

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN XV-37b

INHALT	SEITE
TEIL I PLANUNGSGEGENSTAND	3
1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	3
2 PLANGEBIET	5
2.1 Geltungsbereich	5
2.2 Lage/Städtebauliche Verflechtung	5
2.3 Historische Entwicklung	6
2.4 Städtebauliche Situationsanalyse	7
2.5 Soziale Infrastruktur	9
2.6 Verkehrserschließung	9
2.7 Immissionen	11
2.8 Technische Infrastruktur	11
2.9 Altlastenuntersuchungen	13
2.10 Eigentumsverhältnisse	14
2.11 Landschaftsplanerische Aspekte	14
3 PLANUNGSGRUNDLAGEN	15
 TEIL II PLANINHALT	 18
4 PLANERISCHE VORGESCHICHTE	18
5 INTENTION DES PLANS / PLANUNGSZIELE	19
6 WESENTLICHER PLANINHALT	20
6.1 Städtebauliches Konzept	20
6.1.1 Allgemeine Wohngebiete	21
6.1.2 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“	22
6.1.3 Mischgebiete	22
6.1.4 Verkehrserschließung	23
6.1.5 Landschaftsplanerisches Konzept	27
6.2 Soziale Infrastruktur	27
6.3 Immissionsschutz	28
6.4 Ver- und Entsorgung	28
6.5 Flächenbilanz	31
7 ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	32
7.1 Grundzüge der Planung	32
7.2 Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP Berlin / Lapro Berlin	36
7.3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	38
7.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB	43

7.5.	Öffentliche Auslegung	53
7.6	Eingriffe in Natur und Landschaft	58
7.6.1.	Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter	59
7.6.2	Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen	61
7.6.3	Bilanzierung / verbleibende Eingriffe	63
7.6.4	Abwägung der Belange von Natur und Landschaft	64
7.7	Begründung der Planfestsetzungen	65
7.7.1	Art der baulichen Nutzung	65
7.7.2	Maß der baulichen Nutzung	67
7.7.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	69
7.7.4	Verkehrsflächen / Geh- und Fahrrechte	70
7.7.5	Stellplätze und Garagen	72
7.7.6	Technische Infrastruktur / Leitungsrechte	73
7.7.7	Immissionsschutz	73
7.7.8.	Grünflächen und Anpflanzungen	77
TEIL III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	81
8	BODENORDNUNG	81
9	AUSWIRKUNGENAUF DIE INFRASTRUKTUR	81
10	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	81
11	VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN	82
TEIL IV	VERFAHREN	83
TEIL V	RECHTSGRUNDLAGEN	92
TEIL VI	ANHANG	93
ANLAGE 1	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	94
ANLAGE 2	PFLANZLISTE	95
TABELLEN		
Tab. 1:	Stellplatzbedarf	26
Tab. 2:	Versiegelungsgrad nach Durchführung der Baumaßnahme	59
Tab. 3:	Berechnete Beurteilungspegel Lr-Gesamtpegel ohne Lärmvorsorge	76

TEIL I PLANUNGSGEGENSTAND

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Mit der politischen und wirtschaftlichen Wende wurde für den Südostraum Berlins die Entwicklung großer Brachflächen für den Wohnungsbau unter Beachtung historischer Bezüge und landschaftsplanerischer Inhalte möglich. Um kurzfristig Flächen für den Wohnungsneubau zu aktivieren, hatte der Senat bereits 1992 mit dem Beschluss 1575/92 die im ehemaligen Bezirk Treptow, Ortsteil Bohnsdorf am Falkenberg liegende Brachfläche für den Wohnungsbau ausgewählt. Von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (SenBauWohn) wurde daraufhin 1992 ein Wettbewerb in enger Zusammenarbeit mit der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 e.G. und dem Bezirksamt Treptow von Berlin ausgeschrieben. Der beschränkte, einstufige, internationale Realisierungswettbewerb wurde in Januar 1993 von dem Architekturbüro Quick-Bäckmann-Quick mit der Landschaftsarchitektin Kossel gewonnen.

Die Notwendigkeit einer umfassenden und verbindlichen Planung zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Gesamtgebietes wurde angesichts der zahlreichen im Wettbewerb nicht geklärten Problempunkte deutlich. Das Bezirksamt Treptow von Berlin beschloss daraufhin in seiner Sitzung am 2. August 1994 (Vorlage 106/94) die Aufstellung des Bebauungsplans XV-37 (Falkenberg) als "Rahmen-Bebauungsplan" für das überwiegend durch Brachflächen, Kuppe und Hang des Falkenberges sowie durch den Standort des St. Hedwig-Krankenhauses geprägte Gelände von ca. 52 ha zwischen Paradiesstraße, Bundesstraße B 96a, den bestehenden Siedlungsbereichen am Gartenstadtweg, Bruno-Taut-Straße und Kirchsteig, Buntzelstraße, Grottewitzstraße, Kirchsteig und Bohnsdorfer Kirchsteig.

Im Februar und März 1995 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt und das Ergebnis am 28. November 1995 vom Bezirksamt beschlossen (siehe Teil IV Verfahren). Nach Abschluss der Trägerbeteiligung, vom Dezember 1995 wurde vom Bezirksamt Treptow von Berlin in der Sitzung am 13. Juli 1999 die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen. In dieser Sitzung beschloss das Bezirksamt darüber hinaus die Teilung des Geltungsbereiches in die aufzustellenden, Bebauungspläne XV-37a, XV-37b, XV-37c, XV-37d und XV-37e. Die Teilung des Geltungsbereiches war erforderlich, da die einzelnen Teilbereiche aufgrund verschiedener städtebaulicher Rahmenbedingungen sowie zeitlicher und investiver Faktoren nur in unterschiedlichem Tempo entwickelbar sind. Mit der Teilung des Geltungsbereiches soll eine zügige Bebaubarkeit gewährleistet werden.

Anlass zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens für den Teilbereich XV-37b war die durch die beiden wesentlichen Grundstückseigentümer - Petruswerk Katholische Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft sowie Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 e.G. - geäußerte Absicht, kurz- bzw. mittelfristig innerhalb

des Teilbereiches Wohnungsbau- und Erschließungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der bisherigen Planungsziele durchzuführen.

Das Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtliche Grundlage für eine der wesentlichen Teilflächen des Gesamtbereiches am Falkenberg sicherstellen; dabei sind insbesondere folgende Sachbereiche planerisch zu bewältigen:

- Entwicklung eines neuen Wohnquartiers "Neue Gartenstadt am Falkenberg" mit ca. 500 Wohneinheiten (auf der Grundlage des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes);
- planerische Sicherung der notwendigen Grünflächen durch den öffentlichen Landschaftspark mit Kinderspielplätzen;
- Sicherung der verkehrlichen Anbindung und der inneren Erschließung des Geländes;
- Sicherung der stadttechnischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes;
- Erhalt und Entwicklung des Grünbestandes, Eingriffsbewertung und Erarbeitung der Ausgleichsmaßnahmen als Grundlagen für die Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Zwischenzeitlich wurde die Planung bereits teilweise umgesetzt.

Gemäß § 233 Abs.1 Satz 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB wird das Planverfahren nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt. Das UVPG ist als gesetzliche Grundlage bei der Planung zu beachten.

Da mit den Bebauungsplanausweisungen die vorgegeben Schwellenwerte nach Punkt 18.7.2 der Anlage 1 des UVPG für ein Städtebauprojekt erreicht werden, ist eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Entsprechend eines Vermerkes der planenden Behörde vom 09.09.2004 ist davon auszugehen, dass keine Erforderlichkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Plangebiet hergeleitet werden kann. Die von den Vorhaben ausgehenden Auswirkungen werden umfassend im Rahmen der Eingriffsbewertung bewertet. Eine Erforderlichkeit für weitere Untersuchungen besteht nicht.

Das Bebauungsplanverfahren wurde vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet.

Es gelten die §§ 1 und 1a BauGB entsprechend.

2 PLANGEBIET

2.1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Geländes in der Nähe des Falkenbergs zwischen Gartenstadtweg, Grottewitzstraße und ihrer gradlinigen westlichen Verlängerung bis zur Paradiesstraße, Paradiesstraße bis zur Zufahrt zu den Grundstücken Paradiesstraße 206/208B und der östlichen Grenze der Paradiesstraße sowie den Höhensteig, die Grottewitzstraße zwischen Gartenstadtweg und Kirchsteig und einen Abschnitt der Paradiesstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Bohnsdorf. Er hat eine Größe von ca. 13,8 ha.

2.2 LAGE / STÄDTEBAULICHE VERFLECHTUNG

Das Plangebiet liegt südöstlich der Bundesstraße B 96a zwischen den S-Bahnhöfen Altglienicke und Grünau im nördlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Bohnsdorf, Bezirk Treptow-Köpenick. Es befindet sich im Übergangsbereich von der Teltow-Hochfläche im Westen zum Urstromtal (Spree-Dahme-Niederung) im Osten.

Die Hauptverkehrsverbindung im Umfeld stellt der Hauptverkehrsstraßenzug Adlergestell - Autobahnzubringer - Bundesautobahn BAB 113 dar. Über die Buntzelstraße und die Richterstraße in Richtung Norden (tlw. Bundesstraße B 179) sowie die Buntzelstraße und die Grünbergallee in Richtung Westen ist das Gebiet an das Straßennetz in Richtung Berlin-Mitte und Schönefeld bzw. Berliner Ring angeschlossen. Über die direkte Anbindung der Paradiesstraße an die B 96a mittels einer Lichtsignalanlage (LSA) im Bereich der P+R – Fläche ist das Plangebiet gut an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

Als weitere überörtliche Hauptverkehrsstraße stellt die Bundesstraße B 179 (Buntzelstraße - Waltersdorfer Straße) die Verflechtung mit den südlich angrenzenden Wohnbereichen Bohnsdorf und in Weiterführung nach Waltersdorf/Wildau sicher. Eine zusätzlich wichtige Straßenverbindung bildet die Straße "Am Falkenberg" nach Nordwesten in Richtung Altglienicke.

In nordwestlicher Randlage zum Plangebiet befindet sich der S-Bahnhof Altglienicke, der das Gebiet an die S-Bahnlinien S 9 und S 45 anbindet (Schönefeld-Westkreuz bzw. -Westend).

Am S-Bahnhof Grünau (mittlere Entfernung ca. 800 m) erfolgt eine Anbindung an die

- S-Bahnlinie 6 (Warschauer Straße - Grünau),
- S-Bahnlinie 8 (Birkenwerder - Grünau),
- S-Bahnlinie 46 (Westend - Königs Wusterhausen), die
- Tramlinie 68 (Köpenick - Alt-Schmöckwitz), sowie die
- Buslinien 163 und 263.

Durch die Randlage zum S-Bahnhof Altglienicke sowie durch die Führung der Buslinie 163 über die Buntzelstraße ist das Plangebiet gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Den Hauptversorgungsbereich für die Bewohner des Gebietes bildet das durch zahlreiche kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen ergänzte neue Einkaufszentrum am S-Bahnhof Grünau (Taut-Passage). Weitere kleinteilige Versorgungseinrichtungen sind im Kreuzungsbereich Buntzelstraße/Paradiesstraße vorhanden.

Innerhalb des Verflechtungsbereiches befinden sich einige ausgeprägte Grün- und Freiflächen, die jedoch nur abschnittsweise miteinander vernetzt sind (stadträumliche Barrieren durch Bahn- und Straßentrassen) und nur eingeschränkte Erholungsqualitäten besitzen:

- geschützter Landschaftsbestandteil am Sachsenberg,
- Kleingartenanlagen am Plumpengraben,
- Berliner Stadforst (Grünau).

Übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindungen, die das Plangebiet mit einbinden, haben sich zwar in der Vergangenheit entwickelt, sind jedoch weder als solche ausgewiesen noch entsprechend gestaltet.

2.3 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die große Freifläche des Plangebietes war bis in die jüngste Vergangenheit noch überwiegend durch landwirtschaftlich orientierte Nutzungen geprägt. Die Versorgung der nahe gelegenen Residenz des Kurprinzen in Köpenick, der gescheiterte Versuch einer Maulbeerbaum-Plantage zur Zeit Friedrichs II., der Bau des Gutes Falkenberg als Verwaltungssitz, die Anlage eines königlichen Jagdsterns in Grünau sowie Feld- und Baumschulwirtschaft auf dem Falkenberg-Höhenzug sind Szenen aus der Geschichte bis zum 18. Jahrhundert.

Der Königliche Gartenbaudirektor Max Buntzel legte im Zeitraum 1889 bis 1896 großflächige Baumschulen an, diese reichten vom heutigen Krankenhaus Hedwigshöhe bis an den Kirchsteig im Nordwesten. Bohnsdorfer Bürger legten um diese Zeit auf ihren Grundstücken ebenfalls Obstgärten an, so dass wegen der prächtigen Baumblüte im Frühjahr in Ausflugsführern Bohnsdorf als Blütengarten des Südostens bezeichnet wird. Großer Beliebtheit erfreute sich bei den Berlinern das alljährlich im Mai veranstaltete Bohnsdorfer Blütenfest.

Die weitere Siedlungsentwicklung des einst zur Gemeinde Alt-Glienicke gehörenden Ortsteiles Falkenberg ist durch den Bau der Görlitzer Bahn 1870 und des Teltowkanals 1907 entscheidend beeinflusst worden. Für die Anlage von Villenkolonien wurde Glienicke parzelliert und erschlossen. In diesem Zusammenhang entstanden auch die Villen entlang der Buntzelstraße bis nach Bohnsdorf. Als Genossenschaftssiedlungen entstanden 1905 die sog. Paradiessiedlung südlich der Dahme- und der Buntzelstraße und 1913 bis 1914 der Akazienhof und die Bebauung am Gartenstadtweg. Beides sind

Teile der von Bruno Taut für die gesamte Hochfläche des Falkenbergs konzipierten ersten Berliner Gartenstadtsiedlung Am Falkenberg mit ca. 1.500 geplanten Wohnungen. Vorgesehen waren bewusst einfach gestaltete, zwei- bis partiell auch viergeschossige Einfamilienreihen- und Mehrfamilienhäuser auf Rechtecksgrundriss in kubischer Form mit jeweils zugeordneten Gärten und kleinen Vorgärten. Ein wichtiges, übergreifendes Gestaltungsziel Tauts stellte die Typisierung und Standardisierung einzelner Siedlungsmerkmale dar. Hiermit sollte der Quartierszusammenhang im Sinne eines Gemeinschaftsprojektes herausgestellt und erkennbar gemacht werden.

Ludwig Lesser, der bei der Gestaltung der Freiflächen in Falkenberg beratend tätig war, entwickelte als "gartenstädtische Momente" reformerisch-ökologische Ideen, wie z.B. die Definition des Gartens über einen Hausbaum (der große Baum, in dessen Schatten die Familie zusammenfindet), die Sammlung und Versickerung von Regenwasser, die Entwicklung differenzierter Pflanzlisten u.a.m.. Die Realisierung der Gartenstadt begann am Gartenstadtweg und wurde durch den Beginn des 1. Weltkrieges nicht weitergeführt.

Das ehemalige Sondergebiet für Zivilschutz wurde nach Abschluss des Sandabbaus im Jahre 1962 für ca. 10 Jahre für ungeordnete Ablagerung von Hausmüll und Siedlungsabfällen genutzt. 1972 bis 1975 wurde auf dem Grundstück eine geordnete Bauschuttdeponie betrieben, die 1982 mit Erdreich abgedeckt wurde. Anschließend wurde das Grundstück als Ausbildungsbasis der ehemaligen Zivilverteidigung genutzt.

2.4 STÄDTEBAULICHE SITUATIONSANALYSE

Das städtebauliche Erscheinungsbild und die Nutzungsstruktur des Plangebietes wird im Wesentlichen durch die brachliegenden Ackerflächen als ein für das Gebiet charakteristisches Relikt der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Sie hinterlassen allerdings den Eindruck einer stark vernachlässigten und wenig genutzten Freifläche. Durch das in weiten Teilen noch vorhandene markante Relief und die insbesondere im Bereich der Falkenbergkuppe vorhandenen weiträumigen Blickbeziehungen besitzt dieser Bereich orts- und landschaftsbildprägende Bedeutung. Die Siedlungsstruktur der an das Plangebiet angrenzenden Teilbereiche ist geprägt durch:

- IM NORDEN:
 - sonstige Nutzungen: Dieser Bereich ist geprägt durch eingeschossige, gewerbliche bzw. ehemals zu Schulungszwecken der Deutschen Bahn genutzte Barackengebäude. Östlich grenzt ein Hundetrainingsplatz an. Nördlich davon befinden sich drei Garagenhöfe sowie mehrere brachliegende Gewerbegrundstücke;
 - Wohnsiedlung "Am Gartenstadtweg" (eingeschossige Fertigteilhäuser mit steilem Satteldach);
 - Ein- und Mehrfamilienhaussiedlung "Gartenstadt Falkenberg" mit Akazienhof (B. Taut), die unter Denkmalschutz steht;

- Einzelhausbebauung im Bereich Straße Am Falkenberg/Richterstraße mit großer Anzahl ortsbildprägender Bausubstanz (Villen/Landhäuser), die sowohl als Wohn- als auch als Gewerbestandorte genutzt werden.
- IM OSTEN:
 - Krankenhausflächen: Die seit 1924 durch das Krankenhaus genutzte Fläche der ehemaligen Buntzelschen Baumschulen mit dem sogenannten Buntzelschloss wird im Kernbereich an der Grottewitzstraße durch ein- bis dreigeschossige Funktionsgebäude geprägt. Ein neues Bettenhaus im westlichen Grundstücksteil wurde 1992 fertiggestellt. Das eingeschossige Barackengebäude östlich der durch Umbaumaßnahmen stark überformten ehemaligen Villa beeinträchtigt die Erlebbarkeit der vorgelagerten Parkanlage mit den gestaffelten Hangterrassen zur Buntzelstraße ebenso wie die Stellplatzanlagen am Hangfuß.

Ein beschränkter Realisierungswettbewerb zum Umbau und zur Erweiterung des Krankenhauses ist im Sommer/Herbst 1995 durchgeführt worden. Die planerischen Grundzüge der preisgekrönten Arbeit haben Eingang in den Bebauungsplanentwurf XV-37ea gefunden. Die südlich gelegenen Krankenhausflächen der ehemaligen Gärtnerei mit Obstplantage sind in den letzten Jahren stark verändert worden, auf diesen Flächen sind private und Grünflächen angelegt worden. Die kleinteilige, eingeschossige Bebauung in Form des Turmgebäudes wird z.T. derzeit modernisiert. Im westlichen Randbereich der Krankenhausfläche befinden sich in einem eingeschossigen Barackengebäude (ehem. Baustelleneinrichtung) mehrere Bürobetriebe.
 - Fläche westlich des Krankenhauses: Westlich des Krankenhauses im Bereich Gartenstadtweg/Höhensteig/Grottewitzstraße befindet sich ein durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude aus dem ersten Drittel dieses Jahrhunderts geprägter Siedlungsbereich. Die Grundstücksfreiflächen sind durch große, obstbaumgeprägte Gärten genutzt.
 - Zivilschutzgelände: Das ehemalige Zivilschutzgelände befindet sich auf dem Standort einer ehemaligen Hausmüll- und Bauschuttdeponie. Sie ist geprägt durch umfangreiche anthropogene Eingriffe in die natürliche Topographie des Falkenberges (Abgrabungen) und einer extensiven baulichen Nutzung durch desolate, eingeschossige Baracken. Das ehemalige Verwaltungsgebäude im Nordbereich wird z.Z. von dem Josua-Christliches Missionswerk genutzt. Die gesamte Fläche muss aufgrund der im Rahmen von Altlastenerkundungen festgestellten Kontaminationen als Altlastenverdachtsfläche angesehen werden.
- IM SÜDEN:
 - Wohngebiet mit einer Mischung aus ein- und zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, Wochenendgrundstücken und Gartengrundstücken mit Lauben südlich der Grottewitzstraße und des Bohnsdorfer Kirchsteiges;
 - Mischnutzungsbereiche (kleinteilig) entlang der Buntzelstraße mit Läden und Büros im Erdgeschoss, insbesondere im Kreuzungsbereich der Buntzelstraße mit der Paradiesstraße und der Dahmestraße.

- IM WESTEN:
 - Gewerbegebiet mit intensiver baulicher und Freiflächennutzung durch Lagerhallenkomplexe (Kaisers, Neckermann, Aldi u.a.) sowie Büro- und Verkaufsnutzung;
 - Gewerbegebiet "Falkenberg-Park" mit intensiver, zwei- bis viergeschossiger baulicher Nutzung (Dienstleistungs- und Lagernutzung).

2.5 SOZIALE INFRASTRUKTUR

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Im Nahbereich des Plangebietes liegen die nachfolgenden Einrichtungen:

- An der Schulzendorfer Straße/Buntzelstraße existiert ein Grundschulstandort.
- An der Dahmestraße 45 befindet sich eine Oberschule mit Turnhalle. Eine mobile Einheit mit 1,4 Zügen befindet sich als Filiale auf dem Grundstück Dahmestraße 36.
- Im Ortsteil Bohnsdorf befinden sich insgesamt sechs Kitastandorte (Richterstraße 2a, Buntzelstraße 56 und 98, Dahmestraße 4, Zur Gartenstadt 239 und Waltersdorfer Straße 94), die ausgelastet sind.
- In der Schulzendorfer Straße 26 befindet sich der Jugendclub "Walter Kroh" als Jugendfreizeiteinrichtung in kommunaler Trägerschaft.
- Mittelpunkt des kulturellen Angebots in Bohnsdorf ist die sog. "Kulturküche" in der Dahmestraße 33 als ein Bürgerzentrum für den Ortsteil mit Stadtteilbibliothek, Senioren- und Jugendtreff sowie zahlreichen kulturellen Angeboten.
 - Nordöstlich des Plangebietes existiert der Sportplatz Kirchsteig mit einem Großspielfeld.

2.6 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

• ÜBERGEORDNETES STRASSENNETZ

In den unmittelbar angrenzenden Randbereichen befinden sich verschiedene Straßen, die sich entsprechend ihrer Funktion und Querschnitte in unterschiedliche Straßentypen einteilen lassen:

- die großräumige Straßenverbindung (Verbindungsstufe I im Bestand des Straßenhauptnetzes) der Bundesstraße B 96a stellt die Anbindung der stadteinwärts führenden Hauptradien "Adlergestell" an die Bundesautobahn (BAB) A 113 in Richtung Berliner Ring/Dresden sowie nach Schönefeld und an das südöstliche Berliner Umland dar. Sie ist derzeit vierspurig ausgebaut und befindet sich (ca. 6,0 m bis 8,0 m unter Böschungsoberkante. Aufgrund des starken Anteils an regionalem und überregionalem Verkehr bestehen sehr hohe Belastungswerte (DTV

= 38.000 Kfz/24h)¹. Über die Paradiesstraße ist das Plangebiet direkt an die B 96 a angebunden.

- die Buntzelstraße (Verbindungsfunktionsstufe III, B 179-Teilstrecke) sichert überörtlichen Verkehrsbeziehungen zwischen dem Adlergestell und Waltersdorf (über Waltersdorfer Straße) bzw. B 96a (Grünbergallee). Sie ist zweispurig ausgebaut und in Spitzenstunden insbesondere am Knotenpunkt mit der Waltersdorfer Straße stark überlastet. Im Bereich Falkenberg-Osthang kommt es zur Herausbildung längerer Rückstaubereiche.
- die Straße "Am Falkenberg" (Verbindungsstufe III) dient als örtliche Hauptverkehrsstraße mit ortsteilverbinder Funktion (Rudow - Altglienicke – Bohnsdorf/Grünau).

• ÖRTLICHES STRASSENNETZ

Innerhalb des Plangebietes bzw. unmittelbar tangierend, befinden sich weitere Straßen, die sich nach ihrer Funktion und Querschnitte in folgende Straßentypen einteilen lassen:

- Die Paradiesstraße stellt eine örtliche Sammelstraße für die angrenzenden Wohn- und Gewerbebereiche dar. Die Paradiesstraße ist über einen lichtsignalgeregelten Knoten an der B 96 a in alle Fahrrichtungen an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Langfristig ist die Verbindung der Paradiesstraße mit der Germanenstraße und damit der Ortsteile Bohnsdorf und Altglienicke durch einen Brückenneubau vorgesehen.
- Die Straße Zur Gartenstadt, der Kirchsteig und die Grottewitzstraße dienen als Anliegerstraßen für die Wohnbereiche bzw. das St. Hedwig-Krankenhaus. Sie haben überwiegend noch die ursprüngliche Dimensionierung und Gestaltung des Straßenraumes (unversiegelte, baumbestandene Randstreifen; Pflasterung usw.).

Innerhalb des Gebietes der künftigen Gartenstadt Falkenberg existiert kein ausgebautes, die einzelnen Siedlungs- und Landschaftsbereiche verknüpfendes Fuß- und Radwegenetz. Wegefragmente bestehen zwischen Gartenstadtweg und Straße Zur Gartenstadt sowie über den Falkenberg vom Höhensteig zur Bruno-Taut-Straße. Von der Paradiesstraße und vom Gartenstadtweg besteht ein Fuß- und Radweg über die Fußgängerbrücke (B 96a) zum S-Bahnhof Altglienicke.

• ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Die generelle Anbindungssituation des Plangebietes an das gesamtstädtische ÖPNV-Netz kann als gut bezeichnet werden. Die neu geplanten Wohnsiedlungsbereiche befinden sich weitgehend in fußläufiger Entfernung zum S-Bahnhof Altglienicke und

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Ergebnisse der Straßenverkehrszählung 1998, Berlin (Stand 04/2000)

somit im direkten Einzugsbereich (bis 600 m) des Berliner Schnellbahnnetzes. Die südlichen Teilflächen befinden sich in einem fußläufigen Abstand von ca. 400 m von den Haltestellen der Buslinie in der Buntzelstraße, über die die Bahnhöfe Grünau und Schönefeld erreicht werden können.

2.7 IMMISSIONEN

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der vielbefahrenen B 96a, die ins südliche Randgebiet Berlins und zum Flughafen Schönefeld sowie zum Autobahnzubringer A 113 führt. Parallel zur B 96a verlaufen die S-Bahnlinien S 9 und S 45 mit dem Bahnhof Altglienicke. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich ein Gewerbegebiet an der Paradiesstraße.

Für das Plangebiet wurde dementsprechend im Rahmen einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung¹ zu den aktuellen Bebauungsplanverfahren XV-37a und XV-37b geprüft, inwieweit durch Schallimmissionen aus Verkehrslärm (Flug-, Kfz- und Schienenverkehr) und aus Gewerbe- und Sportlärm Beeinträchtigungen der Wohnqualität im Gesamtbereich Falkenberg zu erwarten sind. Dabei wurden die einzelnen Lärmquellen aus Schiene, Straße und Flugverkehr usw. sowie deren Überlagerung ermittelt und unter Berücksichtigung der Topographie berechnet (siehe Kapitel 7.8.7).

2.8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet und die angrenzenden Randbereiche sind im Rahmen der Vertiefenden Städtebaulichen Untersuchungen² auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen hin untersucht worden. Durch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan XV-37 vom Frühjahr 1996 vorgebrachte Anregungen sind in die Konzeptentwicklung³ für den Bereich der technischen Infrastruktur zur Erschließung des Plangebietes eingeflossen. Folgende Sachverhalte lassen sich feststellen:

- **WASSERVERSORGUNG**

Die Wasserversorgung im Gebiet obliegt den Berliner Wasser Betrieben (BWB) und ist in den angrenzenden Siedlungsbereichen ausreichend gewährleistet. Eine Versorgung des Plangebietes erfolgt von der Paradiesstraße aus. Im Plangebiet verlaufen in Nord-Süd-Richtung eine DN 150/175 und eine DN 400 Wasserleitung, die zur Versorgung der gesamten zukünftigen Gartenstadt ausreichen. Der Versorgungsdruck liegt bei ca.

¹ Kötter: Immissionsprognose "Lärm" geplante Wohnanlage Gartenstadt Falkenberg in Berlin-Treptow; Berlin 1999

² planungsgruppe 4: Vertiefende Städtebauliche Untersuchungen Gartenstadt am Falkenberg; Berlin 1994, mit GRI (Bereich Verkehr), Seebauer, Wefers und Partner (Bereich Landschaftsplanung), Emch+Berger (Bereich Ver- und Entsorgung)

³ Erarbeitet durch die INGBA Ingenieurgesellschaft Cottbus, 1999/2000

5,4 bar und ist ausreichend bemessen. Auf der Grundlage der bisherigen Planungen müssen beide Leitungen verlegt werden.

- **SCHMUTZWASSERENTSORGUNG**

Die Siedlungsfläche am Falkenberg gehört zum weiträumigen Einzugsgebiet zwischen dem Teltowkanal im Norden, der Landesgrenze Berlin/Brandenburg im Süden, dem Bahnaußenring im Westen und der Dahme im Osten.

Das gesamte vorhandene Entwässerungsnetz ist in diesem Gebiet als Trennsystem realisiert. Die Entwässerung erfolgt über das Pumpwerk Grünau und über das Überpumpwerk in der Falkenbrunnstraße in die Straße "Am Falkenberg" zum Klärwerk Waßmannsdorf. Das anfallende Schmutzwasser kann über den Hauptsammler in der Paradiesstraße entsorgt werden.

- **REGENENTWÄSSERUNG**

Für den Gesamtbereich des Plangebietes und angrenzender Flächen besteht ein großer Handlungsbedarf im Rahmen der Regenentwässerung, wobei prinzipiell davon auszugehen ist, dass das auf den privaten und öffentlichen Flächen (Ausnahme Paradiesstraße) anfallende Regenwasser dezentral versickert bzw. durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden muss. Hierzu ist neben der Rückhaltung auf begrünten Dachflächen insbesondere der Bau von Entwässerungsmulden für die Straßenentwässerung erforderlich. Das Plangebiet ist als Trinkwasserschutzzone III A ausgewiesen. Bei der geplanten Versickerung des Niederschlagswassers sind § 40 Bauordnung Berlin (BauOBl) und § 36 a Berliner Wassergesetz (BWG) sowie die Bestimmungen der "Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten" zu berücksichtigen.

- **FERNWÄRMEVERSORGUNG**

Laut Aussage der BEWAG sind die Voraussetzungen für eine Fernwärmeversorgung aus bestehenden Anlagen nicht gegeben, da die in Frage kommenden Heizwerke sich in zu großer Entfernung befinden.

- **GASVERSORGUNG**

Die Erdgasbereitstellung zur Versorgung der Gartenstadt am Falkenberg kann über die vorhandenen Hochdruckgasleitungen HGL DN 200 St (nahe Gartenstadtweg) sowie der HGL DN 200 (in der Paradiesstraße) erfolgen. Zur Versorgung des Wohnungsbaustandortes stehen laut Aussage der GASAG ausreichende Erdgasmengen zur Verfügung. Die Versorgungssicherheit ist durch Ringschlüsse im Hochdrucknetz gewährleistet.

- **ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG**

Das Gebiet der Gartenstadt am Falkenberg liegt im Versorgungsbereich des Umspannwerkes (UW) Grünau. Der Standort des UW Grünau befindet sich in der Nähe des S-Bahnhofes Grünau und Adlergestell. Das bestehende 6 KV-Netz kann die Versorgung der gesamten Gartenstadt mit der notwendigen Energie nicht absichern und ist entsprechend zu erweitern.

- **TELEKOMMUNIKATION**

Hinsichtlich der fernmeldetechnischen Versorgung sind keine Probleme erkennbar. Kabel der Telekom sind vorhanden.

- **ABFALLENTSORGUNG**

Die Müllentsorgung innerhalb des Plangebietes wird in enger Abstimmung mit der BSR sichergestellt.

2.9 ALTLASTENUNTERSUCHUNGEN

Innerhalb des von der Senatsumweltverwaltung Abt. II D geführten Bodenbelastungskatasters (ehemals Altlastenverdachtsflächenkataster) ist für das Plangebiet eine mit einer entsprechenden Nummer versehene Fläche aufgeführt:

- Buntzelstraße 36/Altlasten-Nr. 6081: Aufschüttungsbereich des Krankenhauses aufgrund von Ablagerung durch betriebsbezogene Verfüllung mit Krankenhausabfällen, Bauschutt sowie Aufhaldung.

Die flächenhafte Darstellung für das Gesamtgrundstück des St. Hedwig-Krankenhauses führt dazu, dass eine Teilfläche der sogenannten Johannes-Tobei-Straße (nördlich des Höhensteiges) mit innerhalb dieser, auf die Katastergrundlage bezogenen Fläche liegt. Ortsbegehungen der Umweltbehörden, vornehmlich aber ein am 27.05.93 von der INGPRO Berlin¹ erstelltes Gutachten belegen jedoch mit hinreichender Sicherheit, dass der ausgesprochene Altlastenverdacht nur für ein Teilareal begründet ist. Diese Teilfläche stellt eine nordöstlich der aktuellen Krankenhausbebauung befindliche Altablagerung dar, welche etwa im Zeitraum 1950-1985 durch die Aufschüttung von vornehmlich Bauabfällen und Bodenaushub am Osthang der Falkenberge entstand.

Da sich der Altlastenverdacht eindeutig auf den Aufschüttungsbereich an der östlichen Kuppe, bzw. auf den Aufschüttungsbereich des Deponiestandortes bezieht, wird innerhalb des Geltungsbereiches XV-37b keine Altlasten(verdachts)fläche ausgewiesen.

Alle Arten von Fundmunition aus Kampfhandlungen (z.B. Blindgänger oder vergrabene und versenkte Munition) zählen nicht zu den Altlasten im Sinne des o.g. Katasters und fallen in die Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Kampfmittelräumdienst). Eine entsprechende Begutachtung durch historische Re-

cherche, Luftbildanalyse und Begehung des Plangebietes im Frühjahr 1994, in dessen Nachbarschaft sich eine Flakstellung sowie eine Scheinwerferstellung (Falkenberg) befanden, ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Fundmunition oder Kampfmitteln.

Damit steht den im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehenen Nutzungen nichts entgegen. Die Forderung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird erfüllt.

2.10 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Eine schwerpunktmäßige Darstellung der Eigentumsverhältnisse innerhalb des Plangebietes lässt sich wie folgt aufzeigen:

Die im Bebauungsplan *nördlich* der Johannes-Tobei-Straße ausgewiesenen Wohnbauflächen und Privatstraßen sind Eigentum der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG.

Die *südlich* der Johannes-Tobei-Straße ausgewiesenen Wohnbauflächen und Privatstraßen befinden sich im Eigentum des Petruswerk- Katholische Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH.

Der städtebauliche Vertrag vom 29.06.2000 UR-Nr. 126/2000 beinhaltet alle für die Herstellung einer geordneten Grundstückssituation erforderlichen Grundstücksübertragungen (UR-Nr.: 136/00, 140/00, 141/00, 142/00 und 143/00). Damit wurde auch sichergestellt, dass die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen, die noch nicht Eigentum des Landes Berlin waren, an das Land Berlin übertragen wurden. In diesem Rahmen wurde auch der Ankauf von privaten Flurstücken innerhalb der künftigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen geregelt.

2.11 LANDSCHAFTSPLANERISCHE ASPEKTE

Im Rahmen der Erarbeitung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages zum "Rahmen-Bebauungsplan XV-37" im Jahre 1996 wurde eine detaillierte Situationsanalyse vorgenommen. Auf diese wird im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan XV-37b zurückgegriffen. Tatsächliche Veränderungen im Gelände sowie neue Erkenntnisse aus in der Zwischenzeit erstellten oder fortgeschriebenen Gutachten und Planungsvorgaben sind bei der aktuellen Bewertung berücksichtigt worden.

Eine ausführliche Darstellung der landschaftsplanerischen Situation innerhalb des Geltungsbereiches ist dem gesonderten Landschaftsplanerischen Fachbeitrag in der endgültigen Fassung vom 13. März 2000, Büro Seebauer, Wefers und Partner zum Bebauungsplan XV-37b zu entnehmen.

Zum Bewertungszeitpunkt stellte sich die Fläche wie folgt dar: Der 13,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-37 b bestand überwiegend aus Ackerbrachflächen, die in geringen Teilbereichen mit jüngerem Gehölzaufwuchs bestanden waren. Etwa 0,5 ha waren durch Teile der Grottewitz- und der Paradiesstraße versiegelt. Unversiegelte Wegeflächen gab es mit dem Höhensteig und im Nordwesten des Planungsgebietes mit insgesamt 0,18 ha.

Die vorhandenen Ackerbrachflächen wurden aufgrund ihrer Artenzusammensetzung, ihrer Größe und ihrer Seltenheit innerhalb Berlins insbesondere für den Biotop- und Artenschutz als wertvoll bewertet. Bezüglich der Fauna sind die Ackerbrachflächen Nahrungsquellen und Lebensräume für eine Vielzahl von Vogelarten. Auf das Vorkommen von weiteren Arten wie z.B. dem Feldhasen, die Feldspitzmaus, das Kaninchen, dem Igel, dem Maulwurf und der Zauneidechse ist entsprechend dem Artenschutzprogramm Berlin zu schlussfolgern. Für die Funktionen des Naturhaushaltes wurde den Flächen lediglich eine eingeschränkte Wertigkeit zugeordnet. So wurden die Bodenfunktionen durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung nachhaltig gestört. Stadtklimatisch war die Fläche als Übergangsbereich zwischen weniger und stärker belasteten Siedlungsgebieten zu werten.

Für das Landschaftsbild wurden die Flächen des Geltungsbereiches eher positiv angesehen. Sie erinnern an die ehemalige typische Nutzung des Gebietes. Zudem sind weiträumige Sichtbeziehungen auch auf die Falkenbergkuppe möglich. Eine Erholungsnutzung ist hingegen auf dem Gelände nur sehr eingeschränkt möglich.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Zur Einschätzung übergeordneter Entwicklungsziele für das Plangebiet werden bestehende Planungen und Zielaussagen im Folgenden schwerpunktmäßig ausgewertet.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP BERLIN)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche stellt der Flächennutzungsplan für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14.03.2006 (ABl. S. 1211).

folgende Nutzungsarten dar:

- Wohnbaufläche, Typ W 3 (GFZ bis 0,8) für den Bereich des geplanten Wohngebietes der neuen Gartenstadt;
- Grünfläche für den Bereich des geplanten zentralen Grünzugs
- gewerbliche Baufläche westlich der Paradiesstraße;
- Wohnbaufläche, Typ W 4 (GFZ bis 0,4) mit hohem Grünanteil für den bestehenden Siedlungsbereich südlich der Grottewitzstrasse.

LANDSCHAFTSPROGRAMM (LAPRO BERLIN)

Gemäß Landschaftsprogramm (LaPro Berlin) einschl. Artenschutzprogramm für Berlin i. d. F. d. B. vom 29.07.1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 07.01.2005 (ABl. S. 102) wird das Plangebiet als Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt, für welchen u.a. folgende Entwicklungsziele gelten:

- Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung;
- Erhalt der klimatisch wirksamen Freiräume;
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches;
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen;
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (besonders großkronige Parkbäume in Siedlungen);
- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung;
- Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung;
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen;
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum;
- Anlage zusammenhängender Grünflächen/Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohn- und siedlungsnahes Grün);
- Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Vorranggebiet für den Klimaschutz.

Im südlichen Teil des ehemaligen Bezirks Treptow gibt es gemäß des Landschaftsprogramms von Berlin im Bereich der wohnungsnahen Grünanlagen ein Defizit zwischen 10 - 19,9 ha. Bei den siedlungsnahen Erholungsflächen liegt das Defizit lediglich im Bereich zwischen 0 - 19,9 ha.;

BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG TREPTOW - GRUNDLAGEN (ARBEITSSTAND 1991/92)

Für den ehemaligen Bezirk Treptow wurden 1991/92 Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) erarbeitet. Diese Grundlinien für die stadtplanerische Entwicklung der Bezirke stellen einen Orientierungsrahmen zur Beurteilung und Einordnung von bedeutsamen Einzelvorhaben zur Verfügung und können darüber hinaus dazu dienen, stadtplanerische Prioritäten für öffentliche Maßnahmen zur Steuerung der Entwicklung zu setzen.

Folgende Zielaussagen werden für das Plangebiet und den unmittelbaren Nahbereich formuliert:

- Entwicklung des Wohnungsbauschwerpunktes "Neue Gartenstadt am Falkenberg";

- Neubau einer zweizügigen Grundschule im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau am Falkenberg;
- Schaffung von Kindertagesstätten im Rahmen der Wohnbebauung am Falkenberg;
- Herstellung der Straßenverbindung Germanenstraße - Paradiesstraße;
- Ausweisung des Falkenberges mit Ackerbrache als schutzwürdiges Gebiet (GLB, LSG) aufgrund des einmaligen Landschaftsbildes und der wertvollen Lebensraumstrukturen mit hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz;
- Freihaltung der für Berlin einmaligen landschaftsprägenden Hangkante des Falkenberges von jeglicher Bebauung;
- Sicherung und Entwicklung vorgesehener Hauptachsen der Biotopvernetzung (Landschaftspark Rudow/Altglienicke- Sportplatz, Rübezahlallee - Bohnsdorfer Weg/Doktorpark - Brachfläche Salierstraße – Bahntrasse – Brake - Ackerbrache-Falkenberg bzw. Bohnsdorfer Feldflur – Hundsfelder Straße - Falkenberg-Plumpengraben – Grünauer, Kreuz - Teltowkanal).

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans tragen insbesondere zur Sicherung des erstgenannten Entwicklungszieles bei.

TEIL II PLANINHALT

4 PLANERISCHE VORGESCHICHTE

Das Plangebiet am Falkenberg stellt mit den umliegenden Planungs-, Entwicklungs- und Neubaugebieten in Altglienicke und Adlershof einen wesentlichen Schwerpunkt der Stadtentwicklung im Südosten Berlins dar.

Dem durchgeführten Wettbewerb waren 1992 eine Rahmenplanung¹ und ein Architektur-Werkstatt-Verfahren zu Thema "Gartenstadt am Falkenberg" sowie Teiluntersuchungen zu Verkehr, Nahversorgung und Gewerbe sowie Landschaft vorgeschaltet. Bezugspunkt für die Auslobung war die von Bruno Taut im Zeitraum 1904/05 geplante und in den Jahren 1912/13 realisierte Bebauung der Gartenstadt Falkenberg. Mit den Werkstattergebnissen wurde im Sinne eines funktionierenden Städtebaus und einer geordneten Gebietsentwicklung der Gesamtbereich um den Falkenberg als landschaftsplanerische Aufgabe erweitert. Gleichzeitig wurde die im Krankenhausbedarfsplan von Berlin festgelegte Erweiterung des Krankenhauses Hedwigshöhe in das städtebauliche Gesamtkonzept miteinbezogen.

Vor dem Hintergrund einer Reihe von im Wettbewerb nicht geklärten Problemstellungen wurden "Vertiefende Städtebauliche Untersuchungen"² im Auftrag der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen durchgeführt.

Parallel zu der oben genannten Untersuchung wurden u.a. nachfolgend aufgeführte Gutachten für den Gesamtbereich erarbeitet, deren Ergebnisse im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans XV-37 entsprechend berücksichtigt wurden:

- VEPRO: Machbarkeitsstudie Knoten Altglienicke (Teil 1 und Teil 2)
- Planungsgruppe 4/GRI: Städtebauliche Bewertung Knoten Altglienicke; Berlin 1994
- VAMED HOSPITALPLAN: Seniorenzentrum Hedwigshöhe; Berlin 1994
- VAMED HOSPITALPLAN/Planungsingenieur Dr. Pawlik & Partner mit Fromme & Linsenhof: St. Hedwig-Kliniken Berlin - Zielplanung; Berlin 1994
- Realisierungswettbewerb Ausbau des St. Hedwig-Krankenhauses 1995
- Planungsgruppe Cassens & Siewert: Gutachten zum Landschaftsplan Falkenberg; Berlin 1994.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans XV-37 und der nachfolgenden Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange konnte das städtebauliche Konzept soweit abgestimmt werden, dass die ursprünglichen Problembereiche weitge-

¹ ArGe Gartenstadt Falkenberg (Büro Eichstädt, Entwicklungsgesellschaft für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Büro Ökologie und Landschaftsentwicklung): Rahmenplanung für die Gartenstadtsiedlung "Am Falkenberg" in Berlin-Treptow, Berlin 1991

² P4 (1994): a.a.O.

hend einer Lösung zugeführt wurden sowie hinreichende Grundlagen für das weitere Planungsverfahren zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme "Neue Gartenstadt am Falkenberg" entwickelt werden konnten.

Im Frühjahr 1999 konkretisierte sich mit der Bildung einer gemeinsamen Projektentwicklungs- und Steuerungsgesellschaft (GAFA GmbH) der planerische Wille der beiden wesentlichen Grundstückseigentümer zur Umsetzung der Wohnungsbaumaßnahme südlich des zentralen Grünzuges. Im Zusammenhang mit der Erschließung der neuen Wohnbauflächen soll auch die Haupteerschließung des Krankenhauses geregelt werden.

5 INTENTION DES PLANS / PLANUNGSZIELE

Die Intention der Weiterführung und Konkretisierung des Bebauungsplanverfahrens am Falkenberg ist die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung von Wohnstandorten mit öffentlichen Grünflächen und Wohnfolgeeinrichtungen sowie einer geordneten Erschließung im Sinne der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses. Wesentliche Ziele der Planung sind im Einzelnen:

- Umsetzung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurfsqualität des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes zur Realisierung einer Teilfläche des neuen Wohnquartiers "Gartenstadt am Falkenberg" durch Sicherung der Bebauung der geplanten Wohnbau- und Mischgebietsflächen sowie bedarfsgerechter Entwicklung einer Kindertagesstätte;
- Entwicklung einer vernetzten Grün- und Freiflächenstruktur mit unterschiedlichen Nutzungsintensitäten zur Verflechtung der bestehenden und der neuen Siedlungsteile;
- Schaffung von naturnahen Strukturen in den privaten und öffentlichen Freiflächen zur Sicherung der biologischen Vielfalt;
- Sicherung öffentlicher Grünflächen mit öffentlichen Spielplätzen;
- Sicherung des klimatischen Austausches zwischen Grünflächen und bebauten Bereichen durch entsprechende Bepflanzung;
- Sicherung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen (Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen) sowie schonender und sparsamer Umgang mit dem Boden;
- Ausbau eines Fuß- und Radwegenetzes unter Berücksichtigung der Vernetzung von Grünflächen, Gemeinbedarfs- und Versorgungsstandorten;
- Entwicklung eines dem Gesamtkonzept der Siedlung und angrenzender Nutzungsarten (Krankenhaus) dienenden örtlichen Verkehrskonzeptes;
- Sicherung der Ver- und Entsorgung des Neubaugebietes durch kurzfristige Umsetzung eines abgestimmten Ausbaukonzeptes mit allen Trägern der technischen Infrastruktur ;

- standortgerechte Umsetzung eines dezentralen Konzeptes zur Regenentwässerung zur weitgehenden Sicherung des Grundwasserschutzes bei entsprechender Rückhaltung des Regenwassers innerhalb der Baugebiete.

6. WESENTLICHER PLANINHALT

6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept verdeutlicht eine an den Planungszielen orientierte kurz- bis mittelfristige Entwicklung eines großen Flächenanteils der neuen Gartenstadt am Falkenberg. Dabei sind aufgrund der unterschiedlichen Vorhabenträger differenzierte Bebauungsformen nördlich bzw. südlich der Querspange-Süd (neu: Johannes-Tobei-Straße) vorgesehen. Wesentliche Grundzüge des Bebauungs- und Freiraumkonzeptes sind:

- Orthogonale Staffelung weitgehend einheitlicher, überwiegend dreigeschossiger Punkt- und Zeilenhäuser, z.T. mit viertem, gestaffelten Geschoss, unter Herausbildung einer differenzierten Flächenproportion der umgebenden Freiräume nördlich der Johannes-Tobei-Straße ;
- Orthogonale Staffelung weitgehend einheitlicher, zweigeschossiger Doppelhäuser und Zeilenhäuser mit einem dritten, gestaffelten Geschoss, unter Herausbildung einer differenzierten Flächenproportion der umgebenden Freiräume südlich der Johannes-Tobei-Straße ;
- Herausbildung einer geschlossenen Randbebauung entlang der Paradiesstraße (Mischgebiete) als Lärmverschluss und Lärmpufferung der östlich liegenden Wohnbereiche;
- Differenzierte Zuordnung/Orientierung der Häuser zu öffentlichen und privaten Freiräumen um die Gebäude;
- unmittelbarer Bezug der Wohnungen zu privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen (Hausgärten, Mietergärten, Quartiersplätze);
- Herausbildung einer zentralen Platzfigur an der Johannes-Tobei-Straße als öffentlicher Quartiersmittelpunkt;
- mögliche direkte Zuordnung der geplanten Kindertagesstätte zu dem zentralen Grünzug;
- Bandartige, zentrale Parkanlage als Landschaftspark in Ost-West-Richtung als Hauptsammler und Verteiler für die internen Wegebeziehungen innerhalb der Wohnbereiche und für die übergeordneten Wegeverbindungen zum S-Bahnhof, Krankenhaus usw.;
- Zentrale Straßenraumausbildung durch die Johannes-Tobei-Straße als Haupterschließungsachse der Wohngebiete und des Krankenhauses Hedwigshöhe.

6.1.1 ALLGEMEINE WOHNGBIETE

Ausgangspunkt für die Entwicklung der neuen Gartenstadt war die Errichtung von insgesamt ca. 1.400 Wohneinheiten. Grundlage für die neue Gartenstadt ist der prämierte städtebauliche Entwurf, der aufgrund der Bürgerbeteiligung in Teilbereichen unter Berücksichtigung der Gartenstadtidee überarbeitet wurde.

Am Falkenberg soll zukünftig ein eigenständiges Quartier mit einer Vielzahl übernommener gartenstädtischer Merkmale aus dem städtebaulichen Entwurf entwickelt werden (s. auch Kapitel 2.3). Die moderne Typologie des preisgekrönten und international stark beachteten Konzeptes einer "vertikal gestapelten" Gartenstadt (eine Wohnung mit direktem Zugang zum Garten, eine Wohnung mit Zugang zu einem Dachgarten) setzt sich dabei bewusst gestalterisch von der bestehenden, angrenzenden Bebauung ab. Zur Sicherung dieser gartenstädtischen Entwurfsidee und damit auch zur Sicherung des Gemeinschaftsgedankens für die gesamte Gartenstadt ist die Umsetzung einiger allgemein gültiger Struktur- und Gestaltungsmerkmale durch Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig. Dazu gehören die nachfolgend ausgeführten Festsetzungen zur Sicherung des Gebietscharakters durch die überwiegende Ausweisung allgemeiner Wohngebiete, einer entsprechenden Kombination von Grund- und Geschossflächenzahl, zur offenen Bauweise und zur Dachbegrünung.

Während der Grundstückeigentümer nördlich der Johannes-Tobei-Straße weiterhin an den Rahmenbedingungen des genossenschaftlichen Mietwohnungsbaus festhält, beabsichtigt der Grundstückseigentümer südlich der Johannes-Tobei-Straße die Errichtung von Eigentumsformen in Form von Doppel- und Reihenhäusern. Geplant ist die Entwicklung von insgesamt ca. 500 Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XV-37b.

Zwischen dem zentralen Grünzug und der Johannes-Tobei-Straße ist die Errichtung von ca. 350 Wohneinheiten in größtenteils dreigeschossigen Zeilen- und Punkthäusern geplant. Diese werden teilweise mit einem zumindest an einer Seite zurückgestaffelten Vollgeschoss ausgebildet.

Südlich der Johannes-Tobei-Straße ist die Errichtung von insgesamt 150 Wohneinheiten in Form von zwei- bzw. dreigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Bei dem dritten Vollgeschoss handelt es sich dabei zumeist um ein einseitig zurückgestaffeltes Wohngeschoss. Die orthogonale und gestaffelte Ausrichtung der Baukörper berücksichtigt die übergeordnete Grundstruktur der Gesamtsiedlung. Die Parzellen der Wohnhäuser, die eine Wohnfläche zwischen 108 m² und 132 m² besitzen, sind zwischen 144 m² und 332 m² groß.

Zur Sicherung der o.g. planerischen Intention werden die geplanten Wohnbauflächen (WA 1 bis WA 10) als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Entsprechend dem angestrebten Gebietscharakter werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende

Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen – nicht zugelassen (Textliche Festsetzung (TF) Nr.1).

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die allgemeinen Wohngebiete durch eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 (WA 5-10) bzw. 0,9 (WA 1-4) festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Mindest- und einem Höchstmaß von zwei bis vier Geschossen für den Bereich nördlich der Johannes-Tobei-Straße und einem Mindest- und einem Höchstmaß von zwei bis drei Geschossen für den Bereich südlich der Johannes-Tobei-Straße ausgewiesen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 10 wird als Bauweise die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplanentwurf für die allgemeinen Wohngebiete durch eine baufelderbezogene Ausweisung von Baugrenzen bestimmt.

6.1.2 GEMEINBEDARFSFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG „KINDERTAGESSTÄTTE“

Zur Sicherung der erforderlichen Infrastruktur für die neu entstehenden Wohngebiete wird entsprechend dem ausgelösten Bedarf (97 Kitaplätze) eine Fläche von ca. 2000 m² als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ausgewiesen. Auf dieser Fläche ist die Errichtung einer Regel-Kindertagesstätte mit bis zu 100 Plätzen möglich. Die ausgewiesene II-Geschossigkeit orientiert sich an dem städtebaulichen Umfeld mit einer II-IV-Geschossigkeit. Um die für eine Regel-Kita erforderliche Grundfläche realisieren zu können, wurde eine GRZ von 0,4 gewählt.

6.1.3 MISCHGEBIETE

Durch eine zwei- bis viergeschossige, geschlossene Bebauung im westlichen Bereich der Baufelder soll ein durch Mischnutzung geprägter Siedlungsabschluss gegenüber dem angrenzenden Gewerbegebiet an der Paradiesstraße entwickelt werden. Er soll sowohl die siedlungsstrukturell sinnvolle Weiterführung zu den Hauptversorgungseinrichtungen im geplanten Nahversorgungsschwerpunkt am S-Bahnhof Altglienicke als auch eine bauliche Führung der Hauptwegebeziehungen zum S-Bahnhof sicherstellen. Wesentliche Aufgabe ist die stadtplanerisch sinnvolle Gliederung der Nachbarschaft unterschiedlicher, aneinandergrenzender Baugebiete (Gewerbegebiet-Mischgebiet-Allgemeines Wohngebiet) sowie die Herausbildung eines Lärmverschlusses zur Lärminderung der östlich angrenzenden Wohnsiedlungs- und Freiflächenbereiche.

Zur Sicherung des o.g. Planungszieles werden entlang der Paradiesstraße - jeweils nördlich und südlich der Johannes-Tobei-Straße - zwei Mischgebiete (MI 1 und MI 2)

festgesetzt. Die unterschiedlichen Breiten der Mischgebiete MI 1 und MI 2 ergeben sich aus dem städtebaulichen Konzept, das für die jeweils angrenzenden Wohngebiete WA 1 die Realisierung von Geschosswohnungsbau und für WA 5 eine Reihenhausbauung vorsieht.

Die nach §6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in Gebieten mit überwiegend gewerblich geprägten Bereichen - sowie die nach §6 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Vergnügungsstätten in allen Gebietsteilen – werden nicht zugelassen (TF Nr. 2).

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Mischgebiete durch eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Mindest- und einem Höchstmaß von zwei bis vier Geschossen ausgewiesen. Für beide Mischgebiete wird die geschlossene Bauweise festgelegt. Die Festsetzung der Nutzungsmaße – GRZ 0,4 und GFZ 1,0 – dient dem Planungsziel, eine mischgebietstypische und gebietsverträgliche bauliche Verdichtung, z.B. durch Ladengeschosse im Erdgeschossbereich, planerisch zu ermöglichen und die Errichtung einer lärmabschirmenden Bebauung gegenüber der Paradiesstraße und dem Gewerbegebiet zu sichern. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan für die Mischgebiete durch eine baufeldbezogene Ausweisung von Baugrenzen bestimmt.

6.1.4 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

• ÜBERGEORDNETE VERKEHRSANBINDUNG

Einen der Planungsschwerpunkte des Rahmen-Bebauungsplans XV-37 bildete die Anbindung der neuen Siedlungsbereiche an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz, wobei insbesondere ein Heraushalten von ortsfremdem Durchgangsverkehr aus den neuen und den bestehenden Wohngebieten zu berücksichtigen war. Im Rahmen intensiver Abstimmungen mit der Senatsverkehrsverwaltung bestand nach Durchführung der Trägerbeteiligung weitgehende Einigkeit über die mittelfristig zu realisierende Anbindung des Straßenzuges Germanenstraße – Paradiesstraße an die B 96a. Vor dem Hintergrund einer zeitlich nicht absehbaren Realisierung des Brückenbauwerkes zur Verknüpfung der Germanenstraße mit der Paradiesstraße sichert die bereits realisierte LSA am Knoten B 96a / Paradiesstraße nunmehr die Vernetzung mit dem übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetz.

Aufgrund der im Verkehrsgutachten zu den "Vertiefenden Städtebaulichen Untersuchungen"¹ ermittelten Verkehrsmengenzunahme auf der Paradiesstraße (Ausbau des westlichen Gewerbeparks, Entwicklung der neuen Gartenstadt) erlangt der Ausbau

¹ GRI: Gartenstadt Falkenberg - Einschätzung verkehrlicher Auswirkungen; Berlin 1994

der Paradiesstraße besondere Bedeutung. Dabei sind insbesondere die bereits erfolgte Errichtung eines lichtsignalgeregelten Knotenpunktes im Einmündungsbereich Paradiesstraße/B 96a und der Ausbau des Knotenpunktes Paradiesstraße / Johannes-Tobei-Straße /Zufahrt Gewerbepark zu berücksichtigen.

Im Abschnitt südlich des Bohnsdorfer Kirchsteiges orientiert sich der Gesamtquerschnitt der Paradiesstraße aufgrund bestehender Grundstücksgrenzen am Bestand. Im Abschnitt zwischen Bohnsdorfer Kirchsteig und Johannes-Tobei-Straße wird der Gesamtquerschnitt den zukünftig zu erwartenden, o.g. verkehrlichen Bedürfnissen angepasst. Die Paradiesstraße wird hier mit einer Straßenraumbreite von 22,80 m als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Dieser Straßenraum ermöglicht die Anlage von zwei Fahrbahnen, Abbiegespuren, Längsparkern, Rad- und Gehwegen sowie straßenbegleitendem Grün.

- INNERE ERSCHLIESSUNG

Ziel der inneren Erschließung ist die optimierte Verknüpfung der einzelnen Funktionen (Wohnen, Krankenhaus, Kita usw.) mit dem übergeordneten Netz. Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Johannes-Tobei-Straße als Sammelstraße mit direkter Anbindung an die Paradiesstraße. Die Johannes-Tobei-Straße, mit einem Gesamtquerschnitt von 22,0 m wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. In diesem Querschnitt sind beidseitig Fußwege, Längsparkplätze/Bäume sowie straßenbegleitende Mulden zur Regenwasserversickerung unterzubringen.

Die zukünftige Trasse des Höhensteiges wird in gradliniger Fortführung der Trasse der Johannes-Tobei-Straße in östlicher Richtung weitergeführt und soll mit einem Wendehammer am neuen Haupteingang des St. Hedwig-Krankenhauses enden. Der südliche Fußweg zur Erschließung der bestehenden Privatgrundstücke wird durch ein entsprechend dimensioniertes Straßenbegleitgrün als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche von der Fahrbahn getrennt (Lärm- und Sichtschutz). Die gesamte Verkehrsfläche einschl. des nördlichen Fußweges mit Mulde und Flächen für Längsparker wird als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Die Planstraße B (neu: Wilhelmine-Duncker-Straße) dient als öffentliche Straße der Erschließung der geplanten Kindertagesstätte innerhalb der Gemeinbedarfsfläche am zentralen Grünzug. Sie wird durch Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 20,0 m planungsrechtlich gesichert.

Der Gartenstadtweg und die Grottewitzstraße sollen im Zusammenhang mit dem Wohnungsneubau als Anliegerstraßen mit einem Straßenquerschnitt von 12,0 m mit beidseitigen Fußwegen sowie Flächen für die Regenwasserversickerung angelegt und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Die Erschließung der Baufelder soll über Anliegerstraßen, die durch Gehwegüberfahrten von der Johannes-Tobei-Straße deutlich in ihrer Funktion differenziert werden können, erfolgen. Die befahrbaren Wohnwege südlich der Johannes-Tobei-Straße -

Buschwindröschenweg, Weidenkätzchenweg, Vergissmeinnichtweg und Heidelbeerweg (ehemals Privatstraßen Nr. 4, 5, 7 und 8) - sollen ohne eine Trennung der Verkehrsarten (Mischprinzip) realisiert werden. Die Wohnwege dienen zur Erschließung der Privatgrundstücke (Straßenquerschnitt: 5,25 m) und werden als private Verkehrsfläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belegt (TF Nr. 3). Die notwendigen Mulden zur Entwässerung der privaten Verkehrsfläche werden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 5 bis 10 auf den privaten Wohngrundstücken angeordnet. Dies wird auch in den Kaufverträgen privatrechtlich gesichert.

Zur Sicherung der Verbindung der südlichen Straßenenden von Buschwindröschenweg und Weidenkätzchenweg wird bis zur angestrebten Verlängerung in die südlich angrenzenden Baufelder (B-Plan XV-37d)) zwischen dem Buschwindröschenweg und dem Weidenkätzchenweg ein Fahrrecht zugunsten der Unternehmensträger festgesetzt (TF Nr. 4). Im Kletterrosen-, Ringelblumen- und Mohnblütenweg (ehemals Privatstraßen Nr. 1, 2 und 3) - nördlich der Johannes-Tobei-Straße- sowie beim Rosenrotweg (ehemals Privatstraße Nr. 6) sind neben der Fahrbahn, den Mulden für die Regenwasserversickerung und den beidseitigen Fußwegen zur Erschließung der Wohngebäude auch einseitig Möglichkeiten für Querparker einzuordnen (Straßenquerschnitt: 18,0 m für den Kletterrosen-, Ringelblumen- und Mohnblütenweg bzw. 17,0 m für den Rosenrotweg). Die vorab genannten Straßen werden als private Verkehrsflächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belegt (TF Nr. 3). Aufgrund der Lage im Straßennetz (Verbindung von zwei öffentlichen Straßen, Zugang aus dem südlichen Siedlungsgebiet zur geplanten Kita) wird der Rosenrotweg zusätzlich mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt. Aufgrund dieser Funktion hat er eine größere Straßenraumbreite als die übrigen, südlich der Johannes-Tobei-Straße anbindenden Privatstraßen. Vorrangig dient er jedoch der Erschließung der angrenzenden Wohngebiete und der Unterbringung von Stellplätzen.

Die dargestellten privaten und öffentlichen Verkehrsflächen reichen aus, um die Funktionen, wie z.B. Fahrbahn, Fußwege, Stellplätze/Parkplätze sowie Pflanzinseln mit Bäumen und Regenwassermulden unterzubringen. Die differenzierten Straßenraumbreiten basieren auf dem der Gartenstadt zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept. Eine Einteilung der Verkehrsflächen wird nicht vorgenommen (TF Nr. 10). Entsprechend dem gartenstädtischen Charakter sind die straßenseitigen Stellplätze innerhalb der Privatstraßen (TF Nr. 9) sowie entlang der öffentlichen Straßen durch Pflanzinseln mit Baumpflanzungen zu gliedern. Die Johannes-Tobei-Straße ist aufgrund ihrer Erschließungsbedeutung für das Gesamtgebiet als Baumallee zu gestalten und wurde bereits so umgesetzt.

- ÖPNV

Durch die geplante Verknüpfung der Paradiesstraße mit der Germanenstraße besteht langfristig die Möglichkeit, mit einer neuen Buslinie die neuen Wohnbereiche und das Krankenhaus direkt an den S-Bahnhof Altglienicke anzubinden. Sie könnte als Sticher-

schließung über die Johannes-Tobei-Straße geführt werden und würde somit die Gartenstadt, das Krankenhaus, das Gewerbegebiet, die S-Bahnhöfe Grünau und Altglienicke sowie den Ortsteil Altglienicke miteinander verknüpfen. Durch die Randlage zum S-Bahnhof Altglienicke und zu Haltestellen der Buslinie in der Buntzelstraße ist die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes als gut einzustufen.

- FUSSGÄNGER- UND RADVERKEHR

Für den Fußgänger- und Fahrradverkehr werden insbesondere direkte Verbindungen von den Wohnbereichen zum S-Bahnhof Altglienicke berücksichtigt. Diese werden entlang der befahrbaren Wohnwege zu dem zentralen Grünzug sowie durch die Anbindung der Johannes-Tobei-Straße an die geplanten Fuß- und Radwege der Paradiesstraße gesichert. Auf Grund der geringen Verkehrsbelastung erhält die Johannes-Tobei-Straße keine gesonderten Radwege.

- STELLPLATZBEDARF

Der aus dem städtebaulichen Entwurf entwickelte Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen/WE und der daraus resultierende Stellplatzbedarf innerhalb des Planbereiches nördlich der Johannes-Tobei-Straße (Bereich Geschosswohnungsbau) kann zum Teil durch eine Kombination von Längs- und Querparken in den Wohnstichen und anteilmäßig auf der Nordseite der Johannes-Tobei-Straße (Besucherverkehr) befriedigt werden. Es ist jedoch erkennbar, dass allein durch straßenseitige Unterbringung der private Stellplatzbedarf nicht abgedeckt werden kann. Entsprechende zusätzliche Stellplatzschwerpunkte müssen demzufolge an verträglichen Standorten auf dem Netto-Bauland entwickelt werden. Die privaten Stellplatzbedarfe südlich der Johannes-Tobei-Straße werden durch Anordnung der Stellplätze auf den Privatgrundstücken befriedigt. Zusätzlich entstehende Bedarfe (Besucherverkehr) können innerhalb kleinerer Platzbereiche, die unmittelbar an die Privatstraßen angrenzen (innerhalb der allgemeinen Wohngebiete gelegen) und entlang der Johannes-Tobei-Straße untergebracht werden.

Tab. 1: Stellplatzbedarf

Teilbereich	Wohneinheiten	Bedarf Stellplätze	
		privat	öffentlich
Bereich nördlich Johannes-Tobei-Straße	352	176 ¹	176 ¹
Bereich südlich Johannes-Tobei-Straße	150	150 ²	30 ²

¹ Stellplatzschlüssel Bereich nördlich Johannes-Tobei-Straße: 0,5 St/WE Privatgrundstücke und 0,5 St/WE Besucher- und sonstigen Verkehr

² Stellplatzschlüssel Bereich südlich Johannes-Tobei-Straße: 1,0 St/WE Privatgrundstücke und 0,2 St/WE Besucher- und sonstigen Verkehr

6.1.5 LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Teilgebiet des geplanten, gesamtentwurfsbestimmenden Grünzuges zwischen dem S-Bahnhof Altglienicke, den Sportanlagen und dem bestehenden Schulstandort an der Buntzelstraße. Er bildet das Rückgrat der geplanten Gartenstadt am Falkenberg und soll als öffentlicher Landschaftspark mit Spielplätzen festgesetzt werden. Dieses Band fungiert, unabhängig vom Autoverkehr, als attraktiver Sammler und Verteiler für Fußgänger und Radfahrer und dient als Haupterholungsfläche. Eingebunden in ein direktes orthogonales Wegenetz innerhalb der geplanten Wohnbereiche sind fließende, vielfältige Wegeverbindungen, die zur Benutzung des Parks auffordern, geplant. Das Parkband soll großzügig mit weiten Rasenflächen und Baumgruppen im Stil eines Landschaftsparks gestaltet werden. In das Parkband werden Spielplätze behutsam eingebettet, ohne die Großzügigkeit und Weite zu beeinträchtigen. Die geplante Kindertagesstätte ist dem Park zuzuordnen und gut aus den angrenzenden Wohngebieten erreichbar.

Innerhalb der Bauflächen soll ein hoher Grünanteil gesichert werden, um den Gartenstadtcharakter zu unterstützen. Weiter ist beabsichtigt, dass die vorgesehenen größeren und kleineren Platzanlagen innerhalb der Wohnbereiche einen spannungsreichen Rhythmus bilden. Auf diesen Plätzen sollen private Spielangebote und Aufenthaltsbereiche realisiert werden. Durch die geplante Errichtung von Maisonetten-Wohnungen haben - neben den Eigentümern der Reihenhäuser - auch viele Mieter einen direkten Zugang zum Garten. Wohnungen im Obergeschoss sollen mit einer großen Dachterrasse ausgestattet sein.

In den Straßenräumen ist eine intensive Begrünung mit großkronigen Laubbäumen vorgesehen. Diese tragen gleichzeitig zur Gliederung der in den Straßenraum integrierten Stellplätze und Parkplätze bei.

6.2 SOZIALE INFRASTRUKTUR

Das Siedlungsgebiet Am Falkenberg wird durch Bahntrassen und überregionale Verkehrsstraßen begrenzt und ist somit als ein eigenständiger Grundschuleinzugsbereich anzusehen. Demzufolge ist für den insgesamt aus dem Wohnungsneubau der geplanten Gartenstadt Falkenberg resultierende Bedarf an Grundschulplätzen die Errichtung einer zweizügigen Grundschule innerhalb dieses Bereiches geplant (Bebauungsplanbereich XV-37eb). Dabei ist z.Z. jedoch unklar, in welchem zeitlichen Rahmen sowohl die Realisierung der gesamten Wohnungsbaupotentiale wie auch die des Grundschulstandortes erfolgen wird. Demzufolge muss damit gerechnet werden, dass die Grundschule an der Schulendorfer Straße entsprechende Bedarfe anfangs mitversorgen muss; notfalls mit Hilfe mobiler Unterrichtsräume. Im Zuge der Realisierung der Wohnungsbaumaßnahmen ist mit ca. 1.150 neuen Einwohnern zu

rechnen. Daraus ergibt sich ein Bedarf von 69 Grundschulplätzen und 46 Oberschulplätzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich aufgrund dieses Wohnungsneubaus auch ein Bedarf an 97 Kitaplätzen. Daher ist ein Kitastandort in Randlage zum zentralen Grünzug (Gemeinbedarfsfläche) vorgesehen. Dieser Standort soll als Regel-Kita entwickelt werden.

Bei der Ermittlung der entsprechenden Bedarfszahlen für Jugendfreizeitstätten und Jugendfreizeiteinrichtungen ist von 35 Plätzen insgesamt auszugehen.

Mit dem Ausbau der vorhandenen Einrichtungen, wie bspw. der Jugendfreizeiteinrichtung „Walter Kroh“ in der Schulzendorfer Straße oder in der Kulturküche werden entsprechende Angebote für Jugendliche im unmittelbaren Nahbereich der neuen Gartenstadt realisiert.

6.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen der Abwägung der einzelnen Festsetzungen (siehe Kapitel 7.8.7) sind die Auswirkungen der Lärmimmissionen auf das Plangebiet sowie die notwendigen Lärm-minderungsmaßnahmen detailliert dargestellt. Es ergeben sich für zwei Immissionsorte an der Paradiesstraße innerhalb der geplanten Mischgebietes MI 1 und MI 2 Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005, Teil 1. Für beide Bau-gebiete wird festgesetzt, dass ein Teil der Aufenthaltsräume von Wohnungen durch eine geeignete Raumanordnung von der Paradiesstraße abgewandt sein müssen (TF Nr. 5).

Eine textliche Festsetzung zum Schutz vor (Straßen-)Verkehrslärm, nach der Außen-bauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bestimmtes bewertetes Schalldämm-Maß aufweisen müssen, sind mit der Einführung der DIN 4109 als textliche Baubestimmung und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte auf der Ebene des Bebauungsplans entbehrlich geworden.

6.4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Hauptziele im Bereich Ver- und Entsorgung richten sich in erster Linie - neben der Sicherung der bestehenden Versorgungssituation bei einigen Leitungsträgern - auf die prinzipielle Erstellung der abwasser- und regenwassertechnischen Entsorgung des Plangebietes und dessen Randbereiche.

WASSERVERSORGUNG

Die prinzipielle Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über eine ausreichend dimensionierte Leitung von der Paradiesstraße; der Leitungsdruck, bezogen auf 34 m üNNH liegt bei 5,4 bar. Die geplante Hauptversorgungsleitung soll in der Johannes-Tobei-Straße bis zum Gartenstadtweg verlaufen. Von dieser Hauptversorgungsleitung gehen die Versorgungsleitungen in die einzelnen Nebenstraßen als Stichleitungen ab. Bei den Privatstraßen werden zusätzliche Wasserzählschächte als Übergabepunkte vorgeschaltet, um eine Abrechnung des Wasserverbrauches für eine Betreibergesellschaft zu ermöglichen. Die Leitungsquerschnitte sind so bemessen, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist.

Die durch das Plangebiet verlaufenden 200er- und 400er-Wasserleitungen, die zur Versorgung der zukünftigen Gartenstadt ausreichen, müssen beide innerhalb neuer Verkehrsstrassen verlegt werden. Die DN 400 soll dabei in die Grottewitzstraße und den Gartenstadtweg, die DN 150/175 in den Mohnblütenweg (ehemals Privatstraße Nr. 3) verlegt werden.

• SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

Das anfallende Schmutzwasser kann über einen bestehenden Hauptsammler in der Paradiesstraße entsorgt werden. Für eine zentrale Entsorgung des Plangebietes wird ein neuer Hauptsammler in die Johannes-Tobei-Straße verlegt. Die Kanäle aus den Stichstraßen binden in diesen Hauptsammelkanal ein. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt im Freispiegelverfahren. Über den Hauptkanal in der Johannes-Tobei-Straße soll ebenfalls das Schmutzwasser des Krankenhauses abgeleitet werden.

• REGENENTWÄSSERUNG

Die konzeptionelle Lösung der Regenentwässerung beruht auf dem Hauptprinzip, die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten. Aufgrund des Fehlens eines übergeordneten Regenentwässerungssystems und der Lage des Planungsgebietes in der TWSZ III A ist das Regenwasser insgesamt innerhalb des neuen Siedlungsbereiches zu versickern. Dabei ist folgendes zu beachten:

- Berücksichtigung ausreichender Vegetationsflächen für die Regenwasserver-sickerung innerhalb der Baugebiete und parallel zu den Erschließungsflächen (Mulden-Rigolen-System);
- Einsatz von Regenwassernutzungselementen (Grünbewässerung, Brauchwas- sernutzung u.a.).

Für das Plangebiet sind folgende konkrete Maßnahmen für ein Regenwasser-Entwäs-serungssystem geplant:

- Die Dachflächenentwässerung wird mit zwei Rückhaltestufen durchgeführt, d.h. extensive Dachbegrünung und Zusammenfassung des Regenwassers einzelner Hausgruppen in Zisternen bzw. Versickerung auf den Grundstücken.

- Das auf den versiegelten Straßenflächen anfallende Regenwasser wird in einseitig bzw. beiderseitig der Straßen angeordnete, belebte Entwässerungsmulden versickert. In Bereichen, in denen der kf-Wert des Baugrundes mit $< 10^{-5}$ m/s angegeben ist, werden unterhalb der Mulden Rigolen (Sickerkiespackungen als Puffer) angeordnet, die das Niederschlagswasser aufnehmen und gedrosselt in den anstehenden Boden abgeben.

- GASVERSORGUNG

Grundsätzlich wird für den Geltungsbereich eine Nahwärmelösung auf Gasbasis zur Anwendung kommen. Die Versorgungssicherheit für ausreichende Gasmengen (ca. $1.100 \text{ m}^3/\text{h}$)¹ ist durch Ringschlüsse im Hochdrucknetz gewährleistet.

- ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG

Das bestehende 6KV-Netz ist nicht auf die Versorgung der neuen Gartenstadt ausgelegt und ist entsprechend zu erweitern. Für die innere Erschließung durch die BEWAG ist die örtliche Erweiterung des Netzes in das Planungsgebiet sowie der Bau einer Trafo-Station notwendig.

- ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallentsorgung im Bereich Gartenstadt am Falkenberg wird durch die Berliner Stadtreinigung sichergestellt. Für die getrennte Sammlung von Hausmüll zum Zwecke des Recycling wiederverwertbarer Rohstoffe (Duales System) sind entsprechende Sammelplätze vorzusehen.

6.5 FLÄCHENBILANZ

FLÄCHE		FLÄCHENGROSSE	ANTEIL
1.	Bauland	ca. 8,95 ha	65 %
1.1	Allg.Wohngebiete (WA)	ca. 7,60 ha	(55 %)
	davon		
	WA 1	ca. 1,01 ha	
	WA 2	ca. 1,08 ha	
	WA 3	ca. 1,29 ha	
	WA 4	ca. 0,77 ha	
	WA 5	ca. 0,37 ha	
	WA 6	ca. 0,65 ha	
	WA 7	ca. 0,65 ha	
	WA 8	ca. 0,67 ha	
	WA 9	ca. 0,55 ha	
	WA 10	ca. 0,56 ha	
1.2.	Mischgebiete (MI)	ca. 1,15 ha	(9 %)
	davon		
	MI 1	ca. 0,62 ha	
	MI 2	ca. 0,53 ha	
2.	Gemeinbedarfsfläche (Kita)	ca. 0,20 ha	(1 %)
3.	Verkehrsflächen	ca. 3,59 ha	26 %
	davon		
	öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,57 ha	
	private Verkehrsflächen	ca. 1,02 ha	
4.	Öffentliche Grünflächen	ca. 1,23 ha	9 %
	Landschaftspark	ca. 1,23 ha	
Planungsgebiet gesamt		ca. 13,77 ha	100 %

7 ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

7.1 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan XV-37b soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung;
- Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Bevölkerungsentwicklung;
- Belange von Sport, Freizeit und Erholung;
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
- Belange von Handel und Dienstleistung;
- Belange des Verkehrs;
- Belange von Ver- und Entsorgung.

• NACHHALTIGE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Durch die maßvolle Flächeninanspruchnahme innerhalb eines gewachsenen und bestandsgeprägten Siedlungsraumes gemäß dem Leitbild der Innenentwicklung wird - unter kosten- und ressourcenschonender Nutzung vorhandener Infrastruktur - eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB gewährleistet. Die Entwicklung der Gesamtfläche am Falkenberg mit dem Bezug auf den ÖPNV-Haltepunkt, mit Versorgungseinrichtungen sowie Sport- und Freizeitflächen usw. verdeutlicht darüber hinaus konkrete Ansätze zur Schaffung eines gemischt genutzten Quartiers. Der Rückgriff auf städtische Baulandreserven schont Natur und Landschaft an den Rändern der Stadt, die für den Verdichtungsraum Berlin als ökologische Ausgleichszonen zur Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse notwendig sind.

• ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE

Dem wichtigen öffentlichen Belang wird maßgeblich durch die Ausweisung der Baugrundstücke als allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke entsprochen. Der vorhandene Charakter der durchgrünten Wohnsiedlungsbereiche im Umfeld mit mittlerer bis geringer baulicher Dichte bleibt gewahrt (genossenschaftliche Zeilen- und Geschosswohnungsbauten, Einfamilienhäuser). Die zulässigen Neubauten fügen sich in die

vorhandene aufgelockerte Siedlungsstruktur mit großzügigen Gebäudezwischenräumen ein. Durch die abgestufte Höhenentwicklung zu den Siedlungsrändern werden zu den angrenzenden Gebäuden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Die entsprechenden Abstandflächen werden eingehalten.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG in Folge von Verkehrslärm werden entlang der Paradiesstraße entsprechende Vorkehrungen getroffen. Durch die geschlossene Baukörperanordnung in den beiden Mischgebieten entlang der Paradiesstraße ist davon auszugehen, dass die östlich davon gelegenen Wohn- und Freiflächnennutzungen weitestgehend von Beeinträchtigungen durch die Gewerbenutzungen sowie das Verkehrsaufkommen geschützt werden. Ein System von Stichstraßen, die von der Johannes-Tobei-Straße ausgehen, beschränkt den Verkehr innerhalb des geplanten Wohngebietes überwiegend auf den Anliegerverkehr. So können Lärm und Abgase in den Wohnbereichen weitgehend reduziert werden.

• BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNBEDÜRFNISSE

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB werden durch die Entwicklung qualitätsvoller familiengerechter Wohnungsflächen innerhalb eines attraktiven, durchgrüntem Siedlungsgebietes berücksichtigt. Es besteht ein Bedarf nach qualitätsvollen Wohnungsbauflächen insbesondere in hochwertigen, durchgrüntem und familiengerechten Lagen. Der Senat von Berlin ist bemüht, die Abwanderung gerade von Familien aus Berliner Innenstadtlagen ins Umland zu stoppen, indem innerhalb der Landesgrenzen entsprechende Angebote, insbesondere zur Bildung von Wohneigentum, geschaffen werden.

Diesen gesamtstädtischen und bezirklichen Planungszielen wird durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren entsprochen. Im Hinblick auf das Leitbild der Innenentwicklung verfügt die Siedlung über ein beträchtliches Potential. Es können durch attraktiven Wohnungsneubau, unter Berücksichtigung insbesondere der naturräumlichen Qualitäten, Wohnbauflächen für ca. 500 WE entwickelt werden, die in Bezug auf die durchgrünte Wohnlage, die intakte städtebauliche Struktur geringer baulicher Dichte, ihre verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Versorgung eine hohe Lagegunst aufweisen und insbesondere für familiengerechtes Wohnen geeignet sind. Die zukünftig durch den Bebauungsplan ermöglichten Neubaumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind geeignet, die Abwanderung Berliner Familien nach Brandenburg durch ein entsprechend qualitätsvolles Angebot in Treptow-Köpenick positiv zu beeinflussen.

Die beabsichtigte Realisierung als kostengünstige Eigentumsmaßnahme bzw. als genossenschaftlicher Mietwohnungsbau trägt dabei den sozialen Belangen der wohnungssuchenden Bevölkerung Rechnung. Der aufgestellte Wohnungsspiegel ist breitgestreut und zielt auf familiengerechte Wohnungen ab.

Durch die direkte Zuordnung eines Großteils der Wohnungen zu Mietergärten bzw. begrünten Dachterrassen erlangen die einzelnen Wohnquartiere einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Der aus der geplanten Wohnbebauung resultierende Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie öffentlichen Grün- und Freiflächen wird innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im Zusammenhang mit Planungen innerhalb der angrenzenden Bereiche abgedeckt. Die Entwicklung und Sicherung der oben genannten Einrichtungen und Maßnahmen stehen somit in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der neuen Gartenstadt am Falkenberg.

- **SOZIALE BEDÜRFNISSE / SPORT, FREIZEIT UND ERHOLUNG**

Es werden durch die Entwicklung neuer Wohnbauflächen mit den geplanten bzw. bereits vorhandenen infrastrukturellen Versorgungsangeboten (Kitas, Grundschule, Kulturküche Bohnsdorf usw.) insbesondere das familiengerechte Wohnen am Falkenberg gefördert. Den Belangen von Freizeit und Erholung wird durch eine qualitative Aufwertung der wohnungsnahen Freiflächen der Siedlung entsprochen. Bislang fehlende Kinderspielplätze sind innerhalb des zentralen Grünzuges zu errichten, so dass insgesamt der Versorgungsgrad verbessert wird.

- **FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE / GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES**

Die geplante Wohnbebauung der neuen Gartenstadt am Falkenberg vervollständigt durch eine moderne Interpretation des traditionellen Gartenstadtgedankens das zum Teil fragmentarische Siedlungsgerüst der bereits bestehenden Wohnanlagen innerhalb des Ortsteiles Bohnsdorf. Auf den derzeit als Ackerbrache bestehenden Freiflächen östlich der Paradiesstraße war schon vor dem 1. Weltkrieg die Realisierung der von Bruno Taut konzipierten Gartenstadt geplant.

Mit der Realisierung des städtebaulichen Entwurfes wird ein neues Wohnquartier mit den entsprechenden Wohnfolgeeinrichtungen entstehen, das durch seine moderne Gestaltung und Formsprache seine Eigenständigkeit unterstreicht. Während Straßenräume entlang bestehender Hauptverkehrsstraßen durch ausgeprägte Raumkanten - z.B. geschlossene Bebauung entlang der Paradiesstraße - entsprechend ihrer Bedeutung und Abgrenzung zum Gewerbegebiet klar gefasst werden, werden durch die differenzierte orthogonale Staffelung der Punkt- und Zeilenhäuser innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche spannungsreiche, insgesamt aber homogene Raumfolgen geschaffen, die eine konsequente Weiterentwicklung des zu wahrenden gartenstädtischen Siedlungszusammenhangs unterstützen sollen. Dies wird z.T. durch gemeinsame Gestaltungsmerkmale erreicht, wie zwei- bis dreigeschossige bzw. drei- bis viergeschossige Wohngebäude tlw. mit gestaffelten Obergeschossen, begrünten Dachflächen und Farb- und Materialwahl.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen GFZ-Werte orientieren sich an der im FNP Berlin dargestellten maximalen GFZ von 0,8 für die neue Gartenstadt. Die Überschreitung im Rahmen der Baufelderausweisung nördlich der Johannes-Tobei-

Straße bzw. der Mischgebiete an der Paradiesstraße stellt die grundsätzlich notwendige Obergrenze zur Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes dar und wird durch eine Unterschreitung in den Baufeldern südlich der Johannes-Tobei-Straße kompensiert (siehe auch Pkt. 7.7.2, S.69).

Die in der neuen Gartenstadt ausgeschlossenen Nutzungen passen städtebaulich weder in die geplante Bebauungs- und Nutzungsstruktur noch sind sie aus dem städtebaulichen Wettbewerbsergebnis herleitbar. Auch besteht kein Bedarf für derartige Betriebe im Plangebiet und dessen Umgebung.

Mit der weiteren, bausteinhaften Entwicklung eines zentralen, west-östlichen Grünzuges werden die angrenzenden Wohn- und Infrastrukturbereiche attraktiv und auf kurzen Wegen mit dem noch zu planenden Versorgungsschwerpunkt, dem S-Bahnhof und den wertvollen Landschaftsräumen um den Falkenberg verknüpft.

- BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Die Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Freiflächen führt dazu, dass ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht vermieden werden kann. Ein Beitrag zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB (Bodenschutzklausel) kann jedoch verstärkt durch Maßnahmen wie die Festsetzung von Ausgleichsflächen, von Grünflächen und Bepflanzungen zum Zwecke der Durchgrünung der Siedlung und Festsetzungen über die zulässige bebaubare Grundfläche geleistet werden.

Die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfenden, abzuwägenden und entsprechend dem Abwägungsergebnis rechtlich zu sichernden Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden auf die Verbesserung der Freiraumentwicklung in der Siedlung im Hinblick auf die Naturhaushaltsfaktoren sowie die Lebens- und Arbeitsverhältnisse der Bewohner gelenkt.

- BELANGE DER WIRTSCHAFT / VERBRAUCHERNAHE VERSORGUNG

Innerhalb der beiden Mischgebiete ist die Unterbringung aller für den näheren und weiteren Einzugsbereich erforderlichen Einrichtungen möglich. Darüber hinaus ist innerhalb der allgemeinen Wohngebiete die Unterbringung der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störender Handwerksbetriebe zulässig.

Im städtebaulichen Entwurf ist vorgesehen, die Versorgung des neuen Wohngebietes mit Einzelhandelsgeschäften, Praxen und Büros schwerpunktmäßig im Nahbereich des S-Bahnhofes Altglienicke innerhalb des angrenzenden Bebauungsplans XV-37c sicherzustellen. Diese Einrichtungen sollen auch das Defizit an Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfes in den angrenzenden, bestehenden Wohngebieten abdecken. Die Randlage zum S-Bahnhof, zur Paradiesstraße sowie am Endpunkt der zentralen Fußgängerachse berücksichtigt einerseits die gute Erreichbarkeit der Läden

zu Fuß und mit dem Pkw und andererseits einen störungsfreien und bequemen Anlieferverkehr für die Geschäfte.

- **BELANGE DES VERKEHRS / VER-UND ENTSORGUNG**

Durch eine Integration der verschiedenen Belange des öffentlichen Personen-Nahverkehrs (ÖPNV), des motorisierten Individualverkehrs (MIV) sowie von Fußgängern und Radfahrern wird ein gebietsverträgliches Erschließungskonzept für das Plangebiet entwickelt. Durch die in der Buntzelstraße verkehrende Buslinie sowie den nördlich des Plangebietes angrenzenden S-Bahnhof ist die ÖPNV-Versorgung insgesamt als gut einzuschätzen.

Mit der Anbindung der Paradiesstraße an die B 96a ist das Plangebiet optimal an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Durch klare Erschließungsbeziehungen werden störende Fremdverkehre aus den Anliegerstraßen herausgehalten.

Die Belange einer standortgerechten Ver- und Entsorgung des Plangebietes richten sich in erster Linie auf eine ressourcenschonende Nutzung des bestehenden Versorgungsnetzes der einzelnen Leitungsträger wie auch auf die Entwicklung einer kosten- und flächensparenden Netzkonfiguration für den Gesamtbereich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern die im städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzept beschriebenen Ziele und Maßnahmen.

7.2 ENTWICKLUNGSFÄHIGKEIT AUS DEM FNP BERLIN / LAPRO BERLIN

Bei den Festsetzungen im Bebauungsplan XV-37b handelt es sich um Konkretisierungen der vorbereitenden Bauleitplanung. Die geplanten Festsetzungen als "Allgemeines Wohngebiet" ist aus den Darstellungen des FNP Berlin ("Wohnbaufläche") gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 (Regelfall) entwickelbar. Sofern aus dem Bebauungsplan geringfügige Abweichungen zum FNP hervorgehen, handelt es sich um Detailabstimmungen in Bezug auf die gegebenen Verhältnisse, für die der Maßstab des Flächennutzungsplans keinen Raum bietet. Dies betrifft in diesem Fall die Gliederung des Plangebietes durch die Ausweisung zweier Mischgebiete in unmittelbarer Randlage zum bestehenden Gewerbegebiet an der Paradiesstraße (Anforderung des Immissionsschutzes). Darüber hinaus sind beide Bauflächen mit ca. 1.15 ha kleiner als drei Hektar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Gemäß Entwicklungsgrundsatz 3 ist eine Überschreitung der GFZ in Wohnbauflächen zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Mit Berücksichtigung der aus der Wohnbaufläche entwickelten Mischgebiete existiert für die Summe aller Baugebiete eine durchschnittliche GFZ von 0,83. Durch das öffentliche Interesse an der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes im Sinne einer zeitgemäßen

Weiterentwicklung der Gartenstadtidee ist diese relativ geringfügige Überschreitung städtebaulich erforderlich. Durch den Bebauungsplan wird die Umsetzung des international stark beachteten städtebaulichen Entwurfes für eine moderne gartenstädtische Siedlungsform abgesichert. Dabei hat sowohl der Bezirk als planaufstellende Behörde durch die Einleitung des Verfahrens als auch das Land Berlin (Senatsverwaltung) in zahlreichen Publikationen auf den besonderen städtebaulichen Wert der neuen Gartenstadt hingewiesen.

Das innovative Konzept der vertikal gestaffelten Gartenstadt führt dabei bereichsweise zu einer Herausbildung von Maisonetteformen mit einem gestaffelten vierten Geschoss. Dieses wird prinzipiell mit einem Dachgarten für die anliegende Wohnung versehen, so dass hiermit ein entscheidendes Entwurfsprinzip gesichert werden kann.

Mit diesem Entwurf wird weiterhin eine große zusammenhängende öffentliche Grünfläche von ca. 1,23 ha (Landschaftspark) mit integrierten Spielplätzen angeboten und im Bebauungsplan gesichert, die unter Berücksichtigung einer möglichen Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes zu einer intensiveren Nutzung der Baufelder führen.

In Verbindung mit dem Planungsziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden bewirkt die prämierte, kompakte und dichte Bauweise eine geringfügige GFZ-Überschreitung, die zur Sicherung der Entwurfsumsetzung innerhalb der entsprechenden Baufelder aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs sind unter Kapitel 7.1 dargestellt. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung nicht entgegen (gem. § 17 Abs. 2 BauNVO). Durch die durch Planfestsetzungen sowie in Bezug auf das Gesamtvorhaben am Falkenberg zu entwickelnden öffentlichen Grün- und Freiflächen des zentralen Grünzuges und des Falkenberg-Osthanges werden darüber hinaus ausgleichende Maßnahmen umgesetzt.

Die im Landschaftsprogramm (LAPRO BERLIN) formulierten Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden (siehe dazu die textlichen Festsetzungen Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8, Nr. 9 sowie die Aufnahme einer Pflanzliste). Des Weiteren betrifft dies die Reduzierung des vorhandenen Defizits an öffentlichen Grünflächen durch die Schaffung zusammenhängender öffentlicher Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

7.3 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB

Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB

Anregungen und Hinweise im Rahmen der für den Bebauungsplan XV-37 1995 durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung, die das Plangebiet des Bebauungsplans XV-37b betreffen, gab es zur städtebaulichen Dichte und der Höhenentwicklung an den Siedlungsrändern, zur Sicherung der sozialen Infrastruktur, zur Versorgung des Gebietes mit Einzelhandelseinrichtungen sowie zu einem geordneten Abfluss der Hauptverkehrsströme aus dem Neubaubereich. Diesen Hinweisen wurde mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens XV-37b entsprochen. Die Bebauung an den Siedlungsrändern wurde von einer IV-Geschossigkeit auf eine maximal III-Geschossigkeit reduziert. Mit Abschluss des städtebaulichen Vertrages wurde die erforderliche soziale Infrastruktur gesichert. Die Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen ist in dem entlang der Paradiesstraße ausgewiesenen Mischgebiet möglich. Mit der Anbindung der Paradiesstraße an die B 96a über eine neue Lichtsignalanlage und der Regelung des Baufahrzeugverkehrs über eine Baustraße parallel zur künftigen Johannes-Tobei-Straße ist der geordnete Abfluss des Verkehrs aus dem Neubaubereich gewährleistet.

Im Rahmen der Erörterungsveranstaltung zu den beiden Bebauungsplanverfahren XV-37a und XV-37b am 14.10.1999 wurden die Ziele und Inhalte der beiden teilbereichsbezogenen Bebauungspläne sowie die Ausbauplanungen des St. Hedwig-Krankenhauses vorgestellt.

Auf die Zweistufigkeit des Bebauungsplanverfahrens und die jeweilige Möglichkeit der schriftlichen Einwendung im Rahmen der Beteiligungsschritte wurde hingewiesen.

In der anschließenden Diskussion zum Bebauungsplanentwurf XV-37b war erkennbar, dass neben einer generellen Zustimmung zu der geplanten Wohnsiedlung auf dem derzeit brachliegenden Gelände eine Mehrzahl der sich zu Wort meldenden Anwesenden im Wesentlichen Fragen und Hinweise zu verschiedenen, insbesondere verkehrlichen Themenbereichen darlegten. Diesem Klärungsbedarf wurde entsprochen.

Im Ergebnis wird das Bebauungsplanverfahren XV-37b in seiner grundsätzlichen Konzeption weiterverfolgt. Folgende Äußerungen wurden abgegeben und entsprechend der folgenden Stellungnahmen bei der Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt:

- Kommen durch die Anbindung des Krankenhauses über die Johannes-Tobei-Straße höhere Verkehrsbelastungen auf die Anwohner von Gartenstadtweg, Grottewitzstraße, Höhensteig und Kirchsteig zu und wie kann "Schleichverkehr" vermieden werden?

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Erschließung der neuen Wohngebiete WA 1 bis WA 10 kann nur von der Paradiesstraße aus erfolgen, um die Anliegerstraßen in Richtung Buntzelstraße nicht weiter zu belasten. Im Wesentlichen übernimmt die Johannes-Tobei-Straße die Erschließungsfunktion, die das Rückgrat für die davon abzweigende Wilhelmine-Duncker-Straße und die Straße Zur Gartenstadt sowie die Privatstraßen bildet. Die Hapterschließung (äußere Anbindung) des Krankenhauses erfolgt ebenfalls über die Johannes-Tobei-Straße, die das Wohngebiet von der Paradiesstraße im Westen bis unmittelbar an das Krankenhausgrundstück im Osten durchquert. Der wichtigste Gesichtspunkt hinsichtlich der regionalen und überregionalen Erreichbarkeit wird durch die Anbindung der Paradiesstraße an die B 96a gewährleistet. Hierdurch wird eine wesentlich bessere Vernetzung des Krankenhauses mit dem weiteren Umfeld sichergestellt, als es durch eine Zufahrt von der B 179 möglich wäre. Außerdem wird durch diese Verkehrsführung eine höhere Verkehrsbelastung für die Anwohner von Zur Gartenstadt, Grottewitzstraße, Höhensteig und Kirchsteig vermieden. Um unerwünschten Schleichverkehr in dem Gebiet zwischen Geltungsbereich und südlich gelegener Buntzelstraße zu vermeiden, können verkehrsberuhigende Maßnahmen in diesen Straßen und eine verkehrslenkende Beschilderung vorgenommen werden.. Diese sind jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

- Wie sieht das zukünftige Straßenprofil der Paradiesstraße aus und kann mit diesem Querschnitt das Verkehrsaufkommen bewältigt werden bzw. ist ein Ausbau im südlichen Bereich geplant?

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der geplante Straßenraum der Paradiesstraße ermöglicht eine Fahrbahn mit 3 Fahrspuren (zusammen 9 m), wobei die mittlere jeweils für die Linksabbieger zur Verfügung steht. Beiderseits der Fahrbahn schließen Längsparkplätze, Rad- und Gehwege sowie straßenbegleitende Grünstreifen an, so dass sich eine Gesamtbreite von 22,80 m ergibt, die an der vorhandenen Mauer an der Westseite beginnt. Die Aufteilung des Straßenraumes ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern wird im Rahmen der Straßenplanung entschieden. Im Bebauungsplan ist lediglich die Straßenverkehrsfläche in der erforderlichen Breite zu sichern, die für die Erschließung eines Gebiets und der Bewältigung des zukünftigen Verkehrsaufkommens notwendig ist. Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgten intensive Abstimmungsgespräche zwischen der für Verkehr zuständigen Senatsverwaltung und dem Bezirksamt zur Festlegung der zukünftigen Ausbaubreite der Paradiesstraße. Als Ergebnis wurde die erforderliche Breite auf 22,80 m festgelegt, wodurch die Bewältigung des zukünftigen Verkehrsaufkommens, einschließlich der Erreichbarkeit des Krankenhauses für Rettungsfahrzeuge, gesichert ist (s. auch Verkehrsuntersuchung Gartenstadt Falkenberg vom Februar 1994).

- Warum ist gegenüber den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan XV-37b die Nutzung entlang der Paradiesstraße teilweise von MI in WA geändert worden (südlich der Johannes-Tobei-Straße)? Es wird angezweifelt ob das unmittelbare Nebeneinander von Gewerbe- und Wohngebiet zulässig ist, obwohl dazwischen die Paradiesstraße liegt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Einwände wurden berücksichtigt. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes südlich der Johannes-Tobei-Straße ist im Sinne einer städtebaulich verträglichen Gliederung des Gesamtgebietes (GE-MI-WA) und der Belange des Immissionsschutzes für an die Paradiesstraße angrenzende Wohnnutzung, in eine Mischgebietsausweisung geändert worden. Nach Vorlage der Ergebnisse der Endfassung des schalltechnischen Gutachtens ist entlang der Paradiesstraße auch nur eine Mischgebietsausweisung möglich. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden entsprechende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans (geschlossene Bauweise, Grundrissorganisation).

- Warum wird nicht, wie bisher vorgesehen, mit baulichen Maßnahmen, z.B. in Form einer geschlossenen Bauweise durch einen IV-geschossigen Gebäuderiegel als Lärmverschlussbebauung der Verkehrsbelastung auf der Paradiesstraße und der Gewerbenutzung auf dem westlich angrenzenden Areal begegnet und die östlich angrenzende Wohnbebauung vor Lärmimmissionen geschützt?

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Mit Vorlage des Lärmschutzgutachtens ist der vorgestellte Bebauungsplanentwurf in diesem Bereich entsprechend den Belangen des Immissionsschutzes und der konfliktvermeidenden Gliederung der Baugebiete überarbeitet worden. Es wird eine zwei- bis viergeschossige, geschlossene Bauweise festgesetzt.

- Warum wird nicht, wie bislang, ein Ortsteilzentrum bzw. ein Nahversorgungszentrum auf der Ostseite entlang der Paradiesstraße weiter verfolgt?

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Ein Ortsteilzentrum bzw. Nahversorgungszentrum entlang der Paradiesstraße wird nicht weiter verfolgt, da sich zwischenzeitlich ein Versorgungsschwerpunkt für Bohnsdorf am S-Bahnhof Grünau entwickelt hat. Nahversorgungseinrichtungen sind jedoch in den entlang der Paradiesstraße ausgewiesenen Mischgebieten sowie in den allgemeinen Wohngebieten zulässig. In Abstimmung mit den Investoren soll der Schwerpunkt für Versorgungseinrichtungen nördlich der Johannes-Tobei-Straße in Richtung der geplanten Brücke zur Germanenstraße auf der Ostseite der Paradiesstraße im Mischgebiet liegen. Um diese Funktion noch mehr zu stärken, können weitere Einrichtungen zu einem späteren Zeitpunkt in dem im Norden angrenzenden Bebauungsplan XV-37c vorgesehen werden. Diese würden dann auch näher zur S-Bahn-Station Altglienicke liegen und können über den zentralen Grünzug auch

besser von allen künftigen Baugebieten auf dem Falkenberg erreicht werden. Dies ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

- Auf welcher Grundlage wird der Lärmschutz in den Bebauungsplan eingebracht und welche Maßnahmen sind zum Lärmschutz vorgesehen?

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Für das Thema "Lärmschutz" wurde vom Ing.-Büro Kötter GmbH ein Fachgutachten erstellt; hier gehen sowohl die Lärmauswirkungen des geplanten Flughafens Schönefeld und des westlich angrenzenden Gewerbegebietes als auch die Lärmwerte der B 96a und der Paradiesstraße ein. Die daraus abgeleiteten Aussagen zum Lärmschutz werden durch die Ausweisungen des B-Plans und in Form von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dazu gehören die Ausweisung von Mischgebieten entlang der Paradiesstraße mit einer zwei- bis viergeschossigen, geschlossenen Bauweise und eine immissionsverträgliche Grundrissanordnung für Wohnungen innerhalb der Mischgebiete. Immissionsschützende Regelungen zu lärmdämmenden Maßnahmen an Außenbauteilen sind im Gutachten dargestellt und werden durch die Bestimmungen der DIN 1409 in Verbindung mit der Berliner Lärmkarte verbindlich geregelt.

- Welche Baustruktur mit welcher Dichte ist südlich der Johannes-Tobei-Straße vorgesehen, insbesondere welche Geschossigkeit und welchen Abstand erhält die Bebauung zum Gartenstadtweg und zur Grottewitzstraße?

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Direkt an das südlich angrenzende Ein- und Zweifamilienhausgebiet wird sich nördlich der Grottewitzstraße eine II- bis max. III-geschossige Doppel- und Reihenhausbauung mit einer maximalen GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,7 anschließen. Dabei wird ein Mindestabstand von 15,0 m zu den Grundstücksgrenzen südlich der Grottewitzstraße eingehalten, so dass Verschattungsprobleme vermieden werden können.

- Wie wird der Eingriff ausgeglichen und sollten nicht die Veränderungen der letzten 3 Jahre von Natur und Landschaft berücksichtigt werden?

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen. Die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung sowie zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden einerseits durch Festsetzungen berücksichtigt und andererseits wird in der Begründung auch dargelegt, wenn diese nicht berücksichtigt werden. Die Veränderungen von Natur- und Landschaft in den letzten 3 Jahren wurden im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum "Teil"-Bebauungsplan XV-37b aufgenommen. Der Eingriff wird durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XV-37b ausgeglichen:

- Herstellung eines öffentlichen Landschaftsparkes innerhalb des Geltungsbereiches XV-37b
 - Dachbegrünungen
 - Pflanzgebote auf den Freiflächen der Grundstücke
 - Begrünung von Stellplätzen
 - Herstellung einer naturnahen öffentlichen Parkanlage außerhalb des Geltungsbereiches XV-37b.
- Sollte das südlich angrenzende Areal (durch Teilung jetzt Bebauungsplan XV-37d) nicht gleich einbezogen werden? Welche Bebauungsformen sind vorgesehen?

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Für das südlich angrenzende Areal ("Dreieck") wurde der Bebauungsplan XV-37 d aufgestellt. Seitens der Eigentümer der Grundstücke gibt es bislang jedoch keine konkreten Bebauungsabsichten. Angestrebt wird eine ähnliche Bebauung, wie diese im Bereich südlich der Johannes-Tobei-Straße vorgesehen ist. Das Gebiet befindet sich derzeit jedoch innerhalb der Siedlungsbeschränkungszone II des LEP SF, daher ist die Zulässigkeit der einzelnen Nutzungen noch zu prüfen.

- Werden bei der Erschließung die Grundstücke am Gartenstadtweg und an der Grottewitzstraße mit an die Abwasserleitung angeschlossen?

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die geplante Wohnbebauung wird über die Johannes-Tobei-Straße erschlossen, auch bezüglich der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen. Ein Anschluss der Grundstücke Gartenstadtweg, Grottewitzstraße an Abwasserleitungen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern muss mit den zuständigen Versorgungsträgern geklärt werden.

- Werden auch behindertengerechte Wohnungen im Rahmen der Bebauung erstellt?

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Wohnungsbaugenossenschaft 1892 plant im Rahmen des vorgesehenen Geschosswohnungsbaus nördlich der Johannes-Tobei-Straße auch behindertengerechte Wohnungen anzubieten. Dieses ist außerdem in der BauO Berlin vorgeschrieben. Im Rahmen der Eigentumsmaßnahmen innerhalb der Flächen südlich der Johannes-Tobei-Straße sind entsprechende Anfragen direkt an den Investor (Petruswerk) zu richten.

- Warum erhalten nicht, zur besseren Ortsorientierung für auswärtige Autofahrer, die "geteilten" Abschnitte von Gartenstadtweg und Kirchsteig andere Straßennamen?

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der ehemalige südliche Abschnitt des Gartenstadtweges wurde zwischenzeitlich umbenannt in "Zur Gartenstadt". Zu einer Umbenennung von Teilen des Kirchsteiges ist die Prüfung durch das Bezirksamt noch nicht abgeschlossen. Die Benennung von Straßen ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

- Wie groß ist der Abstand der Fahrbahn vom Höhensteig zu den südlich angrenzenden Grundstücken?

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Abstand des Fahrbahnrandes des Höhensteigs zu den südlich davon gelegenen 4 Grundstücken wird mindestens 15,0 m betragen. Weiterhin soll zusätzlich eine ca. 10 m breite, baumbestandene Grünfläche entwickelt werden, so dass zumindest eine visuelle Abschirmung gewährleistet ist.

7.4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 BAUGB

Rechtsgrundlage: § 4 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde für den gesamten Rahmen-Bebauungsplan XV-37 1995 durchgeführt. Anregungen und Hinweise, die das Plangebiet des Bebauungsplans XV-37b betreffen, gab es zur Höhenentwicklung der Baukörper an den Siedlungsrändern, zur Überprüfung der Bedarfswerte für die soziale Infrastruktur sowie zur verkehrlichen Anbindung des Gebietes. Diese Hinweise wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-37b geklärt und bei dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplanentwurf XV-37b berücksichtigt.

Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

1. SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG, I E 112, SCHREIBEN VOM 20.04.2000

Gegen die Weiterführung des B-Planverfahrens XV-37 b "Am Falkenberg" bestehen keine Einwände. Die landschaftsplanerischen Belange sind berücksichtigt. Die Eingriffsproblematik ist nachvollziehbar.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG, SCHREIBEN VOM
10.05.2000

Die Stellungnahme erfolgt für das Altlastenref. IX C (Bodenschutz) und für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Ref. VIII D).

Altlasten:

Im Geltungsbereich des B-Plans liegt auf einer Teilfläche die Altlastenfläche 6081 des Berliner Altlasten(verdachtsflächen)katasters. Konkrete Erkenntnisse über Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers liegen zu dieser Teilfläche dem zuständigen Referat bislang nicht vor, in anderen Bereichen wurden Altlasten bereits nachgewiesen. Der Aussage in der Begründung zum B-Plan Pkt. 2.9 Abt. 2 wird zugestimmt.

Sollten Hinweise über ehemalige oder aktuelle industrielle oder gewerbliche Nutzungen vorliegen, die einen Altlastenverdacht oder den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung vermuten lassen, so sind diese den Umweltbehörden zu melden und in das Kataster aufzunehmen. Vor Umsetzung der Planungsziele im Bereich dieser Flächen wäre dann, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, durch geeignete Untersuchungen sicherzustellen, dass eventuelle Boden- und Grundwasserunreinigungen der jeweiligen vorgesehenen Nutzung dieser Grundstücke nicht entgegen stehen. Erforderlichenfalls sind vorab entsprechende Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung (in Abstimmung mit den Fachbehörden) durchzuführen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls berücksichtigt.

Entwässerung:

Der Bebauungsplan enthält keine Angaben zu Oberflächenwassernutzungen, daher kann hierzu auch keine Stellungnahme erfolgen. Die Entwässerung des Gebietes orientiert auf eine weitestgehende Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer. Es ist unbedingt erforderlich, dass für das gesamte Planungsgebiet ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Entwässerungskonzept) erarbeitet wird, um die Bebaubarkeit des Gebietes nachzuweisen. Die Aussagen zur Regenentwässerung in der Begründung zum Bebauungsplan reichen hierfür nicht aus. In den textlichen Festsetzungen fehlen Forderungen zu Niederschlagsentwässerung gänzlich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Anregung wurde bereits berücksichtigt. Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurde parallel die Ausführungsplanung für die Straßenplanung (Firma INGBA) bearbeitet, in der u.a. die Versickerung des Niederschlagswassers umfangreich berücksichtigt wurde. Dazu fanden Abstimmungsgespräche mit den dafür zuständigen Ämtern des ehemaligen Bezirksamtes Treptow statt. Weiterhin wurden in Abstimmungsgesprächen mit SenStadt das Versickerungskonzept vorgestellt und Festlegungen zur Regenwasserversickerung im Plangebiet getroffen (Aktennotiz vom 27.08.1999, Abstimmung mit der Firma INGBA, Herrn Blume). Diese Forderungen wurden bei der Ausführungsplanung und im Bebauungsplan berücksichtigt.

In der inzwischen endgültig vorliegenden Ausführungsplanung ist die Versickerung des

anfallenden Niederschlagswassers sämtlicher Planstraßen in straßenbegleitende Mulden vorgesehen. Die notwendigen Entwässerungsmulden sind Bestandteil der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Breiten der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und wurden bereits realisiert.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Gebäudedächern ist auf den Baugrundstücken dezentral zu versickern. Somit ist eine Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer innerhalb der Geltungsbereiches des Bebauungsplans gesichert. Die geforderte Festsetzung der Niederschlagsentwässerung wird im vorliegenden Bebauungsplan nicht vorgenommen, da diese Belange bereits im Berliner Wasser-gesetz (§ 36a), in der BauOBl (§ 40) sowie in den Bestimmungen der "Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten" geregelt sind.

Grundwasserreinhaltung:

Das Gebiet liegt in der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Altglicke. Sämtliche Baulichkeiten müssen an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Der Anschluss an die öffentliche S-Kanalisation ist zwingend erforderlich, da andererseits das Vorhaben nach der Wasserschutzgebietsverordnung verboten wäre.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren sondern das nachfolgende bauordnungsrechtliche Prüfverfahren.

Die Festsetzung einer maximalen GRZ von 0,4 für die Mischgebiete wird als zu hoch betrachtet.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzung des Mischgebietes sichert städtebaulich den Übergang zu den unterschiedlichen, aneinandergrenzenden Baugebieten: dem westlich der Paradiesstraße gelegenen Gewerbegebiet und dem östlich gelegenen Wohngebiet. Durch die festgesetzte geschlossene Bebauung soll eine Lärminderung der östlich angrenzenden Wohngebiete einschließlich der Freiflächenbereiche erfolgen. Für die Umsetzung einer geschlossenen Bebauung ist eine GRZ von 0,4 erforderlich. Die festgesetzte GRZ von 0,4 liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO noch unter der höchst zulässigen Obergrenze von 0,6.

Die Verkehrsverbindungen dürfen nicht durch den zentralen Bereich des Wasserschutzgebietes Altglicke führen. Es darf zu keiner höheren Verkehrsbelastung der Straße „Am Falkenberg“ kommen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Anzumerken ist, dass innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans keine Verkehrsverbindungen durch den zentralen Bereich des Wasserschutzgebietes verlaufen. Die Straße „Am Falkenberg“ wird durch die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches nicht

durch zusätzlichen Verkehr belastet. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz wird im Wesentlichen über die Paradiesstraße an die B 96a sowie mit untergeordneter Bedeutung über die Buntzelstraße an das Adlergestell erfolgen.

Für den Krankenhausstandort wären besondere Anforderungen wegen der Wasserschutzgebietslage erforderlich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Krankenhausstandort befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans. Die Neubauplanung des Krankenhauses ist somit nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

3. SENSTADT VII B 31, SCHREIBEN VOM 11.05.2000

Das Gelände des Bebauungsplans XV-37 b liegt im Bauschutzbereich des heutigen Flughafens Schönefeld. Es befindet sich – zumindest zu weit überwiegendem Teil – außerhalb der Beschränkungszonen des LEP SF. Ungeachtet dessen wird wegen der "Randlage" zu den Siedlungsbeschränkungszonen auch eine Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) empfohlen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die GL wurde ebenfalls beteiligt. Die Übereinstimmung des B-Planes mit den übergeordneten bauleitplanerischen und landschaftsplanerischen Zielen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung wurden bestätigt.

Bezüglich der Geltungsbereichsgrenze werden insbesondere im Bereich der Paradiesstraße (geplante Straßenverbindung Paradiesstraße – Germanenstraße) Probleme bei der Darstellung gesehen. Die gesamte Verkehrsanlage sollte vollständig innerhalb des B-Plans liegen (durchgängige Straßenbegrenzungslinie).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Gemäß dem Bezirksamtsbeschluss 53/99 ist am 13.07.1999 die Aufteilung des Geltungsbereiches XV-37 in fünf Bebauungspläne beschlossen worden. In diesem Zusammenhang ist die planungsrechtliche Sicherung der Anbindung der Querspange-Nord an die Paradiesstraße und die Sicherung der Anbindung des Straßenzuges Paradiesstraße – Germanenstraße an die B 96a sowie die geplante Brücke Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens XV-37 c. Aufgrund der derzeit ungeklärten zeitlichen Perspektive für die Entwicklung der Wohnbauflächen und der Errichtung der Brücke zwischen der Germanenstraße und der Paradiesstraße sind diese Flächen nicht Bestandteil des Geltungsbereiches XV-37 b. Die Verkehrsfläche entlang des Mischgebietes nördlich der Johannes-Tobei-Straße dient zur Sicherung der Erschließung des angrenzenden Baugebietes bis zur Schaffung der endgültigen

Verkehrslösung.

Die textlichen Ausführungen im Begründungsteil sind entsprechend dem heutigen Stand zu aktualisieren (hier sind insbesondere die Aussagen zur Anbindung an die sich im Bau befindliche Paradiesstraße an die B 96a gemeint). Es sind weiterhin die aktuellen Ergebnisse der Straßenverkehrszählung 1998 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Stand 4/00) zu verwenden.

Dementsprechend betragen die Belastungen der B 96a in diesem Bereich 38.000 Kfz/24h (die in der Begründung S. 10 verwendeten Zählergebnisse von 1993 sind zu aktualisieren).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan wurde entsprechend aktualisiert (vgl. S.10).

Es sind nicht nur Festsetzungen zu den Lärmauswirkungen der Paradiesstraße sondern auch zu denen der B 96a zu treffen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Für das Plangebiet wurde im Rahmen einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung – Büro Kötter: Immissionsprognose „Lärm“ geplante Wohnanlage Gartenstadt Falkenberg in Berlin-Treptow; Berlin 1999 – zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren geprüft, inwieweit durch Schallimmissionen aus Verkehrslärm (Flug-, Kfz- und Schienenverkehr) und aus Gewerbe- und Sportlärm Beeinträchtigungen der Wohnqualität im Gesamtbereich Falkenberg zu erwarten sind. Dabei wurden die einzelnen Lärmquellen aus Schiene, Straße und Flugverkehr usw. sowie deren Überlagerung ermittelt und unter Berücksichtigung der Topographie berechnet. In diese Untersuchungen gingen auch die von der B 96a ausgehenden Emissionen ein. Es wurden somit die Auswirkungen vom Straßenverkehrslärm der Paradiesstraße und der B 96a berücksichtigt. Die textliche Festsetzung zum Lärmschutz ist Ergebnis dieser Untersuchungen.

4. SENATSVERWALTUNG FÜR FINANZEN, SCHREIBEN VOM 11.05.2000

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es wird darauf hingewiesen, dass keinerlei Aussagen (Teil III/10) über die haushaltsrechtlichen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen in der Begründung enthalten sind. Es sind daher die geplanten Infrastrukturmaßnahmen – Schule und Kita – nicht in der Investitionsplanung 1999-2003 enthalten.

Vor der weiteren Konkretisierung der Planung und der Begründung von Bindungswirkungen ist die Erfassung der von Berlin zu tragenden Kosten und die Sicherung der Finanzierung (insbesondere im Rahmen der städtebauliche Verträge/der I-Planung) zwingend erforderlich. Bekanntlich werden die Handlungsspielräume für Investitionen immer enger und neu zu beginnende Maßnahmen können künftig nur in äußerst

begrenztem Umfang aufgenommen werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Durchführung der aus der Bebauung des Plangebietes resultierenden Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen wurde mit den Investoren über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Innerhalb des Gebietes ergibt sich aufgrund des Wohnungsneubaus ein Bedarf an 97 Kitaplätzen, 35 Jugendfreizeitstättenplätzen, 69 Grundschulplätzen und 46 Oberschulplätzen. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages haben sich die Bauherren verpflichtet, die Kosten für eine komplette Kindertagesstätte mit Spielplatz zu übernehmen, den finanziellen Anteil für die 35 Jugendfreizeitstättenplätze (damit soll u.a. auch der bestehende Jugendclub „Walter Kroh“ ausgebaut werden) und den entsprechend des ausgelösten Bedarfs an Schulplätzen entstehenden Kostenanteil zur Verfügung zu stellen.

Die Herstellung von öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Spielplätzen sowie die Übertragung sämtlicher im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen sind ebenfalls im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Bezirk und dem Investor geregelt worden. Weiterhin übernimmt der Investor die Herstellung der Johannes-Tobei-Straße, des Höhensteigs, der Wilhelmine-Duncker-Straße sowie den Ausbau des Gartenstadtweges und der Grottewitzstraße.

5. SENATSVERWALTUNG FÜR WIRTSCHAFT UND TECHNOLOGIE, SCHREIBEN VOM 03.05.2000

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung einer Mischbaufläche zur Paradiesstraße vor mit einem sich rückwärtig anschließenden allgemeinen Wohngebiet. Die straßenseitige Festsetzung eines Mischgebietes wird besonders begrüßt, da westlich der Paradiesstraße ein Gewerbegebiet entwickelt werden soll. Damit ist eine ausreichende Abschirmung zum angrenzenden Gewerbegebiet gewährleistet.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6. BERLINER STADTREINIGUNGSBETRIEBE, SCHREIBEN VOM 02.05.2000 bzw. 28.04.2000

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Detaillierte Forderungen in straßenreinigungstechnischer Hinsicht können erst mit Vorlage der Bauentwurfszeichnungen gestellt werden. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass in Straßen, die als Sackgasse enden, für die Stadtreinigungs- und Entsorgungsfahrzeuge eine Wendemöglichkeit mit einem Radius von 11,5 m vorgesehen werden sollte.

Belange Abfallwirtschaft:

Zufahrtsstraßen für die Sammelfahrzeuge müssen mindestens 3,25 m breit und so

befestigt sein, dass diese mit einer maximalen Einzelachslast von 11,5 t und einem Fahrzeuggesamtgewicht von 26 t dauernd benutzt werden können. Wendeplätze müssen einen Durchmesser von 25,0 m aufweisen und mit entsprechenden Kurvenradien angelegt sein. Wendeplätze dürfen nicht beparkt oder anderweitig blockiert werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Wendemöglichkeiten an Straßen, die als Sackgasse enden, sind durch die Ausweisung von entsprechenden Verkehrsflächen im vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 wird für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ein äußerer Wendekreisradius von 10 m gefordert. Die Belange der Abfallwirtschaft bezüglich der Breite der Zufahrtsstraße sowie der Durchmesser der Wendeplätze werden im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend diesen Empfehlungen berücksichtigt. Die Anmerkungen zum Straßenausbau und zum Parken betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren sondern das nachfolgende bauordnungsrechtliche Prüfverfahren sowie verkehrsbehördliche Regelungen.

7. BEWAG AKTIENGESELLSCHAFT (AGS), SCHREIBEN VOM 18.05.2000

Es wird um folgende Änderungen gebeten:

Kapitel 2.8 „Technische Infrastruktur/Elektrizitätsversorgung“

Ergänzung 3. Satz: Das bestehende 6-kV-Netz kann die Versorgung der gesamten Gartenstadt mit der notwendigen Energie nicht absichern, es ist entsprechend zu erweitern (siehe S. 32, Kapitel 6.5 „Ver- und Entsorgung/Elektrizitätsversorgung“).

Der Satz 4 ist ersatzlos zu streichen, da der Neubau des UW Bohnsdorf nach der aktuellen Netzausbauplanung nicht realisiert wird. Eine Standortsicherung ist deshalb nicht notwendig.

Kapitel 6.5

Änderung: Für die innere Erschließung durch die Bewag ist der Bau von nur einer Trafostation im Planungsgebiet erforderlich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise wurden berücksichtigt. Die Begründung wurde entsprechend geändert.

8. BERLINER WASSER BETRIEBE, SCHREIBEN VOM 19.05.2000

Zur Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan XV-37 wurde mit Schreiben vom 11.03.1996 eine Stellungnahme abgegeben. Die in dieser Stellungnahme angeführten Belange und Planungen wurden in der Begründung weitestgehend berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Bereich der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Trinkwasserleitungen zu gegebener Zeit leitungsrechtlich gesichert werden müssen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Eine leitungsrechtliche Sicherung der o.a.

vorhandenen Trinkwasserleitung ist nicht notwendig, da die davon betroffene Fläche im vorliegenden Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist.

9. LANDESAMT FÜR ARBEITSSCHUTZ, GESUNDHEITSSCHUTZ UND TECHNISCHE SICHERHEIT, SCHREIBEN VOM 19.04.2000

Es sind keine Umstände bekannt, die dem Entwurfsplan hinsichtlich Lärmeinwirkungen oder Luftschadstoffe entgegenstehen. Im Falle genehmigungsbedürftiger Feuerungsanlagen werden die Immissionsrichtwerte für Lärm nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - im Bescheid entsprechend der Bebauung festgeschrieben. Die Begrenzung der Luftschadstoffe erfolgt nach der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft – oder für Großfeuerungsanlagen nach der 13. BImSchV. Es bestehen gegen den Entwurfsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

10. DER POLIZEIPRÄSIDENT IN BERLIN, SCHREIBEN VOM 09.05.2000

Es wird auf die Stellungnahme III A 1161-08102 / Tp XV-37 vom 06.02.96 verwiesen. Die dort getätigten Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Abwägung über die in der Stellungnahme vom 06.02.1996 abgegebenen Anregungen und Hinweise ist mit dem Bezirksamtsbeschluss 52/99 vom 13.07.1999 im Rahmen der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für den Gesamtbereich des Bebauungsplans XV-37 erfolgt. Die darin getroffenen Aussagen behalten ihre Gültigkeit. Lediglich die Privatstraßen A 11 und A 12 sind nicht mehr Bestandteil der Planung.

11. DB NETZ AG, NL OST, SCHREIBEN VOM 23.05.2000

Aus den eingereichten Unterlagen geht hervor, dass der eingereichte Bebauungsplan sich der S-Bahn Strecke Berlin Schöneweide – Flughafen Schönefeld nähert. Gemäß Artikel 1 § 2 Eisenbahnneuordnungsgesetz vom 27.12.1993 (BGHL. I S. 2378) ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn Verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstücksteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1, § 22 ENeuOG Verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5, § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlagen zu verstehen sind.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Liegenschaften der Deutschen Bahn AG.

Grundsätzlich ist bei Planungen zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandflächen gemäß § 6 und § 7 der BauOBl an Eisenbahnflächen kommt. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen. Ebenso ist die Zuwegung gemäß § 4 BBO ohne Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern. Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Vorhandene Leitungen und Kabel sind nicht zu überbauen und während der Bauphase nicht zu beschädigen. Dazu sind rechtzeitig vor Baubeginn die Kabelmerkblätter bei den zuständigen Durchführungsbereichen der Niederlassung Ost der DB Netz AG einzuholen. Die ungehinderte Zugänglichkeit von Kabeln und Leitungen für Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten ist jederzeit zu gewährleisten. Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen im Straßenbereich sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für Begrünungen parallel zur Eisenbahnstrecke u.a. die Bestimmungen der DS 800 01, Anlage 10, der Deutschen Bahn AG zu beachten sind. Danach sind die differenziert nach Gehölzart Mindestabstände von der jeweiligen äußeren Gleisachse zu berücksichtigen. Des weiteren ist das Vorhandensein von Kabeln und Versorgungsleitungen der Bahn im mittel- und unmittelbaren Bereich außerhalb der Eisenbahnflächen grundsätzlich nicht auszuschließen. Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung von Bauleitplanungen erforderlich sind, müssen besondere Anträge mit Bahnlageplänen (Maßstab 1:100) und entsprechende Erläuterungsberichte an die DB Immobiliengesellschaft mbH in mind. 4-facher Ausfertigung gestellt werden. Des weiteren sind alle geplanten Baumaßnahmen im Bereich der Eisenbahn, wie Einrichten von P&R – Plätzen, die Aufhebung von Bahnübergängen, Errichten von Rampen beim vorgenannten Bereich zur Stellungnahme und Zustimmung einzureichen. Die Stellungnahme gilt nicht als Zustimmung der Deutschen Bahn AG für Bau, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter. Schadensersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder -nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form Schäden an Eigentum- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht abgeleitet werden. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche. Auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ist vom Bauherrn zu verzichten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Anzumerken ist jedoch, dass weder Grundstücke oder Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG von den Planungen des

vorliegenden Bebauungsplans direkt betroffen sind, noch davon tangiert werden. Weiterhin betreffen die Hinweise nicht das vorliegende Bebauungsplan-, sondern das nachfolgende bauordnungsrechtliche Prüfverfahren bzw. die Bauausführung.

Konkrete Planungen in Eisenbahnnähe, die noch nicht im Entwurf des Flächennutzungsplans ausgewiesen werden, sind der DB Netz AG zur Einsichtnahme bzw. zur Prüfung vorzulegen. Dabei ist die Beachtung der tatsächlich vorhandenen Lagebeziehungen zueinander unerlässlich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Fläche des Planungsgebietes des vorliegenden Bebauungsplans ist im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellt.

Durch Umstrukturierungsmaßnahmen bei der Deutschen Bahn AG sind eigenständige Geschäftsbereiche (Tochterunternehmen) gebildet worden, die jetzt grundsätzlich zu beteiligen sind: Deutsche Bahn Energie GmbH und Mannesmann Arcor AG & Co, Region Nord – Ost.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zukünftig berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit dem vorgelegten Bebauungsplan XV – 37b wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan XV – 37c unbedingt der Deutschen Bahn zur Stellungnahme vorzulegen ist, da in diesem Entwurf Flächen der DB Imm mbH überplant werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zum gegebenen Zeitpunkt berücksichtigt. Zwischenzeitlich wurden die Flächen jedoch an die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG rückübertragen.

12. GASAG, SCHREIBEN VOM 23.05.2000

Die Stellungnahme verliert nach 12 Monaten ihre Gültigkeit, danach ist eine Neubearbeitung erforderlich. Die genaue Lage der Anlagen ist aus den beigelegten Bestandskopien zu entnehmen. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Erschließung des geplanten Wohngebietes mit Niederdruckversorgungsleitungen (Bearbeitungsstand 05/00) sowie die vorhandenen Anlagen sind in dem B-Plan unmaßstäblich zur Information eingetragen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Leitungsrechte

Zur erforderlichen Erschließung mit Versorgungsleitungen sollten ebenfalls in den

geplanten Privatstraßen Leitungsrechte festgeschrieben werden. Außerdem ist zur Verbindung des Plangebietes – 37a eine Leitungsfestschreibung für den ausgewiesenen öffentlichen Landschaftspark für eine geplante Versorgungsleitung d 125 PE erforderlich. In diesem Bereich befinden sich außerdem vorhandene Hochdruckgasleitungen H 100 St – verlängerter Gartenstadtweg und H 200 St, H 80 St – Paradiesstraße, nördlicher Bereich öffentlicher Landschaftspark. Es wird davon ausgegangen, dass die Leitungsrechte der vorhandenen Anlagen weiterhin gewahrt bleiben. Sollten jedoch Eigentümerwechsel stattfinden, ist eine grundbuchliche Sicherung des Leitungsrechtes erforderlich, zur Festlegung des Textes zur Eintragung im Grundbuch ist die GASAG gesondert anzuschreiben. Ansonsten dürfen die Anlagen nicht überbaut, überlagert bzw. direkt überpflanzt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. In den geplanten Privatstraßen des vorliegenden Bebauungsplans ist u.a. bereits ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger aufgenommen. Eine leitungsrechtliche Sicherung auf öffentlichen Flächen ist regelmäßig nicht erforderlich. Die von den o.a. vorhandenen Leitungen betroffene Fläche ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Bestandteil der Abstimmungen zum städtebaulichen Vertrag (Übernahme der Flächen für den künftigen Landschaftspark) war auch die Problematik der bestehenden Leitungen im Grünzug. Das Grünflächenamt verfügt über sämtliche von der GASAG übersandten Leitungspläne und wird diese bei der Herstellung der Grünanlagen berücksichtigen. Somit sowie unter Beachtung des Grundsatzes der planerischen Zurückhaltung, in dem die Selbstbindung der Gemeinde vermieden werden soll, ist eine Eintragung eines Leitungsrechtes innerhalb der öffentlichen Parkanlage nicht erforderlich. Die Sicherung des Leistungsrechtes bei Eigentümerwechsel ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Hinweise, dass Anlagen nicht überbaut, überlagert bzw. direkt überpflanzt werden dürfen, ist Gegenstand der Bauausführung.

Es folgt eine Auflistung von allgemeingültigen Hinweisen und Auflagen, die bei der Durchführung der geplanten Bauvorhaben zu beachten sind. Vorbehaltlich der Beachtung der Hinweise und Auflagen werden keine Einwände gegen den Bebauungsplan erhoben. Änderungen sind erneut abzustimmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, sondern der Bauausführung.

ERGEBNISSE DER TRÄGERBETEILIGUNG

Nach Prüfung der im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurde das Bebauungsplanverfahren XV-37 b in seiner Konzeption

weitergeführt. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom April 2000 wurde um die zu berücksichtigenden Hinweise ergänzt.

7.5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Auswertung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Bürger und TÖBs im Rahmen des Zustimmungsverfahrens nach § 125 Abs. 2 BauGB:

GEPA Liegenschaftsgesellschaft mbH (Schreiben vom 03.01.2001)

Folgende Anregungen sollten geprüft werden:

Die gemäß Bebauungsplan dreispurig geplante Paradiesstraße sollte einen weiteren Fahrstreifen erhalten. In der ersten Bauphase könnte dieser Fahrstreifen auch als verbreiterte Grünfläche am Gehweg erstellt werden, welche dann erst zu einem späteren Zeitpunkt nach Bedarf in einen Fahrstreifen umgewandelt wird.

Begründung:

Durch die Erstellung der Ampelanlage Seegraben/Paradiesstraße ist das geplante Ziel, Absorption der Verkehrsströme aus der Buntzel-, Grünbergstraße in die Paradiesstraße erreicht worden.

Das gesteigerte Verkehrsvolumen, resultierend aus der Ampelöffnung und die zu erwartenden Verkehrsvolumina für das Wohngebiet Falkenbergpark/Krankenhaus Hedwigshöhe, führt dazu, dass eine zusätzliche Fahrspur sicherlich nicht ausreichen wird. Es müsste eine Reservefläche für eine zusätzliche Verkehrsspur geschaffen werden. Dies gilt um so mehr, da in der Paradiesstraße Staus aufgrund der erforderlichen zügigen Erreichbarkeit des Krankenhauses durch Rettungsfahrzeuge vermieden werden sollten.

Falls die vierte Fahrspur nie geschaffen wird, würde der verbreiterte Grünstreifen sicherlich zu einem optisch schöneren Ambiente beitragen und eine ökologisch sinnvolle Funktion haben.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Im Bebauungsplan ist lediglich die Straßenverkehrsfläche in der erforderlichen Breite zu sichern, die für die Erschließung eines Gebietes und der Bewältigung des zukünftigen Verkehrsaufkommens notwendig ist.

Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgten intensive Abstimmungsgespräche zwischen der für Verkehr zuständigen Senatsverwaltung und dem Bezirksamt zur Festlegung der zukünftigen Ausbaubreite der Paradiesstraße. Als Ergebnis wurde die erforderliche Breite auf 22,80 m festgelegt, wodurch die Bewältigung des zukünftigen Verkehrsaufkommens, einschließlich der Erreichbarkeit des Krankenhauses für Rettungsfahrzeuge, gesichert ist (s. auch Verkehrsuntersuchung Gartenstadt Falkenberg vom Februar 1994). Somit besteht für die Aufnahme einer zusätzlichen Fahrspur keine Notwendigkeit.

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (Schreiben vom 19.12.2000)

Die Entwicklung allgemeiner Wohngebiete und Mischgebiete mit Kita, öffentlichem Landschaftspark mit Spielplätzen, aber auch öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen, wird aufgrund der abnehmenden Nachfrage von Wohnraum im Berliner Bereich für nicht begründet gehalten, auch wenn in der Baubeschreibung von einer lockeren Bebauung (mit Reihenhäusern) ausgegangen wird.

Bei 1377 ha des Areals handelt es sich überwiegend um Ackerbrache (Wertfaktor 2), teilweise mit Gehölzaufwuchs, der einen wichtigen klimatischen Übergangsbereich zur Innenstadt darstellt und allein schon aus diesem Grund nicht bebaut und verdichtet werden sollte. Im Übrigen lässt die Tatsache, dass entlang der Paradiesstraße Schallschutzmaßnahmen geplant sind, um die geplanten, dahinter liegenden Häuser zu schützen, darauf schließen, dass diese Straße zur bevorrechtigten Durchfahrtsstraße von der Buntzelstraße zur Straße Am Seegraben (B 96) ausgebaut werden soll. Ein derartiger Straßenausbau sollte unbedingt vermieden werden.

Eine Verdichtung dieser Ackerfläche ist, insbesondere durch die damit verbundene Zunahme der Schadstoff- und Lärmimmissionen unter gleichzeitiger Verdichtung der klimatischen Vorteile der Brachflächen aus Natur- und Umweltschutzgründen nicht vertretbar. Durch die Inanspruchnahme von bisher nicht bebauter Freifläche erfolgt ein großer Eingriff in Natur und Landschaft, der, ohne das städtebauliche Ziel zu verändern, nur geringfügig vermieden werden kann. Der Eingriff wirkt sich negativ auf den Biotop- und Artenschutz, Boden, Klima und Grundwasser aus. Lt. Fachgutachten kann der Eingriff ins Grundwasser vollständig kompensiert werden, während für die anderen Schutzgüter ein hohes Defizit bleibt (Biotop- und Artenschutz 60 %, Boden 51 % und Klima 53 %). Durch die Vergrößerung des Landschaftsparks im Zusammenhang mit einer naturnahen Parkanlage im Geltungsbereich des B-Plans XV-37e könnte lt. Fachgutachten das Defizit beim Biotop- und Artenschutz auf 52 % verringert werden. Für das restliche Defizit müsste eine Fläche von 3,92 ha entsiegelt und als naturnahe Parkanlage gestaltet werden. Im Zuge der Abwägung wird jedoch auf einen vollständigen Ausgleich verzichtet, dieser wäre nur außerhalb der Gesamtfläche des B-Plans XV-37 möglich. Mit der Änderung des Baugesetzbuchs ist jedoch ein Ausgleich mittlerweile auch außerhalb des Geltungsbereiches möglich, in dem der Eingriff stattfindet. Auch die geplante Ergänzung zum Landschaftsprogramm weist in diese Richtung. Angesichts des großen Eingriffs und der zu erwartenden hohen Defizite in den anderen Teilgebieten des B-Plans XV-37 wird daher gefordert, das Defizit auch außerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Eine Bebauung des Areals in Nähe des Falkenbergs geht bereits auf die Planungen von Bruno Taut zurück, der für die gesamte Hochfläche des Falkenbergs die erste Berliner Gartenstadtsiedlung Am Falkenberg mit ca. 1.500 geplanten Wohnungen konzipiert hat. Die 1905 als Genossenschaftssiedlung entstandene Paradiessiedlung südlich der Dahme- und der Buntzelstraße sowie der 1913 bis 1914 entstandene Akazienhof und die Bebauung Am Gartenstadtweg waren Teile dieses Konzepts.

Vorgesehen waren bewusst einfach gestaltete, zwei- bis partiell auch viergeschossige Einfamilienreihen- und Mehrfamilienhäuser auf Rechteckgrundriss in kubischer Form mit jeweils zugeordneten Gärten und kleinen Vorgärten. Ein wichtiges, übergreifendes Gestaltungsziel Tauts stellte die Typisierung und Standardisierung einzelner Siedlungsmerkmale dar. Hiermit sollte der Quartierszusammenhang im Sinne eines Gemeinschaftsprojekts herausgestellt und erkennbar gemacht werden. Die Gartenstadtidee aufgreifend soll am Falkenberg im Ergebnis eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs ein eigenständiges Quartier mit einer Vielzahl übernommener, jedoch zeitgemäß interpretierter, gartenstädtischer Merkmale entwickelt werden. Die moderne Typologie des preisgekrönten und international stark beachteten Konzepts einer "vertikal gestapelten" Gartenstadt (eine Wohnung mit direktem Zugang zum Garten, eine Wohnung mit Zugang zu einem Dachgarten) wird durch den Bebauungsplan planerisch abgesichert. Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie eine kosten- und ressourcenschonende Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist zentrales Anliegen dieses an Nachhaltigkeitsgrundsätzen orientierten Zugriffs auf innerstädtische Baulandreserven durch den Bezirk.

Der Rahmen für die Entwicklung allgemeiner Wohngebiete und der dazugehörigen Infrastruktur wird auch durch den Flächennutzungsplan Berlin vorgegeben und durch den Senatsbeschluss 1575/92 zur Auswahl als Wohnbaufläche untersetzt.

In den letzten Jahren ist insbesondere von Familien eine starke Abwanderung aus Berlin in das Umland zu verzeichnen. Mit dem Vorhaben, im vorliegenden Plangebiet familiengerechte Reihen- und Doppelhäuser zu realisieren, soll ein Beitrag dazu geleistet werden, dieser Entwicklung entgegen zu wirken. Dies wird durch die Senatsverwaltung mit der Eigenheiminitiative 2000 auch unterstützt. Die Eigentumsbildung (insbesondere familiengerechte Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) ist nach wie vor in Berlin gefragt. Für geplante Häuser und Wohnungen der ersten Teilbereiche XV-37a und XV-37b gibt es bereits eine rege Nachfrage.

Mit dem "Central Park" kann sehr viel Erholungs- und Freifläche zur Verfügung gestellt werden (der Bebauungsplan XV-37 beinhaltet insgesamt ca. 12 ha öffentliche und private Grünfläche). Mit dem im vorliegenden Bebauungsplan aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag übernommenen textlichen Festsetzungen und den Maßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans XV-37b durchgeführt werden und Bestandteil des städtebaulichen Vertrages sind, wird eine Sicherung der dargestellten Kompensationsrate erreicht. Die Kompensationsrate für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz konnte somit auch von 40 % auf 48 % erhöht werden.

Eine Zuordnung weiterer Flächen für den Ausgleich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-37 ist nicht möglich, da diese Flächen den aus anderen Teil-Bebauungsplänen resultierenden Ausgleich sichern sollen.

Ein weiterer Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XV-37 wurde bereits während der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans geprüft. Im Rahmen der Abwägung wurde auf die Durchführung weiterführender Maßnahmen verzichtet, weil eine weitere finanzielle Belastung nicht zumutbar wäre und dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem, familiengerechtem Wohnraum (Förderung von Wohneigentum "Eigentumsstrategie Berlin") entgegen stehen würde. Den Belangen

von Bevölkerungsentwicklung und Wohnbedürfnissen im Sinne der Schaffung von familiengerechtem Wohnraum wurde der Vorrang gegeben.

Die Anbindung der neuen Siedlungsbereiche an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz unter Berücksichtigung der Vermeidung von ortsfremdem Durchgangsverkehr aus den neuen und bestehenden Siedlungsbereichen bildete bereits einen Schwerpunkt des Rahmen-Bebauungsplans XV-37. Im Rahmen intensiver Abstimmungen mit der für Verkehr zuständigen Senatsverwaltung bestand bereits frühzeitig Einigkeit über den Ausbau der Paradiesstraße und deren Anbindung an die B 96a (Am Seegraben). Dazu wurde auch ein Verkehrsgutachten erarbeitet, das eine Verkehrsmengenzunahme auf der Paradiesstraße durch den westlich gelegenen Gewerbepark und die Entwicklung der neuen Gartenstadt prognostizierte.

Durch den Ausbau der Paradiesstraße und den direkten Anschluss an die B 96a wird eine wesentliche Verbesserung der Anbindung der Bohnsdorfer Siedlungsbereiche an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet. Weiterhin werden übergeordnete Verkehrsbeziehungen aus den bestehenden und den neuen Siedlungsbereichen direkt an die B 96a geführt, was zukünftig zu einer wesentlichen Verkehrsentlastung dieser Siedlungsbereiche beiträgt.

BISS/IGT-Bürgerinitiative Stadtring Süd (Schreiben vom 14.12.2000)

Die Entwicklung allgemeiner Wohngebiete und Mischgebiete mit Kita, öffentlichem Landschaftspark mit Spielplätzen aber auch öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen wird aufgrund der abnehmenden Nachfrage von Wohnraum im Berliner Bereich für nicht begründet gehalten, auch wenn in der Baubeschreibung von einer lockeren Bebauung (mit Reihenhäusern) ausgegangen wird. Bei 1377 ha des Areals handelt es sich überwiegend um Ackerbrache (Wertfaktor 2), teilweise mit Gehölzaufwuchs, der einen wichtigen klimatischen Übergangsbereich zur Innenstadt darstellt und allein schon aus diesem Grund nicht bebaut und verdichtet werden sollte.

Im Übrigen lässt die Tatsache, dass entlang der Paradiesstraße Schallschutzmaßnahmen geplant sind, um die geplanten dahinter liegenden Häuser zu schützen, darauf schließen, dass diese Straße zur bevorrechtigten Durchfahrtsstraße von der Buntzelstraße zur Straße am Seegraben (B 96) ausgebaut werden soll. Ein derartiger Straßenausbau sollte unbedingt vermieden werden.

Eine Verdichtung dieser Ackerfläche ist, insbesondere durch die damit verbundene Zunahme der Schadstoff- und Lärmimmissionen unter gleichzeitiger Verdichtung der klimatischen Vorteile der Brachflächen aus Natur- und Umweltschutzgründen nicht vertretbar.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt (siehe Stellungnahme Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.).

Bürger (Schreiben vom 19.12.2000):

Aufgrund des Leerstandes von vielen Wohnungen in Berlin, die z. T. abgerissen werden, erscheint die Entwicklung des neuen Wohngebietes für nicht gerechtfertigt.

Ziel ist es zZt. die Innenstadt zu verdichten. Im Hinblick auf die Planungen, die bereits auf Taut zurückgehen, wird sich mit Kritik jedoch zurückgehalten.

Dass das Landschaftsbild durch die Neugestaltung wiederhergestellt wird (Seite 59), ist nicht nachvollziehbar. Das freie, jetzige Landschaftsbild geht verloren. Es wird bezweifelt, dass die Auswirkungen des geplanten Großflughafens Schönefeld das neue Wohngebiet nicht beeinträchtigen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen (siehe auch Stellungnahme Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.).

Anzumerken ist, dass die Aussagen zum Landschaftsbild (Seite 59 der Begründung) nicht richtig interpretiert wurden. In diesem Absatz wurde eindeutig dargelegt, dass das Landschaftsbild durch die Errichtung des Baugebietes eine neue Prägung erfährt und der heute am Falkenberg vorherrschende offene, landwirtschaftliche Charakter durch eine gartenstädtische Prägung mit einem strengen Gebäuderaster ersetzt wird.

Die Auswirkungen des geplanten Großflughafens Schönefeld (Fluglärm) wurden in dem beauftragten Schalltechnischen Gutachten vom 12.10.1999 Büro Kötter für das Bebauungsplangebiet XV-37b berücksichtigt.

Berliner Wasser Betriebe (Schreiben vom 19.12.2000):

Da die im Zusammenhang mit den vorangegangenen Trägerbeteiligungen angeführten Belange der Berliner Wasser Betriebe berücksichtigt wurden, bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG:

Nach gründlicher Prüfung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und des Zustimmungsverfahrens nach § 125 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und Hinweise wird das Bebauungsplanverfahren XV-37b in seiner Konzeption weitergeführt.

7.6 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Aufbauend auf die Bewertung und Eingriffsbilanzierung für den Bebauungsplan XV-37 für das gesamte Falkenberg-Areal wurde eine Eingriffsbetrachtung¹ für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-37b erstellt, um die Belange des Naturschutzes und

¹ Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Bebauungsplan XV-37a/b, Berlin-Treptow; erarbeitet durch Seebauer, Wefers und Partner GbR; Stand 13.03.2000

der Landschaftspflege in die Abwägung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1 Abs. BauGB hinreichend einstellen zu können.

Da kein Baurecht nach § 34 BauGB für das Baugebiet vorhanden ist, verursachen die geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG.

7.6.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE EINZELNEN SCHUTZGÜTER

Durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen wird ein Teil des Eingriffs in Natur und Landschaft vermieden. Der nicht zu vermeidende Teil des Eingriffs in Natur und Landschaft wirkt sich auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt aus:

- BODEN

Nach der Umsetzung der Baumaßnahme sind neben den Gebäuden und ihren Nebenanlagen auch Straßen und Plätze von einem hohen Versiegelungsgrad bestimmt. Die Versiegelung hängt dabei hauptsächlich von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf die zulässigen Grundflächenzahlen der Baugrundstücke ab. Entsprechend der Regelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen zusätzlich zur überbaubaren Grundfläche 50 % des GRZ-Wertes, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, durch Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

Tab. 2: Versiegelungsgrad nach Durchführung der Baumaßnahme

Fläche	GRZ	Baufläche in ha	versiegelte Fläche in ha	verbleibende Freifläche (Garten) in ha
MI 1	0,4	0,62	0,37	0,25
MI 2	0,4	0,53	0,32	0,21
WA 1	0,3	1,01	0,45	0,56
WA 2/Gemeinbedarfsfläche (Kita)	0,3	1,28	0,58	0,70
WA 3	0,3	1,29	0,58	0,71
WA 4	0,3	0,77	0,35	0,42
WA 5	0,3	0,37	0,17	0,20
WA 6	0,3	0,65	0,29	0,36
WA 7	0,3	0,65	0,29	0,36
WA 8	0,3	0,67	0,30	0,37
WA 9	0,3	0,55	0,25	0,30
WA 10	0,3	0,56	0,25	0,31
Σ		8,95	4,20	4,75

Daraus resultiert eine Versiegelung auf den Baugrundstücken von 4,2 ha. Hinzu kommen die Verkehrsflächen mit 3,59 ha. Der geplanten Versiegelung von 7,79 ha stehen 0,5 ha versiegelte Fläche im heutigen Bestand gegenüber.

Neben dem Verlust von belebtem, unversiegeltem Boden durch die Neuversiegelung von 7,29 ha Fläche können während der Bautätigkeit folgende Beeinträchtigungen auftreten:

- nachhaltige Verdichtung des Ober- und Unterbodens durch den Baustellenbetrieb
- Verringerung der Filterkapazität des Bodens durch Verdichtung
- Bodenauftrag zur Veränderung des Geländereiefs
- Bodenabtrag durch Ausheben der Baugruben
- Verunreinigung des Bodens durch Verluste von Treibstoffen und Ölen aus Baumaschinen sowie unsachgemäßer Umgang und Lagerung gefährlicher Stoffe.

Insbesondere durch die Versiegelung von bisher unversiegelten und vegetationsbestandenen Flächen sind die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden als erheblich und aufgrund der andauernden Bebauung auch als nachhaltig zu bewerten.

• GRUNDWASSER

Für die Grundwasserneubildung sind insbesondere die versiegelten Flächen als negativ zu bewerten. 0,5 ha stehen im Bestand nicht für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Dieser Flächenanteil erhöht sich nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme auf 7,79 ha. Dadurch erhöht sich prinzipiell die ableitende Niederschlagswassermenge entsprechend.

Neben der Schaffung eines neuen Regenentwässerungssystems ist das Ziel zu verfolgen, so viel Niederschlagswasser wie möglich innerhalb des Baugebietes zur Versickerung zu bringen.

Baubedingte Beeinträchtigungen im Bereich des Grundwassers können neben der Veränderung des Bodenwasserhaushaltes durch Verdichtung und Versiegelung, die Gefahr der Grundwasserkontamination durch mögliche Verluste von Treibstoffen und Ölen aus Baumaschinen sowie durch unsachgemäßen Umgang und Lagerung gefährlicher Stoffe sein. Aufgrund des Grundwasserflurabstandes von mehr als 10 m ist diese Gefahr jedoch als mittel einzuschätzen.

Im Bereich des Schutzgutes Grundwasser sind durch die Vorgabe der kompletten Versickerung innerhalb des Planbereiches auch bei einer Erhöhung des Versiegelungsanteils die Baumaßnahmen nicht als eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung zu bewerten.

• KLIMA

Nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme am Falkenberg wird sich die klimatische Situation nachteilig verändern. Durch die Bebauung und die Versiegelung der Erschließungsflächen werden die nächtliche Abkühlung gemindert, die Zunahme der Schwülebelastung erhöht und die örtlichen Wind- und Austauschverhältnisse verändert. Durch das zu erwartende vermehrte Verkehrsaufkommen im Untersuchungsgebiet ist mit einer erhöhten Schadstoff- und Lärmbelastung und während der Bauzeit ist mit einer erhöhten Staub- und Lärmbelastung durch den Baubetrieb zu rechnen.

Durch die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen sind die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Klima als erheblich und aufgrund der andauernden Bebauung auch als nachhaltig zu bewerten.

- **BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ**

Durch die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen gehen die vorhandenen Brachstrukturen, teilweise mit Gehölzaufwuchs, im Bereich der ehemaligen Ackerfläche verloren. Es handelt sich hierbei um 7,29 ha Fläche mit einem hohen Wert für den Biotop- und Artenschutz. Lediglich für die 0,5 ha große Verkehrsfläche entsteht keine Veränderung, da diese bereits besteht.

Durch die Erhöhung des Versiegelungsanteils im Baugebiet stehen bisher vegetationsbestandene oder durch offenen Boden gekennzeichnete Flächen als Vegetationsstandort bzw. als Lebensraumpotential nicht mehr zur Verfügung. Während der Bautätigkeit können weitere Beeinträchtigungen auftreten:

- Beseitigung und Umbau von Vegetationsbeständen durch baubedingte Flächeninanspruchnahme
- baubetriebsbedingte Emissionen mit möglicher beeinträchtigender Wirkung auf Lebensräume und stöempfindliche Arten.

Der vollständige Verlust des Biotoptyps Ackerbrache führt zu einem erheblichen und durch die Schaffung anderer Biotoptypen mit einem geringeren Wert für den Biotop- und Artenschutz zu einem nachhaltigen Eingriff in dieses Schutzgut.

- **LANDSCHAFTSBILD**

Durch die Strukturierung des Baugebietes als Gartenstadt und die Schaffung einer zentralen Grünfläche wird das heutige Landschaftsbild grundlegend verändert. Die bis heute prägende offene Fläche der Ackerbrache ist dann durch die Bebauung nicht mehr vorhanden, zudem geht der bis heute vorhandene ländliche Charakter vollständig verloren. Auch die bis heute weithin möglichen Blickbeziehungen über diese freie Fläche, die hohe Strukturvielfalt und die Veränderungen des Erscheinungsbildes durch den Wechsel der Jahreszeiten sind mit der Umsetzung der Maßnahme nicht mehr erlebbar.

Durch die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen wird das heutige Landschaftsbild des Planungsgebietes vollständig verändert, so dass ein erheblicher und aufgrund der andauernden Bebauung auch nachhaltiger Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild entsteht.

7.6.2 MINDERUNGS- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Durch folgende Maßnahmen werden die geplanten Eingriffe im Bebauungsplan XV-37b gemindert bzw. ausgeglichen:

- BODEN

- Die Sicherung von Mindestanteilen für Vegetationsflächen im Baugebiet wird durch § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung geregelt.

Die im Straßenraum vorgesehene Anlage von Vegetationsflächen in diesem Bereich tragen dazu bei, den Versiegelungsgrad im Straßenraum zu verringern.

- Für eine weitere Minderung des Versiegelungsgrades auf den Bauflächen wird eine wasserdurchlässige Ausführung der Wege festgesetzt. Die Straßen- und Stellplatzflächen müssen zum Schutz des Grundwassers mit einer wasserundurchlässigen Decke gestaltet werden.

- GRUNDWASSER

Für die Behandlung des Regenwassers liegt eine Planungskonzeption vor, die die Speicherung des anfallenden Regenwassers auf den Dachflächen (Dachbegrünung) und in Zisternen für eine eventuelle Brauchwassernutzung sowie die Versickerung der überschüssigen Wassermengen auf den Baugrundstücken oder über Mulden im Straßenraum vorsieht. Das Konzept stellt sicher, dass ausreichend Flächen zur Versickerung im Geltungsbereich vorhanden sind.

- Die Umsetzung des Konzeptes ist dadurch gesichert, dass sich das gesamte Gelände innerhalb des Trinkwasserschutzbereiches Altglienicke und Johannistal, Schutzzone III A befindet und die gesetzlichen Bestimmungen (§ 36a BWG, § 40 BauOBl) einzuhalten sind.
- Für die Versickerung des anfallenden Niederschlages sind weiterhin der Erhalt eines Mindestanteiles an Vegetationsfläche und die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien notwendig.

- KLIMA

- Durch die Sicherung von Mindestanteilen an Vegetationsflächen im Baugebiet können die negativen Auswirkungen der Baumassenverdichtung gemindert bzw. ausgeglichen werden. Hierzu gehören Maßnahmen wie Dachbegrünung und die Schaffung von Grünvolumen im Straßenraum und auf den Baugrundstücken (Mietergärten, Plätze etc.). Ein hohes Grünvolumen im bebauten Bereich leistet durch Verdunstung und damit auch Kühlung eine Abschwächung der Erwärmung durch die Baumassen. Straßenbäume und sonstiges Großgrün übernehmen zusätzlich die Funktion der Staubfilterung.
- Als eine Ausgleichsmaßnahme ist die Neuanlage der zentralen öffentlichen Grünfläche anzusehen. Sie dient der Belüftung des neuen Baugebietes und trägt zur klimatischen Vernetzung mit dem Kaltluftentstehungsgebiet im Bereich des Falkenbergs bei. Um die Belüftungsfunktion und die Bildung von Kaltluft zu verbessern, sollte der Grünbereich nach Möglichkeit eine lockere Gehölzstruktur mit offenen Vegetationsflächen erhalten.

- BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

- Die Sicherung von Mindestanteilen für Vegetationsflächen im Baugebiet wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl festgelegt (siehe Boden). Damit verbleibt ein Anteil von mindestens 40 % überwiegend sogar mindestens 55 % unversiegelter Grundstücksflächen, die als Vegetationsflächen dauerhaft zu erhalten sind und gärtnerisch gestaltet werden müssen. Es wird zudem ein Pflanzgebot von einem Baum pro 150 m² bzw. 200 m² Grundstücksfläche festgesetzt.
- Die Empfehlung über die Verwendung von standortgerechten und gebietstypischen Gehölzen im Baugebiet trägt dazu bei, eine Mindestqualität als Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt auf den Baugrundstücken zu erreichen.
- Als weitere Maßnahmen im Bereich des Biotop- und Artenschutzes zählen Dachbegrünung sowie die Bepflanzung von Straßenräumen und Stellplätzen.
- Ebenfalls wirkt sich die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche als Landschaftspark ausgleichend auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz aus.

• LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild erfährt durch die Errichtung des Baugebietes eine neue Prägung. Der heute am Falkenberg vorherrschende offene, landwirtschaftliche Charakter wird durch eine gartenstädtische Prägung mit einem strengen Gebäuderaster ersetzt.

Für einen Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild ist die Gliederung des Baugebietes durch Grünflächen sowie durch die Bepflanzung der Straßenräume, der Stellplätze und der Baugrundstücke vorgesehen. Mit der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes (Gartenstadtcharakter) ist die Schaffung eines hohen Grünflächenanteils auf den einzelnen Baugrundstücken verbunden.

Zur vorgesehenen Bepflanzung der Baugrundstücke gehört auch die extensive Dachbegrünung aller Gebäude in den neuen Wohngebietsflächen.

7.6.3 BILANZIERUNG / VERBLEIBENDE EINGRIFFE

Trotz dieser geplanten Maßnahmen kann keine vollständige Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches erreicht werden. Die Gegenüberstellung der zur betrachtenden Schutzgüter vor und nach der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bau- und Erschließungsmaßnahmen zeigt in sektoraler Betrachtungsweise, dass erhebliche und nachhaltige Eingriffe verbleiben.

Insbesondere für die Schutzgüter Boden, Klima sowie Biotop- und Artenschutz kann keine vollständige Kompensation erreicht werden. Die Kompensationsrate für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz liegt bei 40 % und für das Schutzgut Boden bei 49 % sowie für das Schutzgut Klima bei 47 %, wenn als Ziel die Erlangung der vor der Baumaßnahme ermittelten Wertigkeit für das jeweilige Schutzgut zugrunde gelegt wird.

Die Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser können ausgeglichen werden, da das Versickerungskonzept eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorsieht. Das Landschaftsbild ist durch die Neugestaltung wiederhergestellt und der Eingriff somit ebenfalls ausgeglichen.

Die Erholungsnutzung ist kein Schutzgut im Sinne der Eingriffsregelung. Durch die Schaffung von neuem Wohnraum ergibt sich jedoch ein erhöhter Bedarf an wohnungs- und siedlungsnahen Erholungsflächen und Kinderspielplatzflächen. Es wurde ein Bedarf von 1,66 ha ermittelt, der jedoch durch die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen von 1,23 ha nicht abgedeckt werden kann. Es verbleibt ein Defizit von 0,43 ha Grünflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches nicht bereitgestellt werden können.

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag schlägt zwei Flächen zur Verbesserung der Kompensationsrate und zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen Grünflächen vor. Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne XV-37c und XV-37eb. Die Vergrößerung des Landschaftsparks auf der öffentlichen Grünfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XV-37c um ca. 0,53 ha würde den verbleibenden Bedarf an Grünflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-37b vollständig abdecken. Zusammen mit der Herstellung einer ca. 1,47 ha großen naturnahen Parkanlage auf den Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XV-37eb würde sich durch diese Maßnahmen zudem der Kompensationserfolg für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz auf insgesamt 48 % erhöhen. Da innerhalb des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan XV-37a die Herstellung einer 0,53 ha großen öffentlichen Grünfläche nicht gesichert werden konnte, erfolgte eine Anpassung der im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Vertragsverhandlungen zum Bebauungsplan XV-37b. So wurde die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 5300 m² im B-Plan XV-37c, von 5300 m² im B-Plan XV-37a und von 9651 m² im B-Plan XV-37eb vertraglich vereinbart. Eine Zuordnung weiterer Ausgleichsflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-37 ist nicht möglich, da diese Flächen den aus anderen Teil-Bebauungsplänen resultierenden Ausgleich sichern sollen. Um einen vollständigen Ausgleich zu sichern, ist weiterhin die Entsiegelung einer 3,92 ha großen Fläche und das Anlegen einer naturnahen Vegetationsfläche auf dieser Fläche erforderlich.

7.6.4 ABWÄGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Trotz der Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kann ein vollständiger Ausgleich in den Schutzgütern Boden, Klima und Biotop- und Artenschutz nicht erreicht werden. Innerhalb des Plangebietes ist damit eine Verbesserung des Kompensationserfolges nur durch Verzicht auf Eingriffe und Gestaltung dieser Bereiche als Grünflächen möglich. Dies hätte jedoch eine grundlegende Veränderung des städtebaulichen Entwurfes zur Folge.

Den Belangen von Bevölkerungsentwicklung und Wohnbedürfnissen im Sinne der Schaffung von Wohnraum wird hier jedoch eindeutig Vorrang gegeben. Das gartenstädtische Gesamtkonzept des städtebaulichen Entwurfes bildet das Grundgerüst der Planungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Aufgeführte Grünmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches, d.h. in anderen Teil-Bebauungsplänen wie oben (XV-37a, XV-37 c und XV- 37eb) erwähnt, sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Die im Rahmen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages entwickelten Vorschläge für textliche Festsetzungen bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-37b werden zur Sicherung der dargestellten Kompensationsrate in den Bebauungsplan übernommen. Weiterführende Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sind nur außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XV-37b, innerhalb der Bebauungspläne XV-37a, XV-37c und XV-37eb möglich.

Ein Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XV-37 wurde bereits während der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans geprüft. Im Rahmen der Abwägung wurde auf die Durchführung weiterführender Maßnahmen verzichtet, weil eine weitere finanzielle Belastung nicht zumutbar wäre und dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem, familiengerechtem Wohnraum (Förderung von Wohneigentum "Eigentumsstrategie Berlin") entgegen stehen würde. Den Belangen von Bevölkerungsentwicklung und Wohnbedürfnissen im Sinne der Schaffung von familiengerechtem Wohnraum wurde der Vorrang gegeben.

7.7. BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN

7.7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Bis auf die Mischgebiete werden die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die angestrebte Art der Nutzung entspricht den Darstellungen des FNP Berlin (Wohnbaufläche, Typ 3). Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes entspricht zudem der überwiegend vorhandenen Grundstücksnutzung im Nahbereich. Zulässig sind neben Wohngebäuden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO regelmäßig die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(TF Nr. 1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit und ihrer verkehrserzeugenden Funktion bzw. ihres nachbarschaftlichen Störpotentials und ihrer Umweltproblematik nicht zulässig. Sie entsprechen nicht den Zielen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes zur Entwicklung einer neuen Gartenstadt am Falkenberg als attraktiver Wohnstandort. Im angrenzenden Gewerbegebiet bzw. entlang der B 96a stehen ausreichende Standorte und Flächen zur Verfügung, auf denen die ausgenommenen Nutzungen planungsrechtlich zulässig sind.

Mischgebiet

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

Für die Baugrundstücke östlich, entlang an der Paradiesstraße setzt der Bebauungsplan Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO fest. Damit wird dem städtebaulichen Ziel entsprochen, den Versorgungsschwerpunkt am S-Bahnhof Altglienicke weiter südlich entlang der Paradiesstraße zu entwickeln. Hier sollen sich zusätzliche, an einer fußläufigen Erreichbarkeit aus den Wohnbereichen orientierte Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungseinrichtungen, die durch Büronutzung, Praxen und Wohnnutzung in den Obergeschossen ergänzt werden, ansiedeln. Aufgrund der räumlichen Nähe zu dem Hauptemittenten (B 96a) und der Randlage zur Paradiesstraße als örtliche Hauptverkehrsstraße dient das Mischgebiet darüber hinaus als Pufferbereich zwischen dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet und den östlich angrenzenden Wohngebieten. Zulässig sind neben Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO regelmäßig Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Mischgebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(TF Nr. 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit und ihrer verkehrserzeugenden Funktion bzw. ihres nachbarschaftlichen Störpotentials und ihrer Umweltproblematik nicht zulässig. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im Hinblick auf die typischen Funktionen des Mischgebietes und auf ihr Vorkommen singuläre Erscheinungen und bestimmen nicht den Gebietscharakter des Mischgebietes nach § 6 Abs. 1 BauNVO. Die Zweckbestimmung der Mischgebiete bleibt daher auch bei Ausschluss dieser Nutzungen gewahrt.

Bezirkliches Planungsziel ist die Entwicklung und Sicherung eines neuen Wohnstandortes mit gartenstädtischer Ausprägung. Im angrenzenden Gewerbegebiet bzw. entlang

der B 96a stehen ausreichende Standorte und Flächen zur Verfügung, auf denen z.B. Tankstellen genehmigungsfähig bzw. planungsrechtlich zulässig sind.

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit und ihrer verkehrserzeugenden Funktion bzw. ihres nachbarschaftlichen Störpotentials/Störempfindlichkeit nicht zulässig. Sie sind aufgrund ihrer negativen Auswirkungen und Störwirkungen mit den städtebaulichen Zielsetzungen einer verträglichen Entwicklung der neuen Gartenstadt nicht vereinbar. Im unmittelbar angrenzenden großflächigen Gewerbegebiet auf der anderen Seite der Paradiesstraße bestehen ausreichende Möglichkeiten zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten, die dort planungsrechtlich zulässig sind und ohne ein zu befürchtendes Konfliktpotential zu den allgemeinen Wohngebieten integrierbar sind. Vergnügungsstätten bestimmen nicht die Eigenart des Mischgebietes; der Charakter und die Zweckbestimmung der Mischgebiete nach § 6 Abs. 1 BauNVO (Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören) bleiben daher auch bei Ausschluss dieser Nutzung und ihrer Unterarten gewahrt.

Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

Im Ortsteil Bohnsdorf befinden sich insgesamt sechs Kitastandorte, die jedoch ausgelastet sind. Durch den Einwohnerzuwachs aufgrund des Wohnungsneubaus ergibt sich damit ein zusätzlicher Bedarf an 97 Kitaplätzen. Daher ist ein Kitastandort in Randlage zum zentralen Grünzug (Öffentliche Parkanlage mit öffentlichen Spielplätzen) vorgesehen, der über die Wilhelmine-Duncker-Straße als öffentliche Straße gesichert wird.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird nordöstlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt, in der die Errichtung einer Kita mit 100 Plätzen möglich ist. Damit kann der aus der geplanten Wohnbebauung resultierende Bedarf innerhalb des Geltungsbereiches gedeckt werden.

7.7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO

Für das Planungsgebiet wurde eine Festsetzungskombination gewählt, die sich aus dem Erfordernis, das städtebauliche Konzept umzusetzen, ergibt. Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Baugebiete durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) ausreichend bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 und § 19 BauNVO

Für einzelne Gebietsteile wird jeweils eine baugebietsbezogene Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Um den umweltschützenden Belangen (§ 1a Abs. 1 BauGB) nach einer möglichst geringen Bodenversiegelung und der Berücksichtigung der besonderen gartenstädtischen Ausprägung der neuen Siedlung Rechnung zu tragen, sind die zulässigen Höchstwerte der BauNVO nicht herangezogen worden. Die festgesetzten Werte liegen deutlich unter dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GRZ-Wert für WA- und MI-Gebiete.

Für die Mischgebiete wird in Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes (vgl. Punkt 6.1) eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dieser Dichtewert berücksichtigt die angestrebte bauliche Fassung der Bereiche an der Paradiesstraße.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 10 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, um den besonderen Nutzungs- und Gestaltungsansprüchen des konkretisierten städtebaulichen Wettbewerbs-Konzeptes gerecht zu werden. Durch maßvolle Ausweisung entsprechender Grundflächenzahlen verbleiben ausreichende Freiflächen auf den Grundstücken der geplanten Gartenstadt.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO

Für die Baugebiete wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstzahl festgesetzt. Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse legt der durch Baugrenzen, Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen vorgeprägten städtebaulich und stadtgestalterisch erwünschten Volumenverteilung eine Begrenzung auf, die das konkrete, städtebaulich vertretbare Maß der baulichen Nutzung darstellt und andererseits für eine wirtschaftliche Nutzung der Baugrundstücke notwendig ist.

Für alle Gebiete ist eine Bebauung mit mindestens 2 Vollgeschossen vorgesehen. Die Obergrenze der Vollgeschosse ist unterschiedlich festgelegt: in den beiden Mischgebieten und in den Wohngebieten WA 1 bis 4 mit 4 Vollgeschossen und in den Wohngebieten 5 bis 10 mit 3 Vollgeschossen. Damit kann eine weitgehende Flexibilität bei der Baukörpergestaltung sichergestellt werden.

Südlich der Johannes-Tobei-Straße erfährt das ursprüngliche städtebauliche Konzept eine Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen um ein Vollgeschoss innerhalb der Übergangsbereiche zu den südlich angrenzenden Siedlungsbereichen. Gleichzeitig wird durch eine Festsetzung der Mindestgeschosszahl die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und eine flächen- und kostensparende Bauweise sichergestellt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO

Die Festsetzung der zulässigen Geschossflächenzahl in den Baugebieten legt der durch Grundflächenzahl, Baugrenzen und Zahl der Vollgeschosse vorgeprägten städtebaulich und stadtgestalterisch erwünschten Volumenverteilung eine Begrenzung auf, die das konkrete, städtebaulich vertretbare Maß der baulichen Nutzung darstellt und andererseits für die Realisierung des städtebaulichen Entwurfs notwendig ist.

Für die beiden Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Damit besteht die Möglichkeit, eine möglichst kompakte Bebauungsform im Bereich entlang der Paradiesstraße zu entwickeln, die einerseits problemlos Versorgungseinrichtungen integrieren kann und andererseits die Abpufferung der Gewerbenutzung von der geplanten Wohnnutzung möglich macht. Das durchschnittliche Nutzungsmaß für die Wohngebiete WA 1 bis WA 10 beträgt GFZ 0,8. Die Überschreitung der im FNP 94 dargestellten pauschalen GFZ von 0,8 im Bereich nördlich der Johannes-Tobei-Straße (GFZ 0,9) zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und des Wettbewerbsergebnisses in diesem Bereich wird durch eine Unterschreitung dieses Wertes im Bereich südlich der Johannes-Tobei-Straße (GFZ 0,7) insgesamt wieder ausgeglichen (siehe Kapitel 7.2). Zudem wird durch eine Staffelung des vierten Geschosses in den geplanten Wohngebäuden nördlich der Johannes-Tobei-Straße nur bei einigen Gebäuden der dargestellte GFZ-Wert erreicht.

Für die Wohngebiete WA 5 bis WA 10 wird die GFZ auf 0,7 festgesetzt. Damit wird eine standortgerechte Umsetzung der geplanten Wohnsiedlung sichergestellt.

7.7.3 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Offene Bauweise

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit sind Baukörper mit seitlichem Grenzabstand und einer Längenbegrenzung auf maximal 50 m zulässig. Diese Bauweise entspricht einer weitestgehenden Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit seiner differenzierten, orthogonalen Staffelung der Baukörper sowie dem Siedlungscharakter.

Geschlossene Bauweise

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Innerhalb der Mischgebiete wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Diese Bauweise ist erforderlich, um eine Abschirmung der östlich davon gelegenen Wohngebiete zu erreichen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Es werden in allen Baugebieten Baufelder festgesetzt und mittels Baugrenzen von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt. Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden teilweise Mindestabstände zu angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen im Planungsgebiet sichergestellt (WA 5 – WA 10). Um die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes zu ermöglichen, wird mit den festgesetzten Baugrenzen in der Regel eine Vorgartenzone von 3 m Breite entlang der Erschließungsstraßen gesichert.

Eine Ausnahme bilden die Baugebiete WA 1 bis WA 4. Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes werden in diesen Wohngebieten die Baugrenzen bis an die jeweils angrenzende Verkehrsfläche und an den öffentlichen Landschaftspark festgesetzt.

Innerhalb der geplanten Verkehrsflächen muss die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gesichert werden. Die dafür notwendigen Flächen waren jedoch nicht Bestandteil der ursprünglich geplanten Straßenbreiten des städtebaulichen Entwurfes. Die dadurch entstandene zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird zu Lasten der Bauflächen vorgenommen. Um dennoch die weitgehende Umsetzung des Städtebaulichen Entwurfes zu sichern, werden in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 die Baugrenzen bis an die jeweils angrenzende Verkehrsfläche und an den öffentlichen Landschaftspark festgesetzt.

Die Baugrundstücke sind zwischen den Baugrenzen im Rahmen der Festsetzungen zur Bauweise in voller Tiefe überbaubar. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches werden durch den festgesetzten Ordnungsrahmen aus GRZ- und GFZ-Werten, Zahl der Vollgeschosse sowie Bauweise in Zusammenhang mit den geltenden Regelungen der BauOBl (Abstandflächen) gewährleistet.

7.7.4 VERKEHRSFLÄCHEN / GEH- UND FAHRRECHTE

Die Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan geht von dem bestehenden Straßennetz aus. Darüber hinaus wird der Gesamtbereich durch ein weitgehend orthogonales neues Straßennetz mit differenzierter Hierarchie erschlossen. Die Anbindung des Geltungsbereiches an das übergeordnete Verkehrsnetz für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die im Westen angrenzende Paradiesstraße. Die Johannes-Tobei-Straße stellt die zentrale Erschließungsachse für das Plangebiet dar. Das Erschließungskonzept stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

- Durch die lichtsignalgeregelter Anbindung der Paradiesstraße an die B 96a, die geplante Verknüpfung der beiden Ortsteile Bohnsdorf und Altglienicke durch eine neu zu bauende Brücke zwischen Paradies- und Germanenstraße sowie durch die Haupteerschließungsfunktion für einen Großteil der zukünftigen Sied-

lungsflächen am Falkenberg erlangt die Paradiesstraße zukünftig einen erheblichen Bedeutungszuwachs. Entsprechend der Netzfunktion innerhalb des Geltungsbereiches ist durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche der Ausbau (zweispurig mit Abbiegespuren) mit beidseitigem Geh- und Radweg und Längsparkplätzen für den Teilbereich südlich des Knotens an der Kreuzung mit der Johannes-Tobei-Straße und der Gewerbepark-Zufahrt planungsrechtlich gesichert. Die westlich des Mischgebietes gelegene öffentliche Verkehrsfläche stellt einen Teilbereich der Gesamtanbindungslösung mit der zukünftigen "Querspange-Nord" und der Verknüpfung der Paradiesstraße mit der Germanenstraße dar. Weiterhin dient sie der Erschließung des Mischgebietes.

Der innerhalb des Geltungsbereiches liegende Abschnitt der Paradiesstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien von den Baugebieten getrennt.

- Als zentrale Wohnsammelstraße für den Neubaubereich und als Haupteinschließung für das Krankenhaus wird die Johannes-Tobei-Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien von den Baugebieten getrennt. Innerhalb der festgesetzten Straßenraumbreite sind beidseitig Fußwege, Stellplätze sowie Entwässerungsmulden unterzubringen.
- Die achsiale Weiterführung der Johannes-Tobei-Straße zur Erschließung des erweiterten Krankenhauses Hedwigshöhe erfolgt über den Höhensteig als öffentliche Verkehrsfläche. Der Höhensteig stellt die östliche Verlängerung der Johannes-Tobei-Straße dar und endet mit einer Wendekehre vor dem Krankenhauseingang.
- Die Wilhelmine-Duncker-Straße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien von den Baugebieten getrennt, da durch die beabsichtigte Realisierung einer öffentlichen Kita innerhalb der Gemeinbedarfsfläche hier ein öffentliches Verkehrsbedürfnis besteht.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Abschnitte der vorhandenen Verkehrsflächen Grottewitzstraße und Zur Gartenstadt (ehemals Gartenstadtweg) werden ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien von den Baugebieten getrennt. Zur Sicherung ihrer Funktion als Anliegerstraßen sind im Straßenraum Entwässerungsmulden und Gehwege berücksichtigt (siehe Kapitel 6.1.4).

Durch diese Maßnahmen lässt sich die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes und ein weitgehendes Heraushalten von Stellplatzanlagen aus den Grün- und Freiflächen innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche sicherstellen. Die Privatstraßen sind als befahrbare Wohnwege zu gestalten.

Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die private Verkehrsfläche Rosenrotweg ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Fläche A ist mit einem Fahrrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(TF Nr. 3 und 4 gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 21 BauGB)

Die als Privatstraßen mit Geh- und Leitungsrechten festgesetzten Stichstraßen dienen einerseits zur Erschließung der angrenzenden Privatgrundstücke und im Bereich nördlich der Johannes-Tobei-Straße zur Unterbringung eines Teils des Stellplatzbedarfes. Es besteht kein öffentliches Verkehrsbedürfnis (nur wohngebietsbezogener Ziel- und Quellverkehr). Der Rosenrotweg (ehemals Privatstraße Nr. 6) wird aufgrund der Lage zwischen zwei öffentlichen Straßen und der Verbindungsfunktion zwischen dem geplanten Kita-Standort und den südlich angrenzenden Siedlungsteilen von Bohnsdorf zusätzlich mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt. Primär dient sie jedoch den angrenzenden Privatgrundstücken (ruhender und Fahrverkehr).

Die im Gesamtkonzept (B-Plan XV-37) dargestellte südliche Weiterführung des Buschwindröschen- und Weidenkätzchenweges ist durch die Abgrenzung des Geltungsbereiches nicht möglich. Demzufolge wird zur Sicherung der Erschließung und zur Verbindung der südlichen Straßenenden der beiden Privatstraßen (Wendemöglichkeit) die Fläche A mit einem Fahrrecht zugunsten der Unternehmensträger festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(TF Nr. 10 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Rahmen der Erläuterungen zu den Verkehrsflächen aufgeführten Straßenraumquerschnitte sind abgestimmt, stellen jedoch nur Gestaltungsvorschläge dar. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans.

7.7.5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Gemäß § 48 BauOBl n wurde die Nachweispflicht für Stellplätze auf dem Baugrundstück bei öffentlich zugänglichen Gebäuden auf Stellplätze in ausreichender Zahl für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl begrenzt. Für sonstige bauliche Anlagen und andere Anlagen, bei denen Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind zukünftig lediglich ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder herzustellen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass im Rahmen von zulässigen Neubauvorhaben Stellplätze in ausreichender Zahl auf den

Baugrundstücken angeboten werden, da sonst die entstehenden Wohn- und Mischgebiete nicht wirtschaftlich nutzbar wären und gesunden Lebensbedingungen sowie den städtebaulichen Zielen widersprechen würden. Es liegt im Interesse des Bezirkes, dass die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken bzw. in den Privatstraßen untergebracht werden (siehe Kapitel 6.1.4); die Besucherstellplätze werden im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Innerhalb der Baugebiete sind Stellplätze, Carports oder Garagen unter Einhaltung der nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzten Werte allgemein zulässig. Der § 48 Abs. 3 der BauOBln regelt zudem, dass Stellplätze so angeordnet werden, "dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Luftschadstoffe nicht über das zumutbare Maß hinaus stört. ...". Unzumutbare Beeinträchtigungen der vorhandenen bzw. geplanten Arbeitsstätten bzw. Wohnungen durch Stellplatzanlagen können daher ausgeschlossen werden.

7.7.6 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR / LEITUNGSRECHTE

Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die private Verkehrsfläche Rosenrotweg ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(TF Nr. 3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die privaten Verkehrsflächen (Bezeichnung s. Pkt. 6.1.4) wird ein Leitungsrecht festgesetzt, dass die notwendige versorgungstechnische Erschließung der angrenzenden Grundstücke sichert, indem Duldungspflichten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger ausgesprochen werden. Mit der Eintragung von Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen im Bereich der privaten Erschließungsstraßen besteht Zugangsrecht zur Verlegung von Leitungen und deren Wartung.

7.7.7 IMMISSIONSSCHUTZ

Für das Plangebiet wurde im Rahmen einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung¹ geprüft, inwieweit durch Schallimmissionen aus Verkehrslärm (Flug-, Kfz- und Schienenverkehr) und aus Gewerbe- und Sportlärm Beeinträchtigungen der Wohnqualität im Gesamtbereich Falkenberg zu erwarten sind. Dazu wurden sowohl die Geräuschemissionen des Ist-Zustandes messtechnisch zu repräsentativen Verkehrszeiten erfasst, als auch die prognostische Geräuschbelastung durch den Verkehrslärm bis 2010 rechnerisch ermittelt. Die Ergebnisse, die auf der Basis der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) mit einem Prognosezuschlag von 1,5 bis 2010, den Zugfrequenzen sowie dem Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm berechnet wurden, sind nach dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" beurteilt

¹ Kötter: Immissionsprognose "Lärm" geplante Wohnanlage Gartenstadt Falkenberg in Berlin-Treptow; Berlin 1999

worden. Des Weiteren wurden die in der Stellungnahme von SenStadtUm anlässlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum B-Plan XV-37 (Schreiben vom 22.01.1996) genannten Kriterien zur Bewältigung der Immissionsschutzproblematik berücksichtigt. Untersucht wurden:

- Geräuschbelastung durch den Fahrzeugverkehr auf der B 96a, auf dem Autobahzubringer A 113, auf der A 113, dem Adlergestell sowie der Paradies- und Buntzelstraße;
- Verbindung Paradiesstraße und Germanenstraße und Zufahrt zur B 96a;
- Geräuschbelastung durch Schienenverkehr auf der S-Bahnlinie;
- Gewerbelärm mit einem Flächenschall-Leistungspegel von 60 dB(A)/m²;
- Ausbau des Flughafens Schönefeld zum Großflughafen, Lärmkontur zur Fluglärmprognose $L_{eq} = 62 \text{ dB(A)}$ ¹;
- Freizeitlärm - Sportanlage im Nordosten des Bebauungsgebietes.

Für die Planung der Bauwerksteile wurde die Gesamtlärmimmission nach DIN 18005 zusammengefasst und als Gesamtbeurteilungspegel ausgewiesen. Die Basis der Berechnung, bezogen auf die Außenraumteile, bildete der "maßgebliche Außenlärmpegel" nach DIN 4109.

• IMMISSIONSPEGEL STRASSENVERKEHR

Die Lärmprognose wurde entsprechend dem Grundsatz der Nachweisführung für die nächstgelegenen, ausgewählten Immissionsorte (IQ) erstellt, während eine Rasterlärmkarte in einer Gesamtübersicht die Pegelverteilung schon auf die Bebauungsgrenzen darstellt. Ausgehend von den verschiedenen Verkehrsgeräuschen erfolgt die Berechnung mit dem Berechnungsprogramm "Soundplan". Die Basis bilden die Aussagen von SenSUT bzgl. der DTV/24-Werte. Die berechneten Lärmkarten geben einen Überblick über die Pegelverteilung in einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante. Es ließ sich feststellen, dass die Messergebnisse gut mit den Berechnungsergebnissen korrespondieren.

• IMMISSIONSPEGEL SCHIENENVERKEHR

Der Schienenverkehrslärm wurde entsprechend der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Anlage 2 berechnet, wobei aufgrund der geringeren Störwirkung des Schienenverkehrslärms ein Korrekturfaktor berechnet wurde.

• GEWERBELÄRM

Westlich der Paradiesstraße und an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein als Gewerbegebiet genutztes Gelände. Da die Art der künftigen Bebauung/Nutzung noch

¹ Beachtung nachfolgender Ausführungen unter Kapitel "Immissionspegel Flugverkehr"

nicht genutzter Flächen unbekannt ist - es fehlen verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen - wurde für die Berechnung evtl. Schallschutzmaßnahmen von einem flächenbezogenen Schall-Leistungspegel von Tag und Nacht $L_w'' = 60 \text{ dB(A)}$ gemäß DIN 18005 ausgegangen (Abstimmung mit SenSUT vom 25.08.1999). Der Gewerbelärm wurde nach dem Berechnungsalgorithmus der VDI 2714 berechnet.

- SPORT- UND FREIZEITLÄRM

Nordöstlich des Plangebietes ist auf dem ehemaligen Gelände des Zivilschutzes eine Sportanlage mit Großspielfeld und einer kleineren Anlage für den Jugendsport geplant. Ausgehend von der künftigen Nutzung für den Schul- und Vereinssport wurde für die Berechnung des Geräuschpegelanteils von einem flächenbezogenen Schall-Leistungspegel am Tag $L_w'' = 65 \text{ dB(A)}/\text{Anlage}$, in Anlehnung an die Sportlärmstudie von Dr. Probst, ausgegangen. Die Sport- und Freizeitgeräusche wurden getrennt berechnet, da sie von den Betroffenen oftmals als besonders störend wahrgenommen werden, wenn sie in den Bereich der Ruhezeiten fallen. Die Sport- und Freizeitgeräusche wurden nach dem Berechnungsalgorithmus der VDI 2714 berechnet. Bei fortgeschrittener Planungsphase mit detaillierten Angaben zur Lage, Größe und Nutzung der Flächen ist eine Präzisierung der Berechnung nach der 18. BImSchV notwendig.

- IMMISSIONSPEGEL FLUGVERKEHR

Gemäß Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung vom 28.10.2003, veröffentlicht im GVBl Nr. 40 vom 14.11.2003, befindet sich das Plangebiet außerhalb der Planungszonen Siedlungsbeschränkung I und II, in denen Flächen bzw. Gebiete für Wohnnutzungen nicht dargestellt oder festgesetzt werden dürfen.

Das Gebiet liegt jedoch am Rand der Lärmkontur mit $L_{eq} = 62 \text{ dB(A)}$, so dass dieser Wert in die Berechnungen eingegangen ist.

Das Gebiet ist nicht betroffen durch die mit Planfeststellungsbeschluss vom 13.08.2004 festgesetzten Entschädigungs- und Schutzgebiete für den auszubauenden Flughafen Schönefeld.

- ERGEBNISSE DES SCHALLTECHNISCHEN GUTACHTENS

Die berechneten Schallimmissionen sind kennzeichnend für den ungünstigsten Fall der Immissionsprognose, der Mitwindsituation. Bei allen anderen Witterungsbedingungen sind um max. 2 dB geringere Beurteilungspegel zu erwarten. Wie aus den Berechnungsergebnissen (siehe Tabelle 3) ersichtlich ist, wird das an den Immissionsorten auftretende Geräusch hauptsächlich vom Verkehr der B 96a bzw. der prognostischen

ausgebauten Paradiesstraße verursacht. Die Emissionen der Autobahn sowie der Anliegerstraßen u.a. zum Krankenhaus sind aufgrund der Entfernung bzw. der geringen Verkehrszahlen (< 2000Kfz/d) von geringem Einfluss. Der Schienenlärm ist in den Nachtstunden an der westlichen Plangebietsgrenze wahrnehmbar, wird aber vom Verkehrslärm der B 96a überlagert.

Tab. 3: Berechnete Beurteilungspegel L_r - Gesamtpegel ohne Lärmvorsorge (Gesamtbereich Falkenberg, IOs innerhalb des Plangebietes)

Immissions- orte (IO)	Beurteilungspegel L_r in dB(A)					
	Gesamtbelastung ohne Fluglärm		Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1		Überschreitung in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 2	64,5	55,8	60	50	4,5	5,8
IO 3	57,1	49,6	60	50	--	--
IO 8	38,9	31,0	55	45	--	--
IO 9	53,4	46,3			--	1,3
IO 10	46,2	40,1			--	--
IO 11	54,3	46,9			--	1,9

Die Berechnung der Lärmimmissionen weist auf den Außenflächen der Gebäude innerhalb des geplanten Mischgebietes in den verkehrsnahen Bereichen, hier für den Immissionsort an der Johannes-Tobei-Straße/Paradiesstraße (IO 2), Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 aus. Hier sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die insbesondere die allgemein zulässige Wohnnutzung innerhalb der Mischgebiete vor schädlichen Verkehrsimmissionen schützt.

Durch die im Rahmen der nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzung Nr. 6 verbindlich geregelten lärmschützenden Grundrissgestaltung können jedoch gesunde Wohnverhältnisse am Immissionsort sichergestellt werden. Die geringfügigen Überschreitungen der empfohlenen Orientierungswerte an den Immissionsorten IO 9 und IO 11 nachts stehen der Wohnverträglichkeit nicht entgegen wenn berücksichtigt wird, dass die gemäß 16. BimSchV einzuhaltenden Grenzwerte in allgemeinen Wohngebieten 49 dB(A) in der Nacht betragen.

Ursprünglich war davon auszugehen, dass sich Lärmvorsorgemaßnahmen im Bereich des Plangebietes insofern kompliziert gestalten, da ein wesentlicher Geräuschanteil, besonders in den Nachtstunden vom Fluglärm und somit von "oben" immittiert wird. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lärmgutachtens wurde der Fluglärm mit 62 dB(A) zugrunde gelegt. Mit der Übergabe von aktualisierten Isophonenkarten durch die Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH reduzierte sich der ursprünglich angesetzte Beurteilungspegel von 62 dB(A) auf einen Pegel von 50 - 51 dB(A).

Damit können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor Lärm in den Mischgebieten entlang der Paradiesstraße muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein.

(TF Nr. 5 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für das Mischgebiet trifft der Bebauungsplan Regelungen zur lärmschützenden Grundrissgestaltung von Wohnungen (TF Nr. 5). Durch die Bindung, dass bei Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum mit den notwendigen Fenstern von der Paradiesstraße abgewandt sein muss, sollen ruhige Schlafmöglichkeiten in Wohnungen an belasteten Verkehrsstraßen sichergestellt werden. Mindestens die Hälfte der schutzwürdigen Räume einer Wohnung sind im Schallschatten der Wohnbauten nach Osten bzw. Süden anzuordnen. Darüber hinaus sind die Gebäude entlang der Paradiesstraße als geschlossene Riegelbebauung auszubilden. Dazu wird für die Mischgebiete Mi 1 und Mi 2 eine geschlossene Bebauung festgesetzt.

Belastung durch Luftschadstoffe

Aufgrund der Topografie des Bebauungsplangebietes (Hügellage, keine geschlossenen Straßenschluchten) sind Überschreitungen der geltenden Grenzwerte der 22. BImmschV für Luftschadstoffe nicht zu erwarten.

7.7.8 GRÜNFLÄCHEN UND ANPFLANZUNGEN

Öffentliche Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentlicher Landschaftspark mit öffentlichen Spielplätzen

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Landschaftspark mit öffentlichen Spielplätzen dient der Gliederung und der Einbindung des zukünftigen Baugebietes in den aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht besonders zu behandelnden Bereich am Falkenberg. Die öffentliche Grünfläche ist in diesem Zusammenhang wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes, das eine Gartenstadt mit hohem Grünanteil vorsieht. Darüber hinaus übernimmt sie wichtige funktionale und strukturelle Aufgaben, die von gesamtstädtischer Bedeutung sind und sich aus den übergeordneten Planungen (Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm) ableiten lassen. Weiterhin stellt die

öffentliche Grünfläche einen Teil des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans dar. Dazu ist es erforderlich, die Fläche mit den Zweckbestimmungen "Landschaftspark" näher zu definieren. Es soll damit sichergestellt werden, dass die Fläche so ausgestaltet wird, dass sie neben der Erholungsnutzung auch der Verbesserung der Funktionen für den Naturhaushalt sowie für den Biotop- und Artenschutz dient. Der als öffentlicher Landschaftspark mit öffentlichen Spielplätzen festgesetzte Bereich dient zudem der Versorgung der Bevölkerung des Baugebietes mit öffentlich nutzbaren wohnungs- und siedlungsnahen Grün- sowie Spielflächen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden die sich aus dem zu erwartenden Bevölkerungsanteil im Baugebiet ergebenden Spielplatzflächen sichergestellt. Die Lage der Spielplatzflächen in der zentralen Grünachse des Gesamtgebietes bietet den Vorteil, Störungen im Baugebiet zu vermeiden und gleichzeitig die landschaftlichen Qualitäten des Landschaftsparks in den Erlebnisraum - auch für die Kinder der in der Nähe des Grünzuges geplanten Kindertagesstätte - einzubeziehen. Eine konkrete Verortung der Spielplatzflächen erfolgt nicht, da dies in Verbindung mit der Erstellung eines Gesamtkonzeptes für den zentralen öffentlichen Grünzug unter Berücksichtigung funktionaler und gestalterischer Aspekte erfolgen sollte. Es ist jedoch im Rahmen der Konzeptplanung davon auszugehen, dass die Spielplatzstandorte so gewählt werden, dass keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen für Anwohner entstehen.

Im öffentlichen Landschaftspark sind dem Charakter entsprechend die Vegetationsflächen naturnah zu gestalten, die Artenzusammensetzung soll überwiegend der heimischen Flora entsprechen. Die Parkanlage übernimmt darüber hinaus Verbindungsfunktionen zwischen den Wohngebieten innerhalb und nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und dem Falkenberg.

Maßnahmen zum Boden- und zum Gewässerschutz

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

(TF Nr. 6 gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchG Bln)

Die Festsetzung zur Befestigung von Wegen dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Verwendung von wassergebundener Wegedecke, großfugigem Pflaster oder ähnlichen Materialien können Bodenleben und Grundwasseranreicherung weiterhin (eingeschränkt) funktionieren.

Flächen für Anpflanzungen

In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind die Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen sowie für Dachterrassen.

(TF Nr. 8 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit.a BauGB)

Die Festsetzung dient der Aufwertung und Strukturierung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes sowie der Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandortes mit gartenstädtischem Charakter. Des Weiteren dient die Festsetzung dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Sie ist zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt und im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Um in die gestalterische Freiheit des Bauherren nicht einzugreifen, wird keine Dachform festgesetzt. Jedoch sind Dachflächen mit einem Neigungswinkel bis maximal 30°, die 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.

Zur Minimierung von Kosten und Pflegeaufwand wird lediglich eine extensive Begrünung festgesetzt. Diese Maßnahme stellt keine unangemessenen Härte dar, sondern trägt zur gewollten Umsetzung des Gartenstadtcharakters bei.

Unter Berücksichtigung notwendiger Dachaufbauten wird zur Sicherung des erforderlichen Ausgleichs in Natur und Landschaft davon ausgegangen, dass mindestens 80 % der Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung erstellt werden. Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag wird eine begrünte Dachfläche in einem Umfang von 22 500 m² berücksichtigt. Die Umsetzung der Maßnahmen ist Bestandteil des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan XV-37b.

Die Verwendung von Arten entsprechend der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste wird empfohlen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind pro 150 m² Grundstücksfläche und in den Mischgebieten sind pro 200 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

(TF Nr. 7 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und lit. b BauGB)

Über die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit der Berliner Bauordnung hinaus wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Bäume angepflanzt und erhalten werden müssen. Die Verpflichtung, pro angefangene 150 m² bzw. 200 m² einen Baum zu pflanzen, stellt sicher, dass bei den im städtebaulichen Konzept zugrunde gelegten Grundstücksgrößen mindestens je Grundstück ein Baum zu pflanzen ist. Vorhandene Bäume werden berücksichtigt, damit es nicht zu einer übermäßigen Verschattung der Grundstücke kommen kann.

Durch die vorgeschriebene Bepflanzung wird zudem der innerhalb der bestehenden Gartenstadt von Bruno Taut begonnene Charakter fortgeführt, der Image und Eigenart

des Gebietes prägt und weiterhin prägen soll. Durch die Anpflanzung der empfohlenen einheimischen Laub- und Obstbäume wird zudem eine Mindestqualität als Lebensraum für die einheimische Tierwelt gewährleistet. Die Maßnahme dient außerdem dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft.

Die Verwendung von Arten entsprechend der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste wird empfohlen.

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

(TF Nr. 9 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 lit.a BauGB)

Die Festsetzung erfolgt, damit die Grundidee des städtebaulichen Konzeptes in Form der Schaffung einer modernen Gartenstadt mit einem hohen Grünanteil auch in den Privatstraßen umgesetzt werden kann. Die privaten Straßen sollen sich in das Erscheinungsbild der Gartenstadt einfügen, damit dienen sie der Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes. Im Bereich von öffentlichen Straßen wird eine Bepflanzung durch die öffentliche Hand sichergestellt. Im privaten Raum bedarf es der rechtlichen Absicherung. Einzelne stehende Bäume haben eine hohe ökologische Wertigkeit und eine hohe Bedeutung für die Minderung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Sie stellen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Das Verhältnis Baumpflanzung zu Stellplätzen wurde so bestimmt, dass trotz der Baumpflanzungen eine optimale Stellplatzanordnung möglich ist.

Die Bepflanzung ist mit hochstämmigen Laubbäumen zu realisieren. Aufgrund erforderlicher Aufwände zur Fruchtbeseitigung bei der Pflanzung von Obstbäumen beschränkt sich die Festsetzung nur auf die Pflanzung von Laubbäumen. Damit die Bäume bereits von Anfang an ihre Funktionen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie für das Landschaftsbild erfüllen können, sollte der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 18/20 cm betragen.

Die Pflanzung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste wird empfohlen.

Hinweise

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 9 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 17.10.2000 empfohlen.

Die Pflanzliste berücksichtigt vorrangig heimische, standortgerechte Arten. Die Aufnahme einer entsprechenden Pflanzliste soll den gartenstädtischen Charakter unterstreichen.

TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

8 BODENORDNUNG

Die erforderlichen Grundstücksübertragungen für die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen sind in dem mit den Investoren abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag geregelt.

9 AUSWIRKUNGEN AUF DIE INFRASTRUKTUR

Die Durchführung der aus der Bebauung des Plangebietes resultierenden Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen wurde mit den Investoren über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Kosten für die soziale Infrastruktur aufgrund des Wohnungsneubaus innerhalb des Gebietes sind für die erforderlichen 97 Kitaplätze, 35 Jugendfreizeitstättenplätze, 69 Grundschulplätze und 46 Oberschulplätze im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit den Bauherren geregelt worden, wobei eine Anrechnung aus dem B-Plan XV-37a erfolgte.

Die Herstellung von öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Spielplätzen, die Übertragung sämtlicher im Bebauungsplan XV-37b ausgewiesenen öffentlichen Flächen sowie von betroffenen Grünflächen innerhalb der Bebauungspläne XV-37c und XV-37eb sind ebenfalls im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Bezirk und den Investoren geregelt worden.

Weiterhin übernehmen die Investoren die Herstellung der Johannes-Tobei-Straße, des Höhensteigs, der Wilhelmine-Duncker-Straße sowie den Ausbau des Gartenstadtweges und der Grottewitzstraße.

Für den vollständigen Ausbau der Paradiesstraße sind zum gegebenen Zeitpunkt ca. 1,5 Mio. € in die bezirkliche Investitionsplanung einzustellen.

10 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Die geplanten Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans XV-37b stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie mit den Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Eingriffe unter Kapitel 7.6 beschrieben werden.

Die Erarbeitung eines Landschaftsplanerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan XV-37b sichert unter Berücksichtigung des der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes ein Höchstmaß an Eingriffsvermeidung und -minderung. Er

liefert die Grundlage für die bereits in Kapitel 7.6 dargestellte Einstellung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung nach § 1 BauGB.

Außerdem werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-37b ca. 1,23 ha öffentliche Grünfläche geschaffen, die dazu beitragen, den Bedarf an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen und Kinderspielplätzen zu decken sowie den Erholungswert der Flächen wesentlich erhöhen.

11 VERKEHRSLICHE AUSWIRKUNGEN

Der Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage für eine deutliche Nutzungsintensivierung im Plangebiet dar, von der verkehrliche Auswirkungen zu erwarten sind. Sowohl die Dimensionierung des Straßennetzes als auch dessen Belastung im Geltungsbereich und in den angrenzenden Siedlungsbereichen waren Gegenstand eines Gutachtens zum Gesamtverfahren Bebauungsplan XV-37¹, das im Zuge der Planungen für die Erschließungsanlagen im Plangebiet XV-37b konkretisiert wurde. Grundlage war das geplante Straßennetz sowie Art und Maß der geplanten Nutzungen, Nutzungsverteilung und Stellplatzbedarf in der Fassung des städtebaulichen Gesamtentwurfes bzw. des städtebaulichen Konzeptes zum Bebauungsplan XV-37b).

Der wichtigste Gesichtspunkt hinsichtlich der regionalen und überregionalen Erreichbarkeit wird durch die verbesserte Anbindung der Paradiesstraße an die B 96a gewährleistet. Hierdurch werden übergeordnete Verkehrsbeziehungen aus den Bohnsdorfer Siedlungsbereichen direkt an die B 96a geführt. Der Bedeutungszuwachs für die Paradiesstraße wird durch die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans für die angrenzenden Wohnbereiche verträglich gestaltet und führt auch zu einer Verkehrsentlastung des Siedlungsbereiches Bohnsdorf.

Die zentrale Wohngebiets- und Krankenhauserschließung erfolgt über die Paradiesstraße und die Johannes-Tobei-Straße. Die Johannes-Tobei-Straße bildet das Rückgrat für die davon abzweigende Wilhelmine-Duncker-Straße sowie die Privatstraßen (Bezeichnung s. Pkt. 6.1.4.) Sie besitzt Sammelstraßenfunktion mit direkter Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Dadurch werden höhere Verkehrsbelastungen für die Anwohner von Zur Gartenstadt, Grottewitzstraße, Höhensteig und Kirchsteig sowie der Anliegerstraßen in Richtung Buntzelstraße vermieden.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Straßennetz entspricht in Dimension und Netzanlage den verkehrlichen Erfordernissen der Nutzungen im Geltungsbereich sowie der angrenzenden Siedlungsbereiche.

¹ GRI: Gartenstadt Falkenberg - Einschätzung verkehrlicher Auswirkungen; Berlin 1994

Die Immissionsbelastung, die von dem prognostizierten Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich und seiner Umgebung ausgeht, war Gegenstand gesonderter gutachterlicher Untersuchungen (vgl. Kapitel 7.8.7). Sofern im Ergebnis Immissionsschutzmaßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich wurden, sind entsprechende Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden.

Weitere, dem Bebauungsplan nachgeordnete Maßnahmen zur Querschnittsgestaltung von Verkehrsflächen sowie ggf. Geschwindigkeitsbegrenzungen wurden getroffen zum Schutz der südlich angrenzenden Wohngebiete und um die Planstraßen südlich der Johannes-Tobei-Straße für den Durchgangsverkehr unattraktiv zu gestalten.

TEIL IV VERFAHREN

• BEBAUUNGSPLAN XV-37 - AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Das Bezirksamt Treptow von Berlin beschloss am 02. August 1994 mit der Bezirksamts-Vorlage (BA-Vorlage) Nr. 106/94 die Aufstellung des Bebauungsplans XV-37. Die Bekanntgabe erfolgte am 14.10.1994 im Amtsblatt S. 3261.

• BEBAUUNGSPLAN XV-37 - FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die Entscheidung über Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit Beschluss Nr. 106/94 vom 02. August 1994 getroffen. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand in der Zeit vom 17.02. bis zum 03.03.1995 im Seniorentreff Dahmestraße, Ortsteil Bohnsdorf mit ca. 80 - 100 Bürgern statt. 40 Privatpersonen und eine Bürgerinitiative mit 8 Unterschriften haben sich zum Bebauungsplanverfahren geäußert. Das Ergebnis ist bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes berücksichtigt worden. Gemäß BA-Vorlage Nr. 385/95 wurde am 28.11.1995 die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen.

• BEBAUUNGSPLAN XV-37 - BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB)

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist gemäß § 4 BauGB durch das Bezirksamt Treptow, Abt. Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt durch Versand der Unterlagen am 21.12.1995 eingeleitet worden. Bis zum 01.03.1996 gingen insgesamt 29 Stellungnahmen ein.

Für die angeschriebenen Träger öffentlicher Belange, die sich nicht äußerten, wird davon ausgegangen, dass sie mit dem Planentwurf einverstanden sind. In den eingegangenen Stellungnahmen äußerten 3 Träger öffentlicher Belange Bedenken. 15 Behörden bzw. Stellen gaben Anregungen und Hinweise zu dem Bebauungsplanentwurf ab. Von den eingegangenen Stellungnahmen äußerten 11 TöB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise.

Die Berücksichtigung der einzelnen Stellungnahmen der Fachämter erfolgte im Rahmen der behördeninternen Vorabstimmung. Die Auswertung der Anregungen und Bedenken wurde im September 1996 fertiggestellt und am 13.07.1999 in der BA-Vorlage 52/99 beschlossen.

- TEILUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Das Bezirksamt Treptow von Berlin beschloss am 13.07.1999 mit BA-Vorlage 53/99 die Aufteilung des Bebauungsplans XV-37 in die aufzustellenden, fünf Bebauungspläne XV-37a, b, c, d und e. Die Bekanntgabe im Amtsblatt erfolgte am 06.08.1999 auf Seite 3058 ff.

- BEBAUUNGSPLAN XV-37b - BÜRGERBETEILIGUNG

Zu der Erörterungsveranstaltung zu den beiden Bebauungsplanverfahren XV-37a und XV-37b am 14.10.1999 zwischen 18:00 und 20:00 Uhr in der Kulturküche in der Dahmestraße im Ortsteil Bohnsdorf erschienen etwa 60 Bürger/innen.

Die Erörterungsveranstaltung bildete einen Bestandteil der Maßnahmen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu den beiden Bebauungsplanverfahren XV-37a und XV-37b. Sie ergänzte die mit zahlreichen Ausstellungstafeln und drei Modellen ausgestattete Ausstellung zu den Planungsvorhaben, die zwischen dem 20.09.1999 und dem 21.10.1999 durchgeführt wurde.

In der anschließenden Diskussion zum Bebauungsplanvorentwurf XV-37b wurde deutlich, dass neben einer generellen Zustimmung zu der geplanten Wohnsiedlung auf dem derzeit brachliegenden Gelände eine Mehrzahl der sich zu Wort meldenden Anwesenden sich insbesondere für verkehrliche Themenbereiche interessierten.

Im Ergebnis wurde das Bebauungsplanverfahren XV-37b in seiner grundsätzlichen Konzeption weiterverfolgt

Die Auswertung der abgegebenen Anregungen und Hinweise wurde am 04.07.2000 BA-Vorlage 67/00 beschlossen.

- BEBAUUNGSPLAN XV-37b - BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 4 Abs.1 BauGB sowie § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches wurden 25. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, um schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf XV-37b gebeten. Zur Information erhielten die TÖB mit Anschreiben vom 06.04.2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung.

BETEILIGTE STELLEN UND BEHÖRDEN (TÖB)

A Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E 112, Schreiben vom 20.04.2000
2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Schreiben vom 10.05.2000
3. SenStadt VII B 31, Schreiben vom 11.05.2000
4. Senatsverwaltung für Finanzen, Schreiben vom 11.05.2000
5. Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie, Schreiben vom 03.05.2000
6. Berliner Stadtreinigungsbetriebe, Schreiben vom 02.05.2000 bzw. 28.04.2000
7. Bewag Aktiengesellschaft (AGS), Schreiben vom 18.05.2000
8. Berliner Wasser Betriebe, Schreiben vom 19.05.2000
9. Der Polizeipräsident in Berlin, Schreiben vom 09.05.2000
10. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit, Schreiben vom 19.04.2000
11. DB Netz AG, NL Ost, Schreiben vom 23.05.2000
12. GASAG, Schreiben vom 23.05.2000

B Stellungnahmen ohne Anregungen, Hinweise

1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 8, Schreiben vom 19.04.2000
2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IV D1 (alt IV E 1), Schreiben vom 09.05.2000
3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I C 15, Schreiben vom 14.04.2000
4. Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport, Schreiben vom 10.05.2000
5. Landesbetrieb für Informationstechnik, Schreiben vom 20.04.2000
6. Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post, Schreiben vom 02.05.2000
7. Industrie- und Handelskammer zu Berlin, Schreiben vom 10.05.2000
8. Bewag (WOT), Schreiben vom 12.05.2000
9. BVG, Schreiben vom 08.05.2000
10. Landesdenkmalamt Berlin

C TöB, die sich nicht schriftlich geäußert haben

1. Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales
2. Deutsche Post AG, Bau- und Immobiliencenter
3. Berliner Feuerwehr
4. Handwerkskammer Berlin

Insgesamt gingen 22 Stellungnahmen ein. Für die angeschriebenen Träger öffentlicher Belange, die sich nicht äußerten, wird davon ausgegangen, dass sie mit dem Planvorentwurf einverstanden sind. In den eingegangenen Stellungnahmen gaben 12 Träger öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise zu dem Bebauungsplanentwurf ab. Von 4 Behörden bzw. Stellen wurden keine Hinweise und Anregungen abgegeben.

Nach Prüfung der im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurde das Bebauungsplanverfahren XV-37b in seiner Konzeption

weitergeführt. Die Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf vom April 2000 wurde um die berücksichtigenden Hinweise ergänzt.

Die Auswertung der abgegebenen Anregungen und Hinweise wurde am 04.07.2000 mit BA-Vorlage 67/2000 beschlossen.

- BEBAUUNGSPLAN XV-37b – STÄDTEBAULICHER VERTRAG/
ERSCHLIEßUNGSVERTRAG

Mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages vom 29.06.2000 – UR-Nr. 126/2000 sowie dem Erschließungsvertrag vom 04.09.2000 mit den Investoren Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG und Petruswerk- Katholische Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH wurden die aus der von ihnen geplanten Bebauung resultierenden Folgemaßnahmen und Folgekosten im Bereich der sozialen und technischen Infrastruktur sowie der Erschließung geregelt:

- Übertragung sämtlicher Flächen, die im Bebauungsplan als öffentliche Flächen ausgewiesen sind und sich im Eigentum der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG/des Petruswerkes bzw. sonstiger privater Eigentümer befanden.
 - Eintragung von Baulasten bzw. Dienstbarkeiten auf den Flächen, die im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind.
 - Herstellung sämtlicher Erschließungsanlagen sowie Übertragung der zukünftigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen an Land Berlin (erstmalige Herstellung bzw. Ausbau der öffentlichen Straßen Johannes-Tobei-Straße, Wilhelmine-Duncker-Straße, Höhensteig, Grottewitzstraße und Gartenstadtweg)
 - Übernahme von Folgekosten für den entstehenden Bedarf (unter Anrechnung der Leistungen aus dem B-Plan XV-37a) an sozialen Einrichtungen für
 - 97 Kitaplätze
 - 35 JFH-Plätze
 - 69 Grundschulplätze
 - 46 Oberschulplätze
 - und der Herstellungskosten für den entstehenden Bedarf an wohnungs- und siedlungsnahem Grün sowie der aus der Bebauung und dem damit verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft resultierenden Ausgleichsmaßnahmen.
- BESCHLUSS ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN WÄHREND DER PLANAUFGSTELLUNG (PLANREIFE) GEMÄSS § 33 BAUGB

Das Bezirksamt Treptow von Berlin beschloss am 04.07.2000 (BA-Vorlage 68/00) die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung gemäß § 33 BauGB für den Neubau von 20 Wohneinheiten (Haus 12-31). Die BVV hat am 19.07.2000 unter der Beschluss-Nr. IV-T/364 die Planreife bestätigt.

- ZUSTIMMUNGSVERFAHREN NACH § 125 ABS. 2 BAUGB FÜR DIE HERSTELLUNG DER GEPLANTEN ÖFFENTLICHEN STRAßEN

Das Bezirksamt Treptow von Berlin stimmte am 04.07.2000 (BA-Vorlage 69/00) der Herstellung der geplanten öffentlichen Straßen Planstraße A (Johannes-Tobei-Straße), der Planstraße B (Wilhelmine-Duncker-Straße) sowie des Höhensteigs nach § 125 Abs. 2 BauGB zu. Dieser Beschluss wurde am 19.07.2000 durch die BVV unter der Beschluss-Nr. IV-T/365 bestätigt.

- BEBAUUNGSPLAN XV-37b – ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und die Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Zustimmungsverfahrens nach § 125 Abs. 2 BauGB für die Herstellung der künftigen öffentlichen Straßen im Plangebiet wurde am 25.10.2000 mit der BA-Vorlage 115/00 beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XV-37b im ehemaligen Bezirk Treptow, Ortsteil Bohnsdorf, fand in der Zeit vom 20. November bis 19. Dezember 2000 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen und Umwelt, Stadtplanungsamt (im Dezember: Bezirksamt Köpenick von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung und Vermessung), statt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht (Amtsblatt vom 10.11.2000, S. 4336) und in den Tageszeitungen Berliner Morgenpost, Berliner Zeitung und dem Tagesspiegel am 10.11.2000 veröffentlicht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der Auslegung benachrichtigt.

Diese Auslegung galt gleichzeitig als Anhörung der betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Zustimmungsverfahrens nach § 125 Abs. 2 BauGB für die Herstellung der künftigen öffentlichen Straßen Johannes-Tobei-Straße, Wilhelmine-Duncker-Straße sowie den Höhensteig.

Ausgelegte Planunterlagen:

Entwurf zum Bebauungsplan XV-37b vom 17. Oktober 2000 einschließlich Begründung vom 15. November 2000, Grundstücksverzeichnis und Straßenausführungsplanung für die künftigen öffentlichen Straßen, Stand 6/00 (Büro INGBA). Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

Städtebauliches Ziel des ausgelegten Entwurfs:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung

- allgemeiner Wohngebiete
- eines öffentlichen Landschaftsparks mit öffentlichen Spielplätzen
- von Mischgebieten
- einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sowie
- öffentlicher und privater Straßenverkehrsflächen.

Während der Auslegungsfrist hatten die Bürger, Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, die Möglichkeit, Anregungen vorzubringen. Diese sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 6 BauGB einbezogen worden.

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XV-37b wurde in der offiziellen Auslegungsfrist vom 20. November 2000 bis 19. Dezember 2000 von 13 Bürgern besucht. Während der Auslegungsfrist wurden 5 schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben.

Nach Prüfung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurde das Bebauungsplanverfahren XV-37b in seiner Konzeption weitergeführt. Die Auswertung der öffentlichen Auslegung und die Auswertung der Beteiligung der Bürger und TöB's im Rahmen des Zustimmungsverfahrens nach § 125 Abs. 2 BauGB für die Herstellung der künftigen öffentlichen Straßen im Plangebiet wurde am 19.04.2001 (BA-Vorlage 70/01) beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 02.05.2001 durch die BVV unter der Beschluss-Nr. IV/251 bestätigt.

- BESCHLUSS ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN WÄHREND DER PLANAUFGSTELLUNG (PLANREIFE) GEMÄSS § 33 BAUGB

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin beschloss am 19.04.2001 (BA-Vorlage 70/01) die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung gemäß § 33 Abs. 1 BauGB für den Neubau von 11 Wohneinheiten (Haus 1–11). Die BVV hat am 02.05.2001 unter der Beschluss-Nr. IV/251 die Planreife bestätigt.

- ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANTITELS

Mit Inkrafttreten der Bezirksreform ab 01.01.2001 wurde der Titel des Bebauungsplans umgestellt und lautet nun: "Bebauungsplan XV-37b im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Bohnsdorf". Dementsprechend wurde auch der Aufstellungsvermerk des Bebauungsplanentwurfs angepasst.

- BEBAUUNGSPLAN XV-37b - VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

Inhaltliche Änderung des Bebauungsplanentwurfs XV-37b vom 17. Oktober 2000:

Die textliche Festsetzung Nr. 5:

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

entfällt, da sich der Bebauungsplan nicht im Vorranggebiet für Luftreinhaltung gemäß Flächennutzungsplan befindet. Die Ausweisung des Landschaftsprogramms, nach der der Bebauungsplan innerhalb des Vorranggebietes für Klimaschutz liegt, ist keine Rechtfertigung für die Aufnahme einer textlichen Festsetzung.

Mit dieser Korrektur werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die städtebaulichen Inhalte nach wie vor bestehen bleiben und die Korrektur den ursprünglichen Intentionen des Bebauungsplans entspricht.

An der zugrunde liegenden planerischen Konzeption ändert sich nichts. Auch das Entfallen der textlichen Festsetzung zum Brennstoffausschluss ermöglicht die Umsetzung der Planungsziele. Deshalb konnte ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB im Anschluss an das Anzeigeverfahren durchgeführt werden.

Es war davon auszugehen, dass gemäß § 13 Nr. 3 BauGB keine Träger öffentlicher Belange berührt sind, und deshalb keine Einbeziehung erforderlich ist, da mit dem Entfallen der textlichen Festsetzung Nr. 5 keine Einschränkung der verwendbaren Brennstoffe mehr erfolgt. Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die durch den Bebauungsplan XV-37b angestrebt wird, bleibt gewahrt.

Gemäß § 13 Nr. 2 BauGB haben die von dieser Änderung betroffenen Eigentümer den Plan eingesehen, der Sachverhalt wurde am 23.08.2002 erörtert und die Eigentümer konnten in angemessener Frist (23.08. – 06.09.2002) Stellung nehmen. Gegen die Änderung bestehen keine Einwände. Den Änderungen wurden seitens der Eigentümer mit Schreiben vom 29.08.2002 zugestimmt.

- BEBAUUNGSPLAN XV-37b - BESCHLUSS ÜBER DIE INHALTLICHE ÄNDERUNG UND AUSWERTUNG DER BETROFFENENBETEILIGUNG

Die inhaltliche Änderung und das Ergebnis der Betroffenenbeteiligung wurde vom Bezirksamt Treptow-Köpenick am 10.09.2002 als Bezirksamtsvorlage Nr. 88/02 beschlossen.

- BEBAUUNGSPLAN XV-37b – PLANREIFE GEMÄß § 33 BAUGB

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin beschloss am 10.09.2002 (BA-Vorlage 89/02) die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung gemäß § 33 Abs. 1 BauGB für die Häuser 32-120. Die BVV hat am 26.09.2002 unter der Drs.-Nr. V/261 die Planreife bestätigt.

- BEBAUUNGSPLAN XV-37b - VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

Inhaltliche Änderung des Bebauungsplanentwurfs XV-37b vom 17. Oktober 2000:

Die textlichen Festsetzungen:

„In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind nur Flachdächer zulässig. Die Dächer sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen sowie für Dachterrassen.“

und

„Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Querstellplätze und je zwei Längsstellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.“

wurden an die aktuelle Rechtslage angepasst und lauten nun:

„In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind die Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen sowie für Dachterrassen.“

und

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

Mit dieser Korrektur werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die städtebaulichen Inhalte nach wie vor bestehen bleiben und die Korrektur den ursprünglichen Intentionen des Bebauungsplans entspricht.

An der zugrunde liegenden planerischen Konzeption ändert sich nichts. Auch die Änderung dieser textlichen Festsetzungen ermöglicht die Umsetzung der Planungsziele.

Deshalb konnte ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Es war davon auszugehen, dass gemäß § 13 Nr. 3 BauGB keine Träger öffentlicher Belange berührt sind, und deshalb keine Einbeziehung erforderlich ist, da mit der Änderung der textlichen Festsetzungen keine Vorgabe der Dachform und keine Untergliederung der Stellplätze mehr erfolgt. Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die durch den Bebauungsplan XV-37b angestrebt wird, bleibt gewahrt.

Gemäß § 13 Nr. 2 BauGB konnte der von dieser Änderung betroffene Eigentümer den Plan einsehen, der Sachverhalt wurde am 20.12.2005 erörtert und der Eigentümer konnte in angemessener Frist (14 Tage) Stellung nehmen. Gegen die Änderung bestehen keine Einwände. Den Änderungen wurden seitens des Eigentümers mit Schreiben vom 16.01.2006 zugestimmt.

- BEBAUUNGSPLAN XV-37b - BESCHLUSS ÜBER DIE AUSWERTUNG DER BETROFFENENBETEILIGUNG

Die inhaltliche Änderung und das Ergebnis der Betroffenenbeteiligung wurde vom Bezirksamt Treptow-Köpenick am 24.01.2006 als Bezirksamtsvorlage Nr. 512./06 beschlossen.

- NEUFORMULIERUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Im Dezember 2005 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-37b neu formuliert. Des Weiteren wurden die Namen der zwischenzeitlich benannten Privatstraßen auf dem Plan eingändert.

- BEBAUUNGSPLAN XV-37B – FESTSETZUNG

Mit Beschluss vom 24.01.2006 (BA-Vorlage-Nr. 512/06) hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin den Entwurf des Bebauungsplans XV-37b, den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans, die Weiterleitung an die BVV sowie nach Beschlussfassung durch die BVV die Anzeige des Bebauungsplanes bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beschlossen. Die BVV hat am 23.02.2006 unter der Beschluss-Nr. 852/47/06, Drs.Nr. V/1522 die Festsetzung des Bebauungsplanes XV-37b beschlossen.

Die Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-37b wurde am 07.07.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 662 veröffentlicht. Der Bebauungsplan XV-37b wurde damit am 8.07.2006 rechtskräftig.

TEIL V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. S. 1818, 1824)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07.11.1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2005 (GVBl. S. 692)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. des BNatSchGNeuregG vom 25.03.02 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.05 BGBl. S. I (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 23.03.2005 (GVBl. S. 194)

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)

Aufgestellt: Berlin, den 15. Mai 2006

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Abt. Bauen und Stadtentwicklung

.....
Bezirksstadtrat

.....
Leiterin des Stadtplanungsamtes

TEIL VI ANHANG

ANLAGE 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. In den Mischgebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die private Verkehrsfläche Rosenrotweg ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
4. Die Fläche A ist mit einem Fahrrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger zu belasten.
5. Zum Schutz vor Lärm in den Mischgebieten entlang der Paradiesstraße muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein.
6. In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
7. In den allgemeinen Wohngebieten sind pro 150 m² Grundstücksfläche und in den Mischgebieten sind pro 200 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
8. In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind die Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen sowie für Dachterrassen.
9. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 9 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigelegten Pflanzliste vom 17.10.2000 empfohlen.

ANLAGE 2:

PFLANZLISTE ZUM BEBAUUNGSPLAN XV-37 B VOM 17.10.2000

1. Gehölze für Bauflächen:

Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Hochstamm-Obstbäume

Malus domestica	Apfel	Boskoop
		Geflammt Kardinal
		Kaiser-Wilhelm
		Kasseler Renette
		Langsüßer
		Teltower Wintergravensteiner
Pyrus communis	Birne	Clevenower
		Minister Lucius
		Nordhäuser Winterforelle
		Rettichbirne
		Sommereierbirne
		Winternelis

Prunus domestica	Pflaume	Anna Späth Werdersche Hauszwetsche Mirabelle von Nancy
Prunus avium	Süßkirsche	Werdersche Braune Annabella Erika
Prunus cerasus	Sauerkirsche	Schattenmorelle Ludwigs Frühe
Cydonia oblonga	Apfelquitte	Constantinopeler
Mespilus germanica	Mispel	Deutsche Mispel

Sträucher

Cornus mas	Kornel-Kirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus saxatilis	Stein-Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

2. Gehölze für Stellplätze

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata 'Erecta'	Winter-Linde

3. Pflanzen für extensive Dachbegrünung

Bromos erectus	aufrechte Trespe
Bryum spec.	Birnmoos
Ceratodon purpureus	Hornzahnmoos
Campanula rotundifolia	Glockenblume
Helichrysum arenarium	Sandstrohblume
Dianthus arenarius	Sandnelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Festuca ovina spec.	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel
Festuca trachyphylla	Raublattschwingel
Leucanthemum vulgare	Wiesenmargerite
Potentilla argentea	Silberfingerkraut
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Poa spec.	Rispengras
Cornynephorus canescens	Silbergras
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sempervivum tectorum	Dachwurz
Jasione montana	Bergsandglöckchen
Thymus pulegioides	Gemeiner Thymian
Thymus serpyllum	Sand Thymian