteme auf den Wohnbauflächen vor. Zur Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers sind innerhalb der 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 Festsetzungen 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 führte auch zu Auswirkungen auf das Wohnumfeld der näheren Umgebung. Die Errichtung von ca. 252 Wohneinheiten und die daraus resultierende Zunahme der Wohnbevölkerung (ca. 680 Einwohner) bewirken in diesem Gebiet eine höhere Inanspruchnahme der sozialen und technischen Infrastruktur. In diesem Bereich konnte jedoch auch mit Hilfe des Bebauungsplans XV-29a ein größeres Angebot gesichert werden.

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

- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Verbesserung des Spielplatzangebotes
- Verbesserung der sozialen Infrastruktur durch Kindertagesstätte und Schule
- 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.

Mit Schreiben vom 5. und 18. Januar 2005 bestätigten die zuständigen Fachämter des Bezirkes nochmals, dass unter Berücksichtigung steigender Schülerzahlen und einer ausreichenden Versorgung mit Kitaplätzen im Ortsteil Altglienicke vor dem Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Kindertagesstätte“ langfristig gesichert werden sollen.

2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

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

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

Mit Schreiben vom 5. und 18. Januar 2005 bestätigten die zuständigen Fachämter des Bezirkes nochmals, dass unter Berücksichtigung steigender Schülerzahlen und einer ausreichenden Versorgung mit Kitaplätzen im Ortsteil Altglienicke vor dem Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Kindertagesstätte“ langfristig gesichert werden sollen.

Die Kosten für die Herstellung der Kindertagesstätte und der Schule auf den bezirkseigenen Grundstücken sind zum gegebenen Zeitpunkt in die Investitionsplanung des Bezirkes einzustellen.

Die Flächen für die Gemeinbedarfseinrichtungen, die Straßenverkehrsflächen und die öffentliche Grünanlage wurden dem Bezirk bereits übertragen.

IV. Verfahren

Das Bezirksamt Treptow von Berlin hat in seiner Sitzung am 21.07.1992 gemäß Vorlage 83/92 die Aufstellung des Bebauungsplans XV-29, Bezirk Treptow, Ortsteil Altglienicke, nördlich der Wegedornstraße, gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 50 für Berlin am 18.09.1992 bekanntgemacht.

Die im Laufe des Verfahrens notwendig gewordene Teilung des Bebauungsplans XV-29 in die drei Teilbereiche XV-29a, XV-29b und XV-29c und die damit verbundene Änderung der Geltungsbereiche wurde durch Bezirksamtsbeschluss Nr. 128/94 in der Bezirksamtssitzung am 13.09.94 vorgenommen.

Die Information der BVV zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans XV-29 erfolgte am 23.09.92. Am 26.05.93 erfolgte eine Information über den Bearbeitungsstand zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

Am 23.11.1994 erfolgte die Unterrichtung über die Änderung des Geltungsbereichs und über den Bearbeitungsstand (TöB).

Gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (frühzeitige Bürgerbeteiligung) wurden die Bürger 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 öffentlich über Ziele und Zwecke der Planungen unterrichtet.

Der BA-Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan XV-29 vom 21.07.1992 (Änderung des Geltungsbereiches und Unterteilung in die Teilbebauungspläne

XV-29a und XV-29b) wurde mit BA-Beschluss 128/94 am 13.09.1994 gefasst und im Amtsblatt für Berlin Nr. 50 am 14.10.1994, S. 3261 veröffentlicht.

Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan XV-29 ist vom Bezirksamt Treptow am 01.11.1994 als BA-Vorlage 188/94 beschlossen worden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches wurden 32 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, um schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplan XV-29a gebeten. Zur Information erhielten die TöB mit Anschreiben vom 25.08.1994 den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung. Als Termin der Stellungnahme galt gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG der 01.10.1994.

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde auf der Sitzung am 6. Juni 1995 mit der Bezirksamtsvorlage 194/95 vom Bezirksamt beschlossen.

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 21. August bis einschließlich 4. September 1995 durchgeführt. Von der Verkürzung der Dauer der öffentlichen Auslegung auf zwei Wochen gemäß § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG wurde Gebrauch gemacht, da der Bebauungsplan XV-29a der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll.

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2, die Auswertung der Betroffenenbeteiligung nach § 125 Abs. 2 BauGB sowie die Zustimmung des Bezirksamtes zum Entwurf des Bebauungsplanentwurfs und Weiterleitung des Bebauungsplanentwurfes an die BVV zur Beschlussfassung erfolgte in der Bezirksamtssitzung am 11.6.1996 unter der Bezirksamtsvorlage Nr. 72/96.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 30.10.1996 (Drs.Nr.: III/377) den Entwurf des Bebauungsplans XV-29a 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 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB mit einem Deckblatt vom 20. September 2005 in der Zeit vom 10.10.2005 bis einschließlich 11. 11. 2005.

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

Die Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung und der Entwurf des Bebauungsplans und seiner Rechtsverordnung wurden am 28. Februar 2006 -Bezirksvorlage Nr. 531/06- durch das Bezirksamt beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 23. März 2006 (Drs.Nr.: V/1552) den Entwurf des Bebauungsplans XV-29a nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zugestimmt.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-29a wurde am 20. Juni 2006 unter der Bezirksvorlage Nr. 584/06 durch das Bezirksamt beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 62. Jahrgang, Nr. 27, S. 784 am 15. Juli 2006 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan XV-29a ist seit dem 16. Juli 2006 rechtskräftig.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über die Bezirksamtsbeschlüsse in Kenntnis gesetzt.

VI. 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)
- 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)
- Bauordnung für Berlin (**BauO Bln**) in der Fassung vom 3. September 1997 (GVBl. S. 421, 512), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260)
- Flächennutzungsplan Berlin (**FNP Berlin**) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 08.01.04 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14.03.06 (ABl. S. 1211)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) i. d. F. des BNatSchGNeuregG vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.05 (BGBl. S. 1818, 1827)
- Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - **NatSchGBln**) i. d. F. vom 28.10.03 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch 10. ÄndG vom 23.03.05 (GVBl. S. 194)

Aufgestellt: Berlin, Juni 2006

Bezirksamt Treptow – Köpenick von Berlin
Abteilung Bauen und Stadtentwicklung

Dr. Schmitz
Bezirksstadtrat
für Bauen und Stadtentwicklung

Löbel
Amtsleiterin Stadtplanungsamt

Anlage:

- Textliche Festsetzungen
- Pflanzliste vom 9.9.2005

Textliche Festsetzungen (Übersicht)

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

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

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

3. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen außerhalb der Baugrenzen um bis zu zwei Meter auf maximal 30 vom Hundert der gesamten Aussenwandlänge des Gebäudes zugelassen werden

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

4. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen.

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

5. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Schule' ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

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

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

7. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind mindestens 30 vom Hundert der Aussenwandflächen von Gebäuden mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

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

8. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind Dachflächen mit einer Fläche von mehr als 20 m² extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

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

9. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 ist pro 650 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).

10. 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. 4 i. V. m. Nr. 25 a BauGB).

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

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

12. Die Flächen A sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und mit Ausnahme der festgesetzten Flächen für Stellplätze mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

Hinweis:

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

2. Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-29a 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 Lehmepfel Teltower Wintergravensteiner
Pyrus domestica (Birne)	Clapps Liebling Nordhäuser Winterforelle Rettichbirne Williams Christ
Prunus domestica (Pflaume)	Anna Späth Reneklode Mirabelle von Nancy Werdersche Hauszwetsche
Cerasus avium (Süßkirsche)	Werdersche Braune Große Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche Kassins Frühe Schneiders Späte Knorpelkirsche
Cerasus vulgaris (Sauerkirsche)	Schattenmorelle Ludwigs Frühe Meteor
Cydonia oblonga (Apfelquitte)	Constantinopeler Birnenquitte
Mespilus germanica (Mispel)	Deutsche Mispel

Fassaden- / Pergolenbegrünung:*Kletterpflanzen, selbstklimmend:*

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus q. „Engelm.“	Wilder Wein
Parthenocissus tri- cuspidata	Jungfernrebe

Kletterpflanzen, die Rankhilfe benötigen:

Actinidia arguta	Strahlengriffel
Aristolochia macro- phylla	Pfeifenweide
Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolia	Jelängerjelleber
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