

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan

XV - 46

für das Gelände zwischen dem Flurstück 261/48, Gemarkung Glienicke, Flur 4, Klettenberger Straße, den Grundstücken Klettenberger Straße 39 und Bohnsdorfer Weg 116 und 116A, Bohnsdorfer Weg, Ewaldstraße, der S-Bahn, dem Flurstück 85/58, Gemarkung Bohnsdorf, Flur 2, Ewaldstraße und Müngersdorfer Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT	4
2.	PLANGEBIET	5
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	5
2.2	Bestandsbeschreibung.....	5
2.2.1	Realnutzung	5
2.2.2	Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Planungsvorgaben	6
II.	PLANINHALT	7
1.	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN.....	7
2.	INTENTION DES PLANS	7
2.1	Generelle Zielvorstellungen	7
2.2	Städtebauliches Konzept	8
3.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	8
3.1	Wesentlicher Planinhalt.....	8
3.1.1	Baugebiete	8
3.1.2	Öffentliche Verkehrsflächen	9
3.1.3	Öffentliche Grünflächen.....	9
3.2.	Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen	9
3.2.1	Elemente der Abwägung	9
3.2.1.1	Verhältnis zum FNP	9
3.2.1.2	Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange	10
3.2.2	Abwägungsergebnis	57
3.2.2.1	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung unter Berücksichtigung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes	57
3.2.2.2	Belange von Natur und Landschaft.....	58
3.2.2.3	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	61
3.2.3	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	61
3.2.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	61
3.2.3.2	Maß der baulichen Nutzung	62
3.2.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	62
3.2.3.4	Erschließung	63
3.2.3.5	Öffentliche Grünflächen.....	66
3.2.3.6	Festsetzungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege.....	67
3.2.3.7	Immissionsschutz	69

III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	70
1.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	70
2.	AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZPLANUNG	70
IV.	VERFAHREN	71
V.	RECHTSGRUNDLAGEN	74
VI.	ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN XV-46 VOM 3.5.1995 MIT DEN DECKBLÄTTERN VOM 7.4.1997, 19.12.1997 UND 11.10.2000	75

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans XV-46 war der enge inhaltliche und räumliche Zusammenhang mit den umfangreichen Wohnungsbauvorhaben mit Wohnfolgeeinrichtungen und Erschließungsanlagen auf westlich an das Plangebiet angrenzenden brachliegenden Flächen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs. Der Bebauungsplan XV-46 steht inhaltlich und räumlich eng mit den Bebauungsplänen XV-44 und XV-45 im Zusammenhang.

Die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-46 ergab sich aus § 1 Abs. 3 BauGB. Entsprechend § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist es eine Aufgabe der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans führten folgende Gründe:

- Die angestrebte Entwicklung einer Verdichtung und Ergänzung der bestehenden Wohnnutzung sowie die Sicherung von Erschließungsanlagen und Grünflächen im Zusammenhang mit dem benachbarten Bebauungsplangebiet XV-45 ist dort unter den gegebenen Bedingungen entsprechend §§ 34 und 35 BauGB nicht zulässig. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde erforderlich, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB zu erreichen.
- Der Teilbereich zwischen dem Bohnsdorfer Weg und der Klettenberger Straße (ehemals Straße 110) ist dem Innenbereich zuzuordnen. Nach Maßgabe des Einpassungsgebots im Sinne des § 34 BauGB sind dort entsprechend der Art und dem Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung nur Wohngebäude mit geringer baulicher Dichte oder Gebäude für Wochenendnutzungen zulässig. Die beabsichtigte bauliche Verdichtung ist demnach nicht möglich.
- Die Flächen zwischen Müngersdorfer Straße (ehemals Straße 111) und Klettenberger Straße können planungsrechtlich nicht eindeutig klassifiziert werden. Aufgrund der Größe der in diesem Teilraum befindlichen Freiflächen war dieses Gebiet als Außenbereich im Innenbereich nach § 35 BauGB einzuschätzen. Ohne Erstellung eines Bebauungsplans hätten auf diesen Flächen keine Baugenehmigungen für Wohnungsbauvorhaben erteilt werden können.
- Im Rahmen des vom Senat am 14.4.1992 beschlossenen Wohnungsbauprogramms (Senatsvorlage Nr. 1575/92) war der Geltungsbereich des Bebauungsplans Teil des Untersuchungsbezirks Altglienicke (U6) zur Vorbereitung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 6 und 7 BauGB-MaßnahmenG. Die in Aussicht stehenden besonderen städtebaurechtlichen Maßnahmen bedurften der Absicherung durch die verbindliche Bauleitplanung. (Mit Senatsbeschluss Nr. 1277/98 vom 3. Februar 1998 wurde das Untersuchungsgebiet Altglienicke wieder aufgehoben).

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan XV-46 gilt für das Gelände zwischen dem Flurstück 261/48, Gemarkung Glienicke, Flur 4, Klettenberger Straße, den Grundstücken Klettenberger Straße 39 und Bohnsdorfer Weg 116 und 116A, Bohnsdorfer Weg, Ewaldstraße, der S-Bahn, dem Flurstück 85/58, Gemarkung Bohnsdorf, Flur 2, Ewaldstraße und Müngersdorfer Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

Der Geltungsbereich wird durch die Müngersdorfer Straße, das Grundstück Müngersdorfer Straße 31, die Grundstücke Klettenberger Straße 34 und 37, das Grundstück Bohnsdorfer Weg 118, den Bohnsdorfer Weg und durch die S-Bahn eindeutig abgegrenzt. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, um das an die umfangreichen Wohnungsbauvorhaben im Bebauungsplan XV - 45 angrenzende Siedlungsgebiet städtebaulich mit zu betrachten, zu ordnen und die städtebaulichen Auswirkungen durch den Wohnungsneubau auf das Siedlungsgebiet zu regeln.

Der Bebauungsplan wurde für ein Gebiet aufgestellt, das katastermäßig und strukturell nur sehr großflächig gegliedert war. Nach der Feststellung der Umringgrenzen des Bebauungsplans war die eindeutige Lagebestimmung innerhalb des Geltungsbereichs deshalb nur durch Koordinaten eindeutig festzulegen.

2.2 Bestandsbeschreibung

2.2.1 Realnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-46 mit einer Größe von ca. 12 ha befindet sich im Ortsteil Altglienicke innerhalb eines durch Einfamilienhäuser und Gebäude für Wochenendnutzung geprägten, locker bebauten Siedlungsgebietes. In nördlicher und westlicher Richtung schließt sich an das Plangebiet der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-45 an.

Zwischen der Müngersdorfer Straße und der Klettenberger Straße befinden sich mehrere Hektar große, ehemals landwirtschaftlich oder durch Gärtnereibetriebe genutzte Freiflächen, in denen ver einzelne Wohn-, Kleingarten- und Wochenendhausgrundstücke eingelagert sind.

Im übrigen Teil des Plangebietes überwogen zum Zeitpunkt der Planaufstellung gering bebaute Einzelhausgrundstücke von 800 bis 1.200 m² Größe sowie kleingärtnerische Nutzungen. Die durchschnittliche GFZ auf den bebauten Grundstücken betrug ca. 0,1 bis 0,2.

Ein Großteil kleinparzellierter Flächen war unbebaut.

Die im Gebiet vorhandenen Straßen nehmen, mit Ausnahme der Ewaldstraße, die Teil des Sammelstraßennetzes ist, lediglich die Funktion von Anliegerstraßen ein. Die Straßen weisen unterschiedliche, teilweise geringe Straßenraumbreiten auf und sind bisher zum großen Teil nicht im Eigentum des Landes Berlins.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserschutzbereiches Johannisthal. Es gelten die entsprechenden Verordnungen zum Wasserschutzbereich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand weist das Gebiet keine Altlastenverdachtsflächen auf.

Zwischenzeitlich wurden einige Bauvorhaben in Form von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern gemäß § 33 Abs. 1 BauGB vor Festsetzung des Bebauungsplans genehmigt und errichtet.

2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Im Gebiet überwiegt privates Einzeleigentum.

2.3 Planungsvorgaben

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dem Ortsteil Altglienicke kommt hiernach eine Funktion als Standort von Wohnungsbau und ökologisch hochwertigen Freiräumen zu.

Darstellung des Flächennutzungsplans Berlin - Stand Okt. 1998, ABl. S. 4367, zuletzt geändert am 21.03.2002 (ABl. S. 1260)

- Wohnbaufläche W3, GFZ bis 0,8
- Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage.

Zusätzlich sind Inhalte der folgenden informellen Planungsgrundlagen in den B-Planentwurf eingegangen:

Darstellungen der Bereichsentwicklungsplanung (BEP, BA-Treptow, Arbeitsstand 1991/92)

- Wohnbauflächen einschließlich wohnungsnaher Infrastruktur.

Darstellungen des städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenplans Rudow-Süd Altglienicke Schönefeld (RAS, Planwerk/Becker Giseke Mohren Richard/Werkstadt vom Mai 1991)

- Umstrukturierung zu höherer Dichte von Wohnnutzung
- Doppel-, Reihen- und Einzelhausbebauung
- maximal drei Vollgeschosse / GFZ bis 0,6
- öffentliche Grünflächen mit integriertem Freiraumverbund.

Darstellung der Leitplanung Altglienicke (Planwerk/Becker Giseke Mohren Richard von 1994)

- Wohngebiet mit mittlerer Dichte
- Wohngebiet mit geringer Dichte
- Parkanlage
- Straßenverbreiterungen.

Darstellungen des Landschaftsprogrammes Lapro '94

Zuordnung zum Obstbaumsiedlungsbereich mit folgenden Entwicklungszielen:

- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes
- Weiterführung der Parkanlage aus dem B-Plan XV-45
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Beseitigung von Landschaftsschutzbeeinträchtigungen
- Sicherstellung eines hohen Grün- und geringen Versiegelungsanteils

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das früher ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Gebiet wurde in Teilbereichen in den 20er Jahren als Kleinsiedlungsgebiet entwickelt. In der Nachkriegszeit fand bis 1989 aufgrund der peripheren Lage des Gebietes keine weitere signifikante Siedlungstätigkeit statt. Die seit 1990 veränderte stadträumliche Einbindung Altglienickes und die hohe Wohnungsnachfrage führten zu einem verstärktem Siedlungsdruck, der sich u. a. in der hohen Zahl eingereicherter Bauanträge widerspiegelt.

Dabei steht der Bebauungsplan XV-46 in engem räumlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Bebauungsplänen XV-44 und XV-45.

Die städtebaulichen Inhalte dieser Bebauungspläne ergeben sich aus der planungsrechtlichen Umsetzung der verbindlich verabschiedeten Gesamtkonzeption der Architekturwerkstatt, eines Verfahrens der Abstimmung des städtebaulichen Konzeptes zwischen Architekten, Stadtplanern, beteiligten Verwaltungen und Fachgutachtern unter der Leitung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen.

Im Gebiet des Bebauungsplans XV-46 befanden sich brachliegende, ehemals landwirtschaftlich oder durch Gärtnereien genutzte Flächen, auf denen größere zusammenhängende Bauvorhaben realisiert werden können. Daneben existieren kleinteilig parzellierte Bereiche mit Wochenend- oder Wohnnutzungen, in denen die vorhandene Wohnbebauung ergänzt und verdichtet werden kann. Durch die Erschließung der Brachflächen und die Verdichtung der dünn besiedelten Gebiete konnte in Altglienicke Bauland in erheblichem Umfang entwickelt werden. Dadurch konnte der hohen Wohnungsnachfrage Rechnung getragen und neue Wohngebiete sowie wohnungsnahe Grünflächen geschaffen werden. Damit einhergehend besteht die Möglichkeit, die vorhandenen Siedlungsbereiche abzurunden und zu komplettieren.

Aufgrund der Erforderlichkeit sollte die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen durch das planungsrechtliche Instrument Bebauungsplan gesichert werden.

2. INTENTION DES PLANS

2.1 Generelle Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan 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.

Dabei werden folgende konkrete Ziele verfolgt:

- Die Entwicklung des überwiegenden Teils des Gebietes als Wohngebiet mit einer maßstabsgerechten Neubebauung der größeren unbebauten Flächen sowie eine sukzessive bauliche Ergänzung und Verdichtung der kleinteilig parzellierten Grundstücke,
- Realisierung eines Mischgebietes, in dem mögliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung minimiert werden,
- Ausbau einer ausreichenden inneren Erschließung des Plangebietes mit minimalen Eingriffen in privates Eigentum,
- erstmalige planungsrechtliche Sicherung vorhandener öffentlicher Straßenverkehrsflächen,
- Gewährleistung von Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Festsetzung von öffentlichen Parkanlagen,
- Sicherung von Sport- und Spielflächen.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept orientiert sich am vorhandenen Stadtgrundriss. Darüber hinaus sollen als Wege auszubildende Ost-West-Verbindungen die vorhandenen Nord-Süd-gerichteten Blöcke gliedern und die Transparenz des Gebietes erhöhen.

Im Plangebiet und im Umfeld des neuen Wohngebietsparks im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans XV-45 ist eine weitgehende Vernetzung der neu anzulegenden Straßen mit den vorhandenen Straßen der Umgebung vorgesehen. Dadurch soll eine behutsame Integration der Neubauten in vorhandene Siedlungsbereiche erreicht und Trennwirkungen durch unterschiedliche städtebauliche Strukturen entgegengewirkt werden.

Ein feinvernetztes Straßensystem soll einseitige Belastungen einzelner Netzteile vermeiden, die Orientierbarkeit im Erschließungssystem gewährleisten und ein qualitätsvolles Grundgerüst des öffentlichen Raumes ausbilden.

Da die vorhandenen Straßen zum Teil unbefestigt sind und enge Straßenprofile aufweisen, besteht für bauliche Vorhaben zum Teil keine gesicherte Erschließung. Darüber hinaus erfordert die angestrebte bauliche Verdichtung im Bestand und die bauliche Entwicklung auf unbebauten und zum Teil brachliegenden Grundstücken die Schaffung zusätzlicher Erschließungsstraßen.

Im Hinblick auf die umfangreichen Wohnungsbauvorhaben im Bereich Altglienicke-Süd wird der Ausbau und die Ergänzung des vorhandenen Haupterschließungs- und Sammelstraßensystems auch für erforderlich erachtet.

Eine Verknüpfung der öffentlichen Grünfläche im B-Plan XV-46 mit dem Wohngebietspark des angrenzenden Bebauungsplans XV-45 soll eine hohe Freiraumqualität sichern.

Gleichzeitig wird damit die Versorgung des Gebietes mit öffentlichen Grünflächen und auch der Bedarf an öffentlichen Spiel- und Sportflächen gesichert.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Einzelhandelseinrichtungen sind im angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplans XV-45 vorgesehen.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der Einfügung des § 1a in das BauGB wurden die umweltschützenden Belange als Bestandteil der Abwägung (nach § 1 Abs. 6 BauGB) in das BauGB übernommen. Der § 1a Abs. 2 BauGB bestimmt, dass die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Wesentlicher Planinhalt

Im Wesentlichen setzt der Bebauungsplan XV-46 allgemeine Wohngebiete, ein Mischgebiet, öffentliche Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen fest.

3.1.1 Baugebiete

Die geplanten Wohnbauflächen werden gemäß § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen und stellen den überwiegenden Bestandteil des Plangebietes dar. Die Flächen zwischen der Ewaldstraße und der südlich angrenzenden S-Bahntrasse werden gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

3.1.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen (Ewaldstraße, Klettenberger Straße, Müngersdorfer Straße und Bohnsdorfer Weg zum Teil) werden durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert und zum Teil verbreitert. Außerdem wird die öffentliche Verkehrsfläche für eine neue Straße (Planstraße 46/1) festgesetzt.

3.1.3 Öffentliche Grünflächen

Durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "öffentliche Parkanlage", "öffentliche Parkanlage mit Spielplatz" und "öffentlicher Tummelplatz" werden für die Bewohner des Plangebietes sowie der angrenzenden Siedlungsgebiete Erholungs-, Spiel- und Sportflächen gesichert.

3.2. Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.2.1 Elemente der Abwägung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen zum Planinhalt des Bebauungsplanentwurfes XV-46 wurden im Abwägungsprozess eingehend geprüft und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen.

Grundlagen der Abwägung:

- Darstellung des Flächennutzungsplans Berlin - Stand Okt. 1998
- Senatsbeschluss Nr. 1575/92 vom 14.04.92 zum Untersuchungsbereich U6 zur Vorbereitung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen zur Umsetzung der Wohnungsbaustrategien '95
- Ergebnis der Architekturwerkstatt eines Verfahrens der Abstimmung des städtebaulichen Konzeptes zwischen Architekten, Stadtplanern, beteiligten Verwaltungen und Fachgutachtern unter Leitung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen
- Ergebnis der Abstimmungen der Steuerungsrunden Altglienicke WG 1.2/1.3 (Erschließung/Lärmschutz/Brücke)
- Gutachten zur dezentralen Regenrückhaltung und -versickerung (Emch+Berger GmbH, Januar 1994)
- Gutachten zu schalltechnischen Untersuchungen von SenStadtUm V B, (Siehe Stellungnahme im Rahmen der TÖB vom 24.02.94)
- Gutachten zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Becker, Mohren, Richard, Januar 1994) und deren Überarbeitung
- Beteiligung der Bürger
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Land Berlin und der STADT UND LAND Wohnbauten - Gesellschaft mbH vom 20./22.11.1995
- Entscheidungen der Bezirksverordneten und deren Ausschüsse

3.2.1.1 Verhältnis zum FNP

Der Bebauungsplan ist im Sinne des § 8 Abs. 2 aus dem FNP zu entwickeln. Der FNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen W 3 (GFZ bis 0,8), eine Grünfläche sowie Grünvernetzung von Rudow über Altglienicke bis nach Bohnsdorf dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XV - 46 zu Art und Maß der Nutzung sind aus dem Flächennutzungsplan ableitbar. Der Bebauungsplan XV - 46 weist allgemeine Wohngebiete, eine un-

tergeordnete Mischgebietsfläche von nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Öffentliche Parkanlage", "Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz" und "Öffentlicher Tummelplatz" aus. Die ausgewiesene GRZ beträgt 0,2 -0,3 bei maximal zweigeschossiger Bebauung.

Der Grünvernetzung wird im Bebauungsplan XV-46 Rechnung getragen, indem im Bebauungsplanentwurf die Fortführung der öffentlichen Parkanlage aus dem Wohngebiet 1.2 (XV-45) und dem Siedlungsgebiet (XV-46) durch eine 10 m breite öffentliche Gründurchwegung vorgesehen ist. Diese Grünvernetzung findet ihre Anbindung über die Ewaldstraße bis zum S-Bahnhof Altglienicke.

3.2.1.2 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

A Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 13.05. bis 28.05.1993 im Altglienicker Bürgerzentrum, Anne-Frank-Straße/Ecke Ortolofstraße durchgeführt. Am 19.05.1993 fand eine Erörterungsveranstaltung unter Teilnahme des Bezirksstadtrates der Abteilung Bau-Wohnungswesen und Umwelt, Herrn Dr. Schmitz, in der 11. Grundschule, Köpenicker Straße 31 in Altglienicke statt; die Bürger wurden hier über Ziel und Zweck der Planung unterrichtet und hatten Gelegenheit zur Äußerung und Stellungnahme.

Von der Möglichkeit, schriftliche Äußerungen und Stellungnahmen zu den B-Planvorentwürfen XV-44, XV-45 und XV-46 vorzubringen, haben ca. 70 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht. Zu folgenden Sachverhalten liegen Äußerungen und Stellungnahmen vor:

1. Zur verkehrlichen Erschließung

Äußerungen gegen die Verbreiterung der vorhandenen Straßen 111 (jetzt Müngersdorfer Straße) und Straße 110 (jetzt Klettenberger Straße)

- *wegen Einschränkung der Grundstücksnutzbarkeit keine Veräußerungsbereitschaft*
- *Grundstückseinschränkung durch Lage der Sammelgrube, Garageneinfahrt, Strom-und Hausanschlusskasten und zunehmende Lärmbelastung*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Eine Verbreiterung der Müngersdorfer und der Klettenberger Straße ist erforderlich, da die Ausweisung der Wohnbauflächen in diesem Bereich eine intensivere Nutzung als bisher zulässt und im Zuge einer Verdichtung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Weiterhin ist eine strukturelle Integration des geplanten Wohngebietes WG 1.2 in die vorhandenen Siedlungsstrukturen durch Vernetzung von Straßen und Wegen mit der Umgebung beabsichtigt.

Die vorhandene Müngersdorfer und Klettenberger Straße weisen einen äußerst geringen befestigten Querschnitt auf (4,00 - 5,00 m) und reichen für eine in Folge der Verdichtung erhöhte Erschließungsanforderung nicht aus.

Im Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegungen sind die geplanten Breiten der Straßenverkehrsflächen geändert worden (Müngersdorfer Straße auf 8,25 m mit Einengung auf 7,25 m und Klettenberger Straße auf ca. 6 m; Begründung siehe unter Ziffer 3.2.3.4).

Einwendungen gegen eine Verbreiterung der Müngersdorfer Straße gründen sich auf:

- Einschränkungen der Nutzbarkeit des Grundstücks
- steigende Belastungen durch zunehmenden Verkehr und Einschränkungen der Wohnqualität
- Inanspruchnahme von baulichen Anlagen, wie Sickergruben, durch die Straßenverbreiterung.

Bei Verdichtung der Grundstücksnutzung kommt dem Bebauungsplan eine städtebauliche Ordnungsfunktion zu, die die Sicherung erhöhter Erschließungsanforderungen zur Sicherung des Gemeinwohls beinhaltet.

Das Erfordernis einer erweiterten Erschließung erwächst vor allem aus einer planungsrechtlich erweiterten Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke. Um hier einer zukünftigen Mangelsituation vorzubeugen, ist in Zusammenhang mit den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten schon jetzt eine angemessene Erschließung zu sichern, auch wenn diese erst zu einem späteren Zeitpunkt in Anspruch genommen werden. Einschränkungen der Nutzung von Grundstücken werden teilweise durch eine Erhöhung des bisher zulässigen Maßes der Nutzung gemindert.

Der B-Plan XV-45 ermöglicht auf Grundstücken mit geringen Grundstückstiefen westlich der Müngersdorfer Straße bebaubare Grundstücke von 30 m Tiefe durch Neuordnung.

Äußerungen zur Verbreiterung der Ewaldstraße

- *wegen Einschränkung der Grundstücksnutzbarkeit Wertminderung des Grundstücks und Verschlechterung der Lage des Hauses zur Straße*
- *wegen Unterschreitung vom gewünschtem Mindestmaß von 3 m zwischen Haus und Straßenbegrenzungslinie. Keine Bereitschaft zur Abgabe von Grundstücksteilen.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Ein Ausbau der Ewaldstraße auf eine Breite von 19,60 m ist erforderlich, da der derzeitige Querschnitt von ca. 12 m nicht ausreicht und der Ewaldstraße im Zuge weiterer Verdichtung und Realisierung der Wohnungsbauvorhaben im WG 1 eine zunehmend übergeordnete Bedeutung zukommt.

Der Bebauungsplanvorentwurf sah zunächst eine Breite von 16,50 m vor, die jedoch bei näherer Prüfung für nicht ausreichend gehalten wurde. Eine Ausbaubreite von 19,60 m ermöglicht Busverkehr, Parkstreifen und beidseitige Fuß- und Radwege.

Vorliegende Einwendungen gründen sich auf Wertminderungen des Grundstücks sowie eine Verschlechterung der Lage des Hauses zur Straße und damit verbundene Einschränkungen der Wohnqualität.

Einwendungen liegen sowohl von nördlich, wie auch südlich angrenzenden Anliegern vor. Eine Verbreiterung ausschließlich nach Norden oder Süden ist nicht zweckmäßig, da durch eine beidseitige Verbreiterung ein geradliniger Verlauf erreicht werden soll. Die Verbreiterung erfolgt überwiegend zu Lasten nördlich angrenzender Grundstücke, die zum Teil unbebaut sind (im Süden: bis zu 3 m, im Norden: bis zu 6 m).

Auf südlich angrenzenden Grundstücken sieht der Bebauungsplan eine städtebauliche Neuordnung vor. Der Verlust an Grundstücksfläche kann durch eine intensivere Ausnutzung als Mischgebiet teilweise kompensiert werden. Aufgrund der bestehenden Lärmbelastung durch die S-Bahn-Trasse und die Autobahnschleife ist der Bereich südlich der Ewaldstraße für eine ausschließliche Wohnnutzung nicht geeignet.

Auf nördlich an die Ewaldstraße angrenzenden unbebauten Grundstücken ermöglicht der Bebauungsplan durch das Maß der Nutzung (GRZ 0,3) eine zusammenhängende, flächensparende Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern, durch ein Maß der Nutzung von GRZ 0,2 eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im Sinne einer geordneten Ergänzung und Verdichtung der vorhandenen Bebauung.

Eine Einschränkung der Grundstücksnutzbarkeit wird damit durch eine planungsrechtlich erweiterte Nutzbarkeit kompensiert.

Äußerungen gegen den Neubau einer Straße zwischen Müngersdorfer Straße und Bohnsdorfer Weg:

- *in Höhe des Grundstücks Ewaldstraße 104 wegen Beeinträchtigung geplanter eigener Bebauung, Reduzierung von Bauland auf Nachbargrundstück und befürchteter Wohnumfeldbelastungen durch Kfz-Verkehr, Lärmbelastungen*
- *Anregung: Fuß- und Radweg, Kinderspielplatz*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Einspruch wird berücksichtigt und die Anregung aufgenommen. Auf eine durchgehende Straße zwischen Klettenberger Straße und Bohnsdorfer Weg in Höhe Ewaldstraße 104 wird verzichtet. Um dennoch der Zielsetzung einer Vernetzung in diesem Bereich gerecht zu werden, wird entsprechend der Anregung eine Wegeverbindung als öffentliche Grünfläche für Fußgänger und Radfahrer ausgewiesen. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück in 10 m Breite ist eine private Erschließung möglich.

Ein Kinderspielfeld ist westlich der Klettenberger Straße vorgesehen.

2. Zur Ausweisung von öffentlichen Grünflächen

Äußerungen gegen die Ausweisung einer Parkanlage zwischen der Müngersdorfer und der Klettenberger Straße:

- *da eigenes Grundstücksteil (Müngersdorfer Straße 27) betroffen ist und die Verschattung der geplanten Solaranlage durch den Park befürchtet wird. Anregung: Abstand eines möglichen Parkweges zum Grundstück von mindestens 30 m*
- *da die Flurstücke 177/48 und 178/48 betroffen sind, für die durch den Eigentümer eine Vermarktung als Bauland vorgesehen wird und des Weiteren der Abbruch der Gebäude westlich der Müngersdorfer Straße notwendig wäre*
- *da die Wertentwicklung der Grundstücke gekappt wird, eine Ungleichbehandlung gegenüber mittelbaren Nachbargrundstücken vorliegen würde und eine Befahrbarkeit verhindert würde.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Im Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplans XV-45 besteht das Ziel, eine zusammenhängende wohnungsnaher Parkanlage zu entwickeln, die ausreichend bemessen ist, um öffentliche Spiel- und Tummelplätze zu integrieren und um ökologische Belange zu berücksichtigen. Gleichzeitig soll die Versorgung des Gebietes mit öffentlichen Grünflächen gesichert werden. Durch die Entwicklung einer öffentlichen Parkanlage soll das Erscheinungsbild des Gebietes in seiner bisherigen Tradition als grüne Siedlung trotz Verdichtung gestärkt werden (siehe auch unter Ziffer 3.2.3.5).

Der Einwand gegen eine Inanspruchnahme eines Grundstücksteils der Müngersdorfer Straße 27 (Flurstück 48/3) ist mit der erneuten Auslegung aufgrund einer Planänderung gegenstandslos geworden (siehe unter Ziffer 3.2.1.2, Buchstabe C, Bürger 3).

Dem Einwand gegen eine Inanspruchnahme einer Fläche zwischen der Müngersdorfer und der Klettenberger Straße (Flurstücke 177/48, 178/48 und 176/48) konnte nicht gefolgt werden. Es handelt sich um brachliegende, unbebaute Flächen, deren Ausweisung als Grünfläche zur Realisierung einer wohnungsnahen und siedlungsnahen Parkanlage erforderlich ist. Die Erforderlichkeit der Ausweisung großflächiger zusammenhängender öffentlicher Grünflächen wird unter Ziffer 3.2.3.5 nachgewiesen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Notwendigkeit der Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen geprüft. Die Ausweisung als Bauland kann nicht erfolgen.

Anmerkung: In der Zwischenzeit sind diese Flächen entsprechend dem städtebaulichen Vertrag durch den Bauherrn vom Eigentümer erworben und als öffentliche Grünfläche angelegt worden.

Die Wertentwicklung von brachliegenden, unbebauten Flächen bleibt im B-Plan unberücksichtigt, Ausweisungen folgen stets primär städtebaulichen Erfordernissen. Vergleichbare Flächen weisen andere städtebauliche Gegebenheiten auf. So ist z.B. für nördlich gelegene unbebaute Flächen eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen, um die künftige Erschließungsstraße (Porzer Straße) stadträumlich zu fassen und einen städtebaulichen Übergangsbereich zwischen dem Geschosswohnungsbau im WG 1.2 und dem östlich der Klettenberger Straße angrenzenden Einzelhausbereich zu schaffen.

Äußerungen gegen die Durchwegung zwischen der Klettenberger Straße und Bohnsdorfer Weg

- *da auf dem südlich angrenzenden Grundstück (Bohnsdorfer Weg 132) ein Zaun gesetzt werden müsste und der Verlust von Baumbestand befürchtet wird*
- *da keine Notwendigkeit für die Durchwegung gesehen wird und das Wohngebiet unnötig zerstückelt würde, Anregung: Verbindung der geplanten Grünfläche über unbebautes Grundstück Ewaldstraße und Mohnweg*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Im Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung wurde die geplante Ausweisung der öffentlichen Parkanlage dahingehend geändert, dass diese Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird (Begründung siehe unter Ziffer 3.2.1.2, Buchstabe C, Bürger 4).

Die o.g. Einwände sind damit gegenstandslos geworden.

B Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches wurden 31 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, um schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf XV-46 gebeten. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 02.02.1994 bis 08.03.1994 statt. Den Trägern wurde eine Frist von einem Monat für schriftliche Stellungnahmen eingeräumt, die jedoch in Einzelfällen nicht eingehalten wurde. Bis zum 10.05.1994 eingegangene Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Insgesamt gingen von 26 Behörden und Stellen schriftliche Stellungnahmen ein, die grundsätzlich alle bearbeitet wurden. In den eingegangenen Stellungnahmen werden von 13 Behörden und Stellen Anregungen oder Hinweise abgegeben.

Folgende Anregungen und Hinweise wurden geäußert:

Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. II und IV (vom 22.02.1994)

Die geplanten Baumaßnahmen öffentliche Parkanlagen, Spielplatz, Tummelplatz und Straßen sind finanziell nicht gesichert.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Parkanlage zwischen Müngersdorfer und der Klettenberger Straße einschließlich Spiel- und Tummelplatz ist Bestandteil des Wohngebietsparks für das geplante WG 1.2 und soll im Zusammenhang mit der Realisierung der Parkanlage im benachbarten B-Plangebiet XV-45 durch verbindliche vertragliche Regelungen zwischen dem Wohnungsbauträger und dem Land Berlin gesichert werden. Die Realisierung der Straßenverbreiterungen ist nicht vordringlich und soll nach 2000 durch die Investitionsplanung gesichert werden.

Inzwischen sind die o.g. Baumaßnahmen außer den Straßenverbreiterungen über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Land Berlin und der STADT UND LAND Wohnbauten - Gesellschaft mbH vom 20./22.11.1995 finanziell abgesichert und bereits hergestellt.

Senatsverwaltung für Soziales, Abt. IX C 5 (vom 03.03.1994)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 14 (Befestigung von Wegen und Zufahrten durch wasser- und luftdurchlässigen Unterbau) wird möglicherweise eine allgemeine Zugänglichkeit von Behinderten erschwert.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die genannte textliche Festsetzung (Anm.: Nr. 5) beschränkt sich auf die Gestaltung der Wege. Dabei ist davon auszugehen, dass eine Befestigung von Wegen durch einen wasser- und luftdurch-

lässigen Aufbau eine allgemeine Zugänglichkeit nicht einschränkt. Wasser- und luftdurchlässige Oberflächenbeläge lassen sich behindertengerecht herstellen; keine Planänderung.

Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport, Abt. IX B (Sport) (vom 10.03.1994)

1. Die Festsetzungen des B-Plans bezüglich Sport weichen von bisher getroffenen Vereinbarungen zur bedarfsgerechten Sportflächenversorgung (vgl. Schreiben vom 23.07.1992) ab.
2. Die Festsetzung "Tummelplatz" innerhalb der Parkanlage ist zur planungsrechtlichen Sicherung einer vorgesehenen Tennisanlage nicht geeignet (3 bis 5 Tennisfelder mit Sportfunktionsgebäude und Casino, bzw. Restaurantbetrieb). Geeignet ist "Sportplatz".
3. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von zugeordneten baulichen Anlagen ist sicherzustellen. Immissionsschutzprobleme sind vorausschauend innerhalb des B-Plan-Verfahrens zu bewältigen.
4. Über festgesetzte Sportplätze hinaus sollten Einrichtungen zum informellen sportlichen Gebrauch in der Parkanlage für zulässig erklärt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

zu 1.

Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes sind die geforderten Tennisplätze im Hinblick auf den Lärmschutz mit der benachbarten, mehrgeschossigen Bebauung nicht verträglich in die Parkanlage zu integrieren. Wie die Abstimmung zum Gesamt-Sportkonzept Altglienicke am 28.04.1994 mit den bezirklichen Fachämtern und den Senatsverwaltungen ergeben hat, kommen alternative Standorte für eine Tennisanlage (einschließlich Sportfunktionsgebäude, Stellplätze, Restaurantgebäude) außerhalb des B-Planbereichs in Altglienicke in Frage. Gegenwärtig werden im Bezirk Treptow mit der Abt. FamJugSport Treptow aktuelle Standorte überprüft.

zu 2.

Die Festsetzung "Tummelplatz" ist geeignet zur Sicherung von Mehrzweckfeldern für Jedermannssport, auf denen Tennis möglich ist.

zu 3.

Bauliche Anlagen sind entsprechend o.g. Abstimmung nicht vorgesehen.

Von einer Nutzung als Bolzplatz (durchschnittlicher Mittelungspegel 90 dB (A)) wird abgesehen. Vorgesehen sind Tennisplätze für "Jedermannstennis", von den eine wesentlich geringere Belastung (durchschnittlicher Mittelungspegel 50-55 dB (A)) ausgeht. Der vorgesehene Abstand von 25,00 m ergibt sich aus Gestaltungsanforderungen innerhalb der Parkanlage. Gemäß einer schalltechnischen Stellungnahme von SenSUT vom 20.3.1995 ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte mit den möglichen Nutzungsarten eingehalten werden.

zu 4.

Innerhalb der Parkanlage bzw. auf dem ausgewiesenen Spielplatz lassen sich Flächen zur informellen sportlichen Nutzung integrieren, auf eine gesonderte Regelung wird aufgrund des Gebotes der planerischen Zurückhaltung verzichtet. Ferner sind im Geltungsbereich des benachbarten B-Plans XV-45 weitere Parkanlagen mit integrierten Spielplätzen einschließlich Einrichtungen zum informellen sportlichen Gebrauch ausgewiesen.

Zusammenfassendes Abwägungsergebnis: Keine Planänderung.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (vom 17.03.1994)

Im Grundsatz bestehen gegen eine Weiterführung des Verfahrens keine Bedenken. Im weiteren Verfahren sind folgende Sachverhalte zu prüfen:

1. Städtebauliche Dichte

Der Festsetzung einer GRZ von 0,3 im südlichen und westlichen Bereich des Bebauungsplans wird nicht zugestimmt. Im Sinne einer maßvollen und dem Bestand angepassten Verdichtung ist die GRZ nicht höher als 0,25 festzusetzen. Hierdurch wird auch den Belangen des Wasserschutzes Rechnung getragen.

2. Wasserschutz

Der Plan enthält keine Regelungen bezüglich des Niederschlagswassers. In der Trinkwasserschutzzone III muß das Regenwasser vor Ort versickert werden. Die Versiegelung von Verkehrsflächen ist auf das Notwendigste zu minimieren.

Die Inhalte des "Gemeinsamen Rundschreibens zur Art der Versiegelung von Verkehrs- und Parkplatzflächen und zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser außerhalb von Wasserschutzgebieten und in der Schutzzone III" sind einzuhalten.

Neubauten sollen an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

3. Lärmschutz

Das MI im südlichen Planbereich ist durch Lärmimmissionen der Bahntrasse, von der B 96a und der Verbindungskurve der Autobahn hoch belastet (tagsüber und nachts: 70 dB (A)). Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine textliche Festsetzung, die die Verwendung geeigneter Außenbauteile vorschreibt, in den Bebauungsplan aufzunehmen.

4. Das festzusetzende Schalldämmmaß ist anhand der Verkehrsprognose nach Ausbau des Straßenzuges Bohnsdorfer Weg - Ewaldstraße zu überprüfen. Sollte durch den Ausbau die gegenwärtige Lärmbelastung wesentlich steigen, ist der Straßenbaulastträger durch eine entsprechende Festsetzung zu Lärmschutzmaßnahmen zu verpflichten.

5. Die Sicherung einer Fläche für Lärmschutzbauwerke zwischen der südlichen Baugrenze und der Böschungskante durch textliche Festsetzung wird angeregt.

6. Der Tummelplatz sollte nach Norden verschoben werden, um die Belastung des angrenzenden Wohnbaugebietes so gering wie möglich zu halten. Ohne schalltechnischen Nachweis und Beurteilung entsprechend den Kriterien der 18. BImSchV (Sportstättenlärmschutzverordnung) wird ein Mindestabstand von 30 m zwischen Ballfangzaun und Baugrenze für erforderlich gehalten.

7. Eingriffsbewertung

Der vorgeschlagene Lösungsweg zur Eingriffsproblematik wird nachvollzogen und bei entsprechender Umsetzung prinzipiell mitgetragen.

Vor Planreife des Bebauungsplans sind verbindliche Regelungen (z.B. durch städtebauliche Verträge) zu schaffen, um die Realisierung aller vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen zu sichern. Die vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen im Stadt-Land-Grünzug werden unterstützt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

zu 1.

Wesentliches städtebauliches Ziel des B-Plans ist eine Verdichtung und Ergänzung des bestehenden Siedlungsgebietes in unmittelbarer Nähe zum Neubaugebiet und die Sicherung der Erschließung und der Grünflächen, die im Kontext zum benachbarten B-Plangebiet XV-45 stehen. Die Ausweisung einer GRZ von 0,3 auf größeren zusammenhängenden Bauflächen ist städtebaulich gewollt, um diesen einen größeren Entwicklungsspielraum zu gewähren und damit umfangreichere Bauvorhaben zur Betonung von Wegebeziehungen bzw. von Straßenverbindungen zu ermöglichen. Trotz Ermöglichung einer höheren baulichen Ausnutzung größerer Brachflächen innerhalb des Siedlungsgebietes bleibt das städtebauliche Leitbild aufgrund der Ausweisung einheitlicher Vorgartenbereiche, maximalen Geschossigkeit und offenen Bauweise gewahrt.

Darüber hinaus stellt die Schaffung von zusammenhängenden, umfangreichen Parkanlagen einen Ausgleich für die Ausweisung einer GRZ von 0,3 auf Teilflächen dar.

Der FNP ermöglicht eine GFZ von 0,8. Die Beschränkung der GRZ auf 0,3 bei zwei Geschossen trägt dem FNP und der Trinkwasserschutzzone III Rechnung.

Die überbaubare Grundstücksfläche durch Nebenanlagen und Stellplätze wird beschränkt durch eine textliche Festsetzung zur Reduzierung der nach § 19 (4) BauNVO möglichen Überschreitung der GRZ auf max. 30% (nur bei GRZ 0,3).

Hinweis: Unter Einbeziehung des gesamten Bereichs zwischen Müngersdorfer Straße und Bohnsdorfer Weg (einschließlich B-Plan XV-45) errechnet sich eine gemittelte GRZ von 0,25. Das entspricht der wasserbehördlichen Forderung.

Zusammengefasstes Abwägungsergebnis: Keine Änderung der GRZ.

zu 2.

Die Regenentwässerung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern des Baugenehmigungsverfahrens.

Die in der Regel zulässige GRZ von 0,2 und 0,3 in Teilbereichen lässt eine ausreichende Versickerung von Oberflächenwasser zu. Eine nach § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Stellplätze wird auf maximal 30 % in Bereichen mit einer GRZ von 0,3 beschränkt. Um einer übermäßigen Bodenversiegelung durch Verkehrsflächen entgegenzuwirken, werden Straßenverbreiterungen auf das notwendige Maß zur Anlage einer Fahrbahn und beidseitiger Gehwege beschränkt.

Ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist zwischen den Anliegern/Bauträgern und den Ver- und Entsorgungsunternehmen zu sichern.

Zusammengefasstes Abwägungsergebnis: Keine Regelung der Entwässerung im Bebauungsplan.

zu 3 bis 5.

Entsprechend der Verkehrslärmkarte Berlin für das übergeordnete Straßennetz, Bearbeitungsstand März 2002, betragen die Beurteilungspegel an den straßenbegleitenden Gebäudefassaden im Bereich Ewaldstraße 66 dB(A) und nachts 57 dB(A), Die in der Stellungnahme benannten 70 dB(A) sind somit nicht mehr aktuell.

Nach der Einführung der DIN 4109 als technische Bestimmung (Änderung der Bauordnung ab 1. November 1997) und der Berliner Lärmkarte wird die textliche Festsetzung zur Verwendung von Außenbauteilen entbehrlich.

Die Erforderlichkeit von Maßnahmen des Lärmschutzes beim Bau oder wesentlicher Änderung von öffentlichen Straßen regelt sich nach der 16. BImSchV-Verkehrslärmschutzverordnung - unabhängig von Festsetzungen des B-Plans. Bei einem Ausbau der Ewaldstraße zu einer zweispurigen Straße mit Anordnung von Parkmöglichkeiten, Grün sowie Rad- und Gehwegen in den Seitenbereichen ist im Rahmen der Straßenplanung der Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen nach der 16. BImSchV zu prüfen.

Bei dem betroffenen Gebiet zwischen Ewaldstraße und S-Bahn handelt es sich um eine bebaute und durch den Verkehrslärm der B 96 a und der S-Bahn vorbelastete Fläche. Die Festsetzungen haben auf diese Verkehrsbelastungen keine Auswirkungen.

Bei einer planungsrechtlichen Beurteilung gemäß § 34 BauGB wären hier Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß in die abwägungserhebliche wohngebietstypische Umgebung einfügen.

Da die vorhandenen Beurteilungspegel die Richtwerte der DIN 18005 überschreiten, wird zur Konfliktminderung die Festsetzung eines MI getroffen. Die noch lärmunempfindlichere Ausweisung eines Gewerbegebietes ist städtebaulich nicht gewollt und scheidet aus Gründen der entstehenden Konflikte zu den bestehenden Wohngrundstücken und den geplanten WA-Ausweisungen im B-Plan aus.

Die vorhandene Lärmbelastung von Straße und Schiene ergibt bei Berücksichtigung der Pegeladdition einen Außenlärmpegel, der entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV entspricht. Für Wohnräume ergibt sich hieraus die Sicherung eines Luftschalldämmmaßes der Außenbauteile von 40 dB. Dies ist mit einem vertretbaren Aufwand zu gewährleisten. Bei Bauvorhaben ist durch den Entwurfsverfasser sicherzustellen, dass durch die Schalldämmung der gewählten Außenbauteile einschließlich Fenster von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der DIN 4109 er-

füllt werden. Bei den o.g. Beurteilungspegeln von 66 dB(A) und nachts 57 dB(A) ist dies mit üblichen Schallschutzfenstern möglich.

Die im B-Plan aufgenommene textliche Festsetzung zur dichten Bepflanzung mit Gehölzern soll lediglich unterstützend wirken (Schutz vor Staub) und aufgrund der optischen Abgrenzung einen psychologischen Effekt haben.

Von der Ausweisung einer Lärmschutzwand auf den relativ kleinen, in unterschiedlichem Eigentum befindlichen Grundstücke wurde Abstand genommen, da eine Funktionstüchtigkeit der Lärmschutzwand nur in ihrer Gesamtheit gesehen wird und eine zeitgleiche Realisierung durch die unterschiedlichen Eigentümer nicht durchsetzbar erscheint.

zu 6.

Da der Tummelplatz nicht als Sportstätte im Sinne der 18. BImSchV mit entsprechender Immissionsbelastung einzustufen ist, ist ein Mindestabstand von 25,00 m ausreichend. Vorgesehen sind Tennisplätze für "Jedermann Tennis", von denen eine wesentlich geringere Belastung (durchschnittlicher Mittelungspegel 50-55 dB (A)) ausgeht. Der vorgesehene Abstand von 25,00 m ergibt sich aus Gestaltungsanforderungen innerhalb der Parkanlage. Eine schalltechnische Begutachtung durch SenStadtUm Abt. V vom 20.03.1995 kommt zum Ergebnis, dass bei der vorgesehenen Nutzung durch zwei Tennisfelder die zulässigen Immissionsrichtwerte außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden. Keine Verschiebung des Tummelplatzes.

zu 7.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wird die Realisierung der ausgewiesenen Parkanlage sichergestellt. Weitere Grünfestsetzungen werden im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt. Damit wird der im landschaftsplanerischen Fachbeitrag ermittelte Ausgleich innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans XV-46 sind nach der Überarbeitung des Eingriffsgutachtens vom Januar 1994 von Becker, Mohren, Richard nicht erforderlich (siehe auch unter Ziffer 3.2.2.2).

Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe (vom 23.03.1994)

1. Bedenken

Von einer Sperrung der Müngersdorfer Straße wird in Anbetracht späterer Verdichtung des Gebietes und dem geringen Querschnitt der Klettenberger Straße und dem neu ausgewiesenen Weg zwischen der Müngersdorfer und der Klettenberger Straße abgeraten.

2. Für den Weg zwischen der Müngersdorfer und der Klettenberger Straße ist eine Mindestbreite von 5,50 m für Beleuchtungseinrichtungen und ruhenden Verkehr erforderlich.

3. Für die Ewaldstraße und den Bohnsdorfer Weg wird eine Mindestbreite von 18,50 m erforderlich. Der im B-Plan dargestellten Breite des Bohnsdorfer Weges von 5,50 m zur Straßenmittellachse wird nicht zugestimmt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

zu 1.

Die Müngersdorfer Straße wird durchgehend als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die aus der Bürgerbeteiligung aufgegriffene Anregung zu einer möglichen Verkehrseinschränkung der Müngersdorfer Straße kann zu einer Qualitätsverbesserung des Wohngebietsparks beitragen und wäre nur unter Voraussetzung eines Ausbaus des umliegenden Straßennetzes denkbar. Gestaltung und Verkehrsorganisation sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

zu 2.

Der Weg kann im Interesse einer Minimierung der Bodenversiegelung und der Baukosten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben (siehe Stellungnahme von SenStadtUm zum Wasserschutz). Die Breite von 5,00 m wird beibehalten, keine Planänderung.

zu 3.

Für die Ewaldstraße ist eine Breite von 19,60 m vorgesehen, die eine Fahrbahn von 7,00 m, beidseitige Gehwege, Radwege, Baumreihen und Schutzstreifen (entsprechend ihrer Stellungnahme, Anlage 1, Var. 2) ermöglicht. Die Verbreiterung des Bohnsdorfer Weges ist ausschließlich zu Lasten der östlich angrenzenden brachliegende Fläche der ehemaligen Gärtnerei möglich. Die östliche Straßenbegrenzungslinie wird nicht im B-Planverfahren XV-46 festgelegt. Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes reicht die vorhandene Breite aus.

Fazit: Verbreiterung der Ewaldstraße auf 19,60 m, keine Verbreiterung des Bohnsdorfer Weges innerhalb dieses B-Planverfahrens.

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen; Abt. IV (vom 21.03.1994)

Die Fläche zwischen der Müngersdorfer und der Klettenberger Straße wird als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil beurteilt.

Da im B-Plan keine Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt und der städtebauliche Vertrag nicht mit privaten Grundstückseigentümern in den Einzelhausbereichen abgeschlossen werden soll, ist eine abschließende Regelung im B-Plan erforderlich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Da in den Bebauungsplänen XV-44 und XV-45 eine höhere Eingriffserheblichkeit zu verzeichnen ist als in dem Bebauungsplan XV-46, ist die Realisierung der Maßnahme "öffentliche Parkanlage" im Bereich des B-Plans XV-46 durch den Bauherrn der umfangreichen Neubauvorhaben in XV-44 und XV-45 zu realisieren. Dies ist Inhalt des städtebaulichen Vertrages (siehe unter Ziffer 3.2.2.2 Abwägung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen). Die Zuordnung weiterer Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über textliche Festsetzungen.

Der Polizeipräsident in Berlin; Straßendezernat (vom 02.05.1994)

Es bestehen folgende verkehrliche Bedenken:

1. Ein übergreifendes Verkehrskonzept zur Anbindung aller 4 Plangebiete (einschließlich WG 1.1) wird vermisst, so dass Haupteerschließungsstraßen eines Gebietes zu Wohnstraßen im anderen Gebiet werden.

2. Zur Entlastung der Wohngebiete scheint die Anbindung des Bohnsdorfer Weges und des Rebenweges an die B96a zur ausreichenden Erschließung unverzichtbar.

3. Haupteerschließungsstraßen:

Der Bohnsdorfer Weg sollte bis zur B96a verlängert werden um eine direkte Verbindung zum übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetz zu erhalten. Die Gesamtbreite sollte daher 19,00 m betragen. Die vorgesehenen 5,50 m für die halbe Breite wird für zu schmal gehalten.

4. Wohnstraßen:

Die Wohnstraßen Müngersdorfer und der Klettenberger Straße sind ausreichend dimensioniert. Die Sperrung der Müngersdorfer Straße im Parkbereich wird abgelehnt um die Verbindung zu den Sammelstraßen nicht zu unterbrechen. Denkbar ist die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone.

5. Die vorgesehene Straße südlich der Parkanlage muß wegen des Separationsprinzips bei 30 km/h mindestens 9,50 m breit sein, da bei 5,00 m Breite nur Fußgänger und Radfahrer zulässig wären.

6. Zur Fläche A-B-C-D-A ist keine Aussage gemacht worden. Die Ewaldstraße sollte eine Breite von mindestens 19,00 m erhalten.

7. Zum Untersuchungsgebiet U6 liegen keine Unterlagen vor.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

zu 1.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist hinreichend durch den B-Plan gesichert. Dem Straßennetz der Umgebung des Wohngebietes WG 1 liegt das Ziel zugrunde, durch Feinvernetzung einseitige Belastungen einzelner Netzteile zu vermeiden, die Orientierbarkeit des Erschließungssystems zu gewährleisten und ein qualitätsvolles Grundgerüst des öffentlichen Raumes auszubilden, keine Planänderung.

zu 2.

Der im Plangebiet liegende Bohnsdorfer Weg ist nach Auffassung von SenStadtUm und SenVuB nicht an die B96a anbindbar. Andere Anbindungen (z.B. Rebenweg) sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens, keine Planänderung.

zu 3.

Die Verbreiterung des Bohnsdorfer Weges geht ausschließlich zu Lasten der Gärtnerei. Die Festsetzung der östlichen Straßenbegrenzungslinie ist nicht Gegenstand dieses B-Planverfahrens. Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes reicht die vorhandene Breite aus. Beim Bohnsdorfer Weg und der Ewaldstraße handelt es sich um Sammelstraßen. Der Begriff "Haupterschließungsstraße" sollte nicht mehr verwendet werden, keine Planänderung.

zu 4.

Die Müngersdorfer Straße wird durchgehend als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die aus der Bürgerbeteiligung aufgegriffene Anregung zu einer möglichen Verkehrseinschränkung der Müngersdorfer Straße kann zu einer Qualitätsverbesserung des Wohngebietesparkes beitragen, wäre aber nur unter Voraussetzung eines Ausbaus des umliegenden Straßennetzes denkbar. Gestaltung und Verkehrsorganisation sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Aktueller Planungsstand: Breite der Müngersdorfer Straße (ehemals Straße 111) 8,25 m mit Einengung auf 7,25 m und der Klettenberger Straße (ehemals Straße 110) ca. 6 m (Begründung siehe unter Ziffer 3.2.3.4), keine Planänderung.

zu 5.

Im Interesse einer Minimierung der Bodenversiegelung und der Baukosten sollte der Weg auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Dies entspricht auch der Forderung von SenStadtUm (siehe Stellungnahme von SenStadtUm zum Wasserschutz). Für den Weg ist ein verkehrsberuhigter Bereich bei Anwendung des Mischprinzips (VZ 325) mit einer Breite von 5,00 m möglich, keine Planänderung.

zu 6.

Hier war eine Fläche für ein Konzept der dezentralen Regenentwässerung vorgesehen, das inzwischen für den Bereich des XV-46 verworfen wurde (siehe Stellungnahme von SenStadtUm zum Wasserschutz). Die Bezeichnung A-B-C-D-A wird entfernt. Die Ewaldstraße wird entsprechend der Anregung von SenVuB auf 19,60 m verbreitert.

zu 7.

Der Untersuchungsbereich beruht auf den Senatsbeschluss vom 14.04.1992 mit Amtsblattverkündung (Blatt A 1262 A) vom 08.05.1992. (Mit Senatsbeschluss Nr. 1277/98 vom 3. Februar 1998 wurde das Untersuchungsgebiet Altglienicke wieder aufgehoben.)

Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) (vom 22.03.1994)

Die BVG benötigt für die Netzplanung das Verkehrskonzept für Altglienicke.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das aktualisierte Straßennetzkonzept für Altglienicke wurde im Rahmen der Verwaltungsabstimmung der Leitplanung mit der BVG abgestimmt.

Berliner Wasserbetriebe; Abt. WN (Wassernetz) (vom 24.03.1994)

Zur Sicherung der Zugänglichkeit zu vorhandenen Leitungen sind Leitungsrechte in Vorgartenbereichen in der Müngersdorfer und der Klettenberger Straße, im Bohnsdorfer Weg und in der Ewaldstraße erforderlich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Im Bohnsdorfer Weg wird entsprechend der Anregung ein Leitungsrecht auf den Wohnbauflächen ausgewiesen. In den Straßen Ewaldstraße, Müngersdorfer und Klettenberger Straße sind Leitungsrechte teilweise nicht erforderlich, da vorhandene Leitungen nach Straßenverbreiterungen nunmehr in öffentlicher Straßenverkehrsfläche liegen. Teilweise Aufnahme der Anregung.

Berliner Wasserbetriebe; Abt. EN (Entsorgung) (vom 07.03.1994)

Zum Anschluss des Bohnsdorfer Weges an das Entwässerungsnetz des WG 1 wird ein 8,00 m breiter Geländestreifen zwischen der Müngersdorfer Straße und Bohnsdorfer Weg benötigt, der teilweise durch Leitungsrecht zu sichern ist.

In öffentlichen Straßen wird der Einbau von Schmutzwasserkanälen beabsichtigt.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Aufnahme der Anregung.

Berliner Gaswerke (GASAG) (vom 03.03.1994)

In der Müngersdorfer und der Klettenberger Straße ist die Neuverlegung von Versorgungsleitungen beabsichtigt.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Kenntnisnahme.

Industrie und Handelskammer zu Berlin (vom 15.04.1994)

Pflanzlisten sollten nicht Teil der textlichen Festsetzungen sein, sondern empfehlenden Charakter haben.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Aufnahme der Anregung.

Handwerkskammer Berlin (vom 19.04.1994)

Pflanzlisten sollten nicht Teil der textlichen Festsetzungen sein, sondern empfehlenden Charakter haben.

Statt des 8,00 m breiten Grünstreifens entlang der Schienentrasse ist eine platzsparendere Lärmschutzlösung zu prüfen, um Ausnutzung des ungünstig geschnittenen Mischgebietes zu erhöhen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Aufnahme der Anregung hinsichtlich der Pflanzlisten.

Durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,3 sowie überbaubare Grundstücksflächen ist die Flächennutzung der Grundstücke begrenzt.

Die Festsetzung zur dichten Bepflanzung mit Gehölzen stellt keine Lärmschutzmaßnahme dar, sondern soll lediglich unterstützend wirken (Schutz vor Staub) und hat aufgrund der optischen Abgrenzung einen psychologischen Effekt.

Für die ungünstig geschnittenen Grundstücke Ewaldstraße 113 und 115 wird das Pflanzgebot von 8,00 m auf 4,00 m Grundstückstiefe reduziert. Keine Planänderung hinsichtlich überbaubarer Flächen im Mischgebiet.

Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg (vom 07.03.1994)

Die evangelische Kirche sucht in Altglienicke einen Standort für ein evangelisches Gemeindezentrum.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Im Rahmen der Leitplanung werden künftige Standorte erörtert.

Nachbargemeinde Schönefeld (vom 17.05.1994)

In den Plänen wurden die Verkehrsprobleme nicht hinreichend behandelt. Es ist eine Verkehrslösung notwendig, die die Verkehrsströme nicht über das Schönefelder Gemeindegebiet abwickelt und die vorhandenen Probleme noch mehr verstärkt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Durch das angrenzende B-Planverfahren XV-45 soll eine nördliche Erschließung (Porzer Straße/Bohnsdorfer Weg/Wegedornstraße) einschließlich einer Straßenbrücke über den BAR gesichert werden. Die zur Zeit bestehenden und die zukünftigen Belastungen durch die umfangreichen Wohnungsbauvorhaben im WG 1 werden dadurch für die Gemeinde Schönefeld wesentlich gemindert. Keine Planänderung.

C Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG und § 4 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XV-46 im Ortsteil Altglienicke fand gemeinsam mit den Bebauungsplänen XV-44, XV-45 und XV-28 vom 08.05. bis 22.05.1995 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen - Stadtplanungsamt - statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekanntgemacht (ABl. S. 1373). Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der Auslegung benachrichtigt.

Die Bebauungspläne XV-44 XV-45 und XV-46 dienen der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Die Dauer der Auslegung wurde gemäß § 2 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch auf zwei Wochen verkürzt.

Ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplans XV-46 vom 03.05.1995 mit Begründung, Grundstücksverzeichnis und städtebaulichem Vertrag.

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XV-46 wurde von 62 Bürgern und sechs Trägern öffentlicher Belange besucht. Während der Auslegungsfrist haben sich fünf Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind und 4 Bürger schriftlich zum Bebauungsplanentwurf XV-46 geäußert. Ein Bürger äußerte sich nach der öffentlichen Auslegungsfrist und wurde berücksichtigt.

Folgende Anregungen und Hinweise wurden geäußert:

Senatsverwaltung für Jugend und Familie II B 5 (vom 29.05.1995)

Der im Plan ausgewiesene Tummelplatz und der Spielplatz sind in der dargestellten Größe zu realisieren.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Realisierung der öffentlichen Parkanlage, einschließlich Tummelplatz und Spielplatz gemäß Ausweisung im Bebauungsplanentwurf, ist durch verbindliche vertragliche Regelungen zwischen dem Wohnungsbauträger und dem Land Berlin geregelt (Städtebaulicher Vertrag vom 20./22. 11. 1995) und bereits erfolgt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz II E 35 (vom 23.05.1995)

Da eine Abstimmung bezüglich der Regenentwässerung mit SenStadtUm, Abt. IV im Unterschied zu dem Bebauungsplanverfahren XV-44 und XV-45 noch nicht erfolgt ist, wird gebeten, dies nachzuholen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Entsprechend der Aussagen des Gutachtens vom Büro Emch + Berger von Januar 1994 wurden die Möglichkeiten einer dezentralen Regenentwässerung im Wohngebiet 1 und Umgebung geprüft. Eine pauschale Versickerungspflicht im Bereich des Bebauungsplans XV-46 wird im Rahmen des Gutachtens nicht vorgeschlagen.

Diese Einschätzung, dass eine generelle Versickerung von Niederschlagswasser problematisch ist, wird von SenStadtUm, Abt. IV geteilt (siehe Abstimmungsprotokoll vom 28. Juni 1994).

Detaillierte Versickerungskonzepte für die einzelnen privaten Grundstücke werden nicht im B-Planverfahren sondern auf Grundlage der in der Trinkwasserschutzzone III A geltenden rechtlichen Bestimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Deutsche Bahn AG - Zentralbereich Immobilien (vom 05.07.1995)

Die Bauträger im Nachbarbereich zum Bahngelände haben der Deutschen Bahn AG ihre Bauanträge zur Zustimmung vorzulegen. Abwehrmaßnahmen gegen die Beeinträchtigungen durch den Bahnbetrieb sind vom Bauträger auf seine Kosten zu veranlassen.

Die Einbeziehung von Bahngelände in Bebauungspläne bedarf der förmlichen Entwidmung. Dazu muß dieses auf Dauer für den Bahnbetrieb entbehrlich sein.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Einbeziehung von Bahngelände ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahren XV-46.

Deutsche Telekom AG (vom 01.06.1995)

Bei Gebäudehöhen von über 50 m über NN (seit 01.01.2000: NHN) ist der Verlauf von Richtfunkstrecken bei der zuständigen Dienststelle zu erfragen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Mit Schreiben vom 13.7.1995 stellte die Deutsche Telekom klar, dass die Bebauungspläne XV-44, XV-45 und XV-46 nicht von der Richtfunktrasse betroffen sind.

Bürger 1 (vom 11.05.1995)

Zur Verbreiterung der Müngersdorfer Straße:

Der Einwender kritisiert die Verbreiterung der Müngersdorfer Straße.

Er konstatiert eine Breite von zur Zeit 8,00 m, so dass bei einer Verbreiterung auf 9,50 m bisher unversiegelte Straßenränder versiegelt und 1 bis 2 m zusätzlich von bestehenden Grundstücken der Verkehrsfläche zugeschlagen werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Einwendung des Bürgers wird aufgenommen und der Bebauungsplanentwurf geändert. Die derzeitige Breite der Müngersdorfer Straße beträgt ca. 8 m in Abhängigkeit von der Lage vorhandener Zäune, Hecken und Grundstückseinfriedungen. Vorgesehen ist nunmehr eine Straßenbreite von 8,25 m, die sich aus einer Fahrbahnbreite für Anliegerstraßen und den beidseitigen Gehwegen ergibt.

Die Abwägung der privaten Belange begründet eine geringe einseitige Verbreiterung durch Inanspruchnahme von Flurstücken auf der östlich gelegenen Seite.

Dadurch wird die Belastung auf die hier weitestgehend großflächigen Grundstücke zugunsten der kleineren Grundstückspartellen auf der Westseite verlegt. Der eingeschränkten Bebaubarkeit kleinerer Grundstücke auf der östlichen Seite durch die geringere Grundstücksgröße wird entgegengewirkt

Außerdem findet es der Einwender wenig sinnvoll, zwei Gehwege mit je 2,25 m Breite oder einen einseitigen Gehweg von 4,50 m anzulegen. Zwei 1,50 m breite Wege oder ein 3 m breiter Weg reichen aus, zumal durch das Umsetzen von Zäunen, die Beseitigung von Hecken (Vogelwelt) sowie das Anlegen von Ersatzpflanzungen Kosten entstehen, die durch die Nutzung des vorhandenen Platzes minimiert werden könnten.

Des Weiteren wird nach der vorgesehenen Abtrennung von Grundstücken gefragt und ob eine beidseitige Baumbepflanzung vorgesehen sei.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Aufgrund der einseitigen Straßenverbreiterung erfolgt ein geringerer Eingriff in die bestehende Vegetation. Kosten für das Umsetzen von Zäunen werden reduziert.

Die durch die Straßenverbreiterung gegebene Versiegelung des Bodens und Inanspruchnahme bestehender Vegetationen sowie die im Rahmen der Straßenbaumaßnahme entstehenden Kosten für das Umsetzen von Zäunen und die Beseitigung von Hecken etc. sind in der reduzierten Form unvermeidlich. Hier überwiegt der öffentliche Belang einer angemessenen Erschließung den öffentlichen und privaten Belangen, vorhandene Vegetationsstrukturen bei baulichen Maßnahmen weitgehend zu schonen.

Die Gestaltung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern erfolgt in der Straßenausbauplanung durch das bezirkliche Tiefbauamt. In diesem Zusammenhang wird über eventuelle Baumpflanzungen entschieden.

Die Abtrennung von Grundstücken und Grundstücksteilen für öffentliche Straßen regelt der Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie, die die künftigen öffentlichen Straßenflächen von privaten Grundstücksflächen trennt. Nach Festsetzung des Bebauungsplans wird das Land Berlin diese Flächen erwerben.

Zum ökologischen Konzept:

Allgemein wird ein wohlwollendes Interesse an der Erhaltung der natürlichen Sukzessions- bzw. Ruderalflächen vermisst, obwohl erhebliche Eingriffe in die Ökologie vorgenommen werden, die auch durch Ausgleichsmaßnahmen nicht kompensiert werden können. Künstliche Parkstrukturen stellen keinen befriedigenden Ausgleich dar.

Die Zerstörung von Streuobstwiesen und ähnlichen Biotopen kann nicht durch Pflanzgebote, auf jeweils 100 m² nicht überbautem Boden (Anm.: die Angabe des Einwenders ist nicht korrekt; in den textlichen Festsetzungen wurde zum Zeitpunkt der Einwendung je 200 m² (nunmehr je 330 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche festgesetzt) einen Obstbaum alter Sorte anzupflanzen, aufzufangen werden, zumal die Durchsetzung scheitern würde. Außerdem weisen die meisten Gärten monotone, ökologisch wertlose Strukturen sowie kein aktives Tierleben auf.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die unter Ziffer 3.2.2.2 aufgeführte Eingriffsbewertung bildet die Grundlage für die Abwägung der Belange von Wohnungsbau, sozialer Infrastruktur und den Anforderungen von Naturschutz und Erholung. Grundlage des Bebauungsplanentwurfes XV-46 in Verbindung mit den Bebauungsplänen XV-44 und XV-45 ist das in der Architekturwerkstatt verbindlich abgestimmte städtebauliche Konzept, dessen vorrangiges Ziel die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und den erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen ist. Eingriffe in Natur und Landschaft können unter dieser Maßgabe nicht vollständig vermieden werden.

Infolge des Wohnungsbaus sind der Bevölkerung ausreichend öffentliche Grün- und Freiflächen für die Erholung zur Verfügung zu stellen.

Die öffentliche Parkanlage dient dem ökologischen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, sie wird auch den Anforderungen der Erholungsnutzung gerecht. Sukzessions- und Ruderalflächen können diese nicht ausreichend zufriedenstellen. Die Größe der Parkanlage ist so bemessen, dass neben der Anlage intensiv gestalteter Bereiche auch naturnahe Bereiche gestaltet werden können. Der Vorentwurf der Parkanlage sieht die Verwendung von standortgerechten und einheimischen Arten und im südlichen Bereich dichte Gehölzstrukturen vor.

Die vorgesehene Festsetzung, auf jeweils 330 m² Grundstücksfläche einen Obstbaum zu pflanzen, trägt wesentlich zum Ausgleich des Eingriffs bei. Gleichzeitig dient sie der Anreicherung und Aufwertung der zum Teil arten- und strukturarmen Hausgärten und fördert den ortstypischen Charakter der privaten Freiflächen als gestalterisches Element.

Bürger 2 (vom 22.05.1995)

Für den auf dem Grundstück Ewaldstraße 104, 106 vorgesehenen Grünzug werden 8,00 m Breite mit Wegerecht und 10 m Abstand zur Baugrenze als ausreichend erachtet. Die angesetzte Wegbreite von 10 m verengt die bebaubare Fläche unnötigerweise.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Den Anregungen kann nicht entsprochen werden.

An der Ausweisung der Parkanlage wird festgehalten. Die Inanspruchnahme eines Grundstücksteils für die geplante öffentliche Parkanlage ist erforderlich aufgrund einer angestrebten schlüssigen Vernetzung der Grünanlagen sowie Arrondierung der bestehenden Parzellierung im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung.

Der im Bebauungsplanentwurf geplante Grünzug gewährleistet die Vernetzung der öffentlichen Parkanlage des neuen Wohngebietes mit den angrenzenden Freiräumen; darüber hinaus wird die fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Siedlungen verbessert. Mit dem Grünzug wird außerdem ein Abstand zu der nördlich angrenzenden Bebauung geschaffen.

Der geplante Abstand von 10 m zwischen der nördlichen Baugrenze und der Gründurchwegung ermöglicht eine sinnvolle Ergänzung des Biotopverbundes durch die Zuordnung der privaten Grünfläche zur öffentlichen Grünverbindung.

Damit der geplante Rad- und Fußweg nicht lediglich den Charakter eines Trampelpfades annimmt, wird er in einen landschaftsgärtnerisch gestalteten Grünzug integriert. Dabei ist eine Breite von 10 m notwendig, um durch Baum- und Buschpflanzungen raumprägende Wirkung zu erreichen. Ein Nachteil entsteht dem betroffenen Bürger durch diese Baufeldausweisung nicht, da die überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplanentwurf mit einer GRZ von 0,3 weitaus höher festgesetzt wird als nach derzeit bestehendem Planungsrecht möglich wäre.

Auch im angrenzenden Wohngebiet wird im Bebauungsplanentwurf nur eine GRZ von 0,2 ausgewiesen. Insofern wird der Nachteil der eingeschränkten überbaubaren Grundstücksfläche durch das erhöhte Maß der Nutzung teilweise kompensiert.

Bürger 3 (vom 16.05.1995)

Es wird gegen die Inanspruchnahme eines Teils des Grundstücks Müngersdorfer Straße Nr. 27 für die öffentliche Parkanlage protestiert. Es besteht keine Veräußerungsabsicht eines Grundstücksteils. Die Wohnqualität eines neu erbauten Einfamilienhauses wird dadurch beeinflusst, weil dann nur noch ein sehr schmaler Streifen bis zur Grundstücksgrenze zur Verfügung steht.

Die Inanspruchnahme ist nicht unbedingt erforderlich, weil südlich genügend Freifläche vorhanden ist. Die Baugenehmigung für das Einfamilienhaus ist ohne Auflagen (Teilung des Grundstücks) erteilt worden, jedoch würde bei einer Teilung die gesetzlich vorgeschriebene Bebauungsdichte überschritten.

Es wird dazu auf die Stellungnahme vom 20.05.1993, die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgegeben würde, verwiesen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Einwand des Bürgers wird aufgenommen und die Abgrenzung der öffentlichen Parkanlage geändert. Das Grundstück Müngersdorfer Straße 27 wird vollständig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Aufgrund der Herausnahme des nördlichen Grünzuges (öffentliche Parkanlage) zwischen Klettenberger Straße und Bohnsdorfer Weg ergibt sich aus städtebaulichen Gründen keine Erforderlichkeit, einen Teil des Grundstücks Müngersdorfer Straße 27 für die öffentliche Parkanlage in Anspruch zu nehmen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Grundstücks Müngersdorfer Straße 27 werden aber nicht geändert, so dass eine Bebaubarkeit der ehemals als öffentliche Parkanlage ausgewiesenen Fläche ausgeschlossen wird. Somit verbleibt eine optische Anbindung des landschaftlich geprägten Bereichs an die geplante öffentliche Grünanlage.

Die Stellungnahme des Bürgers vom 20.05.1993 wurde im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgewogen (siehe unter Ziffer 3.2.1.2, Buchst. A, zu 2.).

Bürger 4 (vom 15.05.1995)

Seitens der Eigentümergemeinschaft der Flurstücke 177/48 und 178/48 wird Widerspruch gegen den Bebauungsplanentwurf XV-46 eingelegt, da eine Verletzung der Eigentumsrechte vorliegt.

Im Hinblick auf den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung in Berlin und im Bezirk Treptow wurde bisher von einer Einstufung der Fläche als Wohnbaugrundstück ausgegangen. (Anm: Die o.g. Flächen sind größtenteils als öffentliche Parkanlagen mit öffentlichem Spielplatz ausgewiesen).

Der verbleibende Anteil Wohnbaufläche böte nach einer Neuarrondierung der Flurstücke 48/3 und 48/4 wahrscheinlich nur Platz für ein Einfamilienhaus. Gewünscht wird die Errichtung wenigstens zweier Doppelhäuser entsprechend beigefügter Skizze. Für die Restfläche wird eine am Verkehrswert eines Wohnbaugrundstücks orientierte Entschädigung oder eine zur Wohnbebauung geeignete Ausgleichsfläche beansprucht.

Es stellt sich die Frage, ob diese Fläche als sog. "Grüne Ausgleichsfläche" unbedingt für die Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplans XV-45 notwendig ist, zumal es sich um eine durch die auszubauende Müngersdorfer Straße vom geplanten Park im XV-45 abgetrennte Fläche handelt.

Auch das Argument, eine grüne Durchwegung (Wanderweg) über die Fläche XV-46 zum Bohnsdorfer Weg zu schaffen, um die dortige Brache (Anm.: vermutlich ist das Birkenwäldchen "Brake" gemeint) zu erreichen, vermag nicht zu überzeugen, da die Brache an der ausgebauten Fernbahntrasse endet und weitere Grünflächen nicht anschließen.

Es stelle sich die Frage nach dem Sinn und Zweck des Wanderweges, zumal der Charakter des Gesamtgebietes östlich der Müngersdorfer Straße mehr durch niedrige ruhige Ein- und Zweifamilienhäuser gekennzeichnet ist und nicht als Naherholungs- oder Parkgebiet.

Gleichzeitig wurde auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 24.05.1993 und auf eine Stellungnahme im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens vom 28.01.1994 verwiesen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Erforderlichkeit der geplanten öffentlichen Parkanlage zur Sicherung der Versorgung des Gebietes mit öffentlichen Grünflächen, die ausreichend bemessen ist, um öffentliche Spiel- und Tummelplätze zu integrieren und um ökologische Belange zu berücksichtigen, wurde bereits begründet und abgewogen. Daran wird im Grundsatz festgehalten (siehe auch unter Ziffer 3.2.3.5).

In diesem Zusammenhang wurde auch die Erforderlichkeit der Inanspruchnahme privater Grundstücke mit dem Ergebnis geprüft, dass innerhalb der Geltungsbereiche der B-Pläne XV-44, XV-45 und XV-46 keine für die Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage geeigneten bezirkseigenen Grundstücke vorhanden sind, die einen Verzicht auf die Inanspruchnahme privater Flächen begründen könnten. Die Sicherung von kleinteiligen dezentralisiert angeordneten öffentlichen Parkanlagen würde dem städtebaulichen Planungskonzept widersprechen sowie den Erholungswert der Flächen reduzieren und kann somit nicht bei der Planung berücksichtigt werden.

Die Lage und Gestalt der Parkanlage resultiert aus dem städtebaulichen Konzept, das durch die mittige Lage einer zusammenhängenden Grünfläche bei einer großen Anzahl von Wohnungen eine hohe Wohnqualität ermöglicht. Die im B-Plan-Bereich XV-46 ausgewiesene öffentliche Parkanlage dient dem Nachweis der entsprechend der Richtwerte für Frei- und Grünflächen geforderten Erholungsflächen sowie notwendiger ökologischer Ausgleichsflächen. Der Eingriff in Natur- und Landschaft im B-Plan XV-45 ist wesentlich erheblicher als im B-Plan XV-46. Zur Sicherung der wohnungsnahen öffentlichen Grünfläche im B-Plan XV-46 wurde mit dem Eingriffsverursacher des B-Plan XV-45 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Der Einwand des Bürgers gegen den nördlichen Grünzug zwischen Klettenberger Straße und Bohnsdorfer Weg wird aufgenommen und der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert. Die Grundstücke Bohnsdorfer Weg 130 und Klettenberger Straße 27 werden vollständig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der im Flächennutzungsplan Berlin vom Juli 1994 dargestellten Grünvernetzung (öffentliche Parkanlage) von Rudow über Altglienicke bis nach Bohnsdorf wird trotz des Wegfalls des nördlichen Grünzuges durch die 10 m breite südliche Gründurchwegung Rechnung getragen.

Diese Grünverbindung aus der öffentlichen Parkanlage des WG 1.2 (XV-45), durch die zentrale Parkanlage des Siedlungsgebietes zwischen Müngersdorfer und Klettenberger Straße (XV-46) findet ihre Fortführung über die Ewaldstraße bis zum S-Bahnhof Altglienicke.

Eine weitere Grünvernetzung (öffentliche Parkanlage) entsprechend FNP ist im Bebauungsplanbereich XV-45 am Berliner Außenring vorgesehen.

Auf die Ausweisung des nördlichen Grünzuges als zusätzliche Vernetzung kann verzichtet werden, da dieser städtebaulich keine unmittelbare Fortführung und Vernetzung im angrenzenden Siedlungsgebiet finden würde und damit der Eingriff in die privaten Grundstücksverhältnisse nicht gerechtfertigt werden kann.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung des Grundstücks Müngersdorfer Straße 27 als allgemeines Wohngebiet sowie dem Wegfall des nördlichen Grünzuges wird das gesamte Flurstück 177/48 nun als öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Die unnutzbare Restfläche des Grundstücks Klettenberger Straße 30 entfällt.

Dadurch wird eine Fläche von ca. 546 m² der Parkfläche zugeschlagen. (Anmerkung: Das Flurstück 177/48 ist zwischenzeitlich entsprechend dem städtebaulichen Vertrag durch den Bauherrn vom Eigentümer als öffentliche Grünfläche erworben worden). Das Flurstück 178/48 wird als Straße genutzt, gilt daher entsprechend dem Einigungsvertrag als öffentlich gewidmetes Straßenland.

Die Stellungnahme vom 24.05.1993 wurde bereits im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung berücksichtigt und abgewogen (siehe dazu unter Ziffer 3.2.1.2, Buchst. A, zu 2.). Die Stellungnahme vom 28.01.1994 wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahren abgewogen.

Bürger 5 (vom 24.08.1995)

Es wurde Einspruch gegen die Ausweisung der Flurstücke 176/48 und 175/48 als öffentliche Grünfläche wegen:

- *Kappung der Wertentwicklung,*
- *Ungleichbehandlung gegenüber mittelbaren Nachbargrundstücken,*
- *Verhinderte Bebaubarkeit (durch frühere Planungen -Autobahn, S-Bahn - wurden bereits Grundstücksteile zwangsweise abgetreten)*

erhoben.

Eine wirtschaftliche sinnvolle Nutzung der Flurstücke 154/48 und 159/48 wird ebenfalls beeinträchtigt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Diese Bedenken wurde bereits im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgewogen (siehe unter Ziffer 3.2.1.2, Buchst. A, zu 2.). An der Ausweisung der öffentlichen Parkanlage wird auch weiterhin festgehalten.

D Erste erneute öffentliche Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf XV-46 in wesentlichen Teilen geändert und ergänzt. Da die Änderungen die Grundzüge der Planungen berührten, wurde die erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 des BauGB-MaßnahmenG und § 4 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XV-46 im Ortsteil Altglienicke fand gemeinsam mit den Bebauungsplänen XV-44 und XV-45 in der Zeit vom 28.04. bis zum 14.05.1997 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt - Stadtplanungsamt - statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekanntgemacht (ABl. S. 1186).

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der erneuten Auslegung benachrichtigt.

Ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplans XV-46 vom 03.05.1995 mit 1. Deckblatt vom 07.04.1997 und dem 2. Deckblatt vom 19.12.1997 mit Begründung, Grundstücksverzeichnis und städtebaulichem Vertrag.

Von der Verkürzung der Dauer der erneuten Auslegung auf zwei Wochen gemäß § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG wurde Gebrauch gemacht, da der Bebauungsplan XV-46 der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll.

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XV-46 wurde von 39 Bürgern und vier Trägern öffentlicher Belange besucht. Während der Auslegungsfrist haben sich 28 Bürger schriftlich zum Bebauungsplanentwurf XV-46 geäußert.

Folgende Anregungen und Hinweise wurden geäußert:

Bürger 1 (vom 12.05.1997)

Der ursprünglich durch das Grundstück Bohnsdorfer Weg 130 führende Weg hätte eine starke Belastung dargestellt und eine Bebauung mit Wohngebäuden stark eingeschränkt. Es ist daher auch die Forderung des Bürgers, dass der Weg nicht durch dieses Grundstück geführt wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die bei der öffentlichen Auslegung dargestellte nördliche Gründurchwegung ist im Ergebnis der Auswertung mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 44/97 vom 08.04. 1997 verworfen worden und somit im Bebauungsplanentwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung nicht mehr Inhalt gewesen. Der Forderung des Bürgers ist damit entsprochen worden.

Bürger 2 (vom 12.05.1997)

Es liegt kein aussagefähiger Bebauungsplan vor. Außer zur Straße werden keine Aussagen getroffen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Bebauungsplanentwurf enthält u.a. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Außerdem werden ein Mischgebiet, Wohngebiete, öffentliche Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen sowie Grundflächenzahlen, die zulässige Zahl der Vollgeschosse und Baugrenzen.

Einspruch gegen den Ausbau der Müngersdorfer Straße:

Der Ausbau widerspricht der Zielsetzung der Lärmeindämmung durch die Parkanlage. Eine 9,00 m breite Straße durch die Parkanlage ist unsinnig.

Die Verkehrsströme Porzer Straße und Ewaldstraße durch die Müngersdorfer Straße zu lenken, bringt keinen Nutzeffekt. Der hohe Aufwand einer 9,50 oder 9,00 m breiten Straße ist nicht erforderlich, da ein Großteil der Müngersdorfer Straße ohne Anlieger im Park liegt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Dem kann nur teilweise entsprochen werden. An einem Ausbau der Müngersdorfer Straße wird festgehalten, jedoch in verringerter Breite (siehe Abwägung Sammelstellungnahme).

Eine 5,00 m breite Straße, wie die neue Chorweiler Straße (Anm.: im Plangebiet XV-45) würde für die Anwohner ausreichen und die Lärmbelästigung minimieren. Sie würde dem Parkcharakter besser entsprechen und es entstehen Kosteneinsparungen gegenüber breiteren Varianten. Die Gehwege können im Park verlaufen.

Unterstützung eines zusammenhängenden Freizeit- und Erholungsparks, der nicht durch eine 9,00 m breite, neu zu bauende Müngersdorfer Straße geteilt wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Für die Chorweiler Straße besteht eine andere planerische Ausgangssituation. Die Straßenabschnitte zwischen den Einmündungen der privaten Wohnstraßen betragen nur ca. 60 bis 80 m, Bebauung liegt nur einseitig an. Die Müngersdorfer Straße ist mit Ausnahme des Abschnittes im Park beidseitig bebaut.

Um die Fußgängerverkehrsführung nicht zu komplizieren müssten zur Vermeidung von Gefährdungsstellen auch beidseitig durch den Park parallele Fußwege geführt werden. Damit ergibt sich keine Einsparung an der Ausbaubreite der Straße. Die Anregung wird nicht weiter verfolgt.

Eine Sperrung der Müngersdorfer Straße würde zu einer ungleichen Belastung anderer Anliegerstraßen im näheren Umfeld führen und widerspricht dem städtebaulichen sowie Parkgestaltungs-konzept (siehe Abwägung Sammelstellungnahme).

Bürger 3 (vom 12.05.1997)

Widerspruch gegen den Ausbau der Müngersdorfer Straße in der durchgängigen Breite von 9,00 m mit 2 Fahrspuren und 2 Bürgersteigen.

Der Ausbau steht in keinem Verhältnis zur Bedeutung der Straße und stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Nutzungsmöglichkeiten der ostseitigen Grundstücke und in den Straßenrandbewuchs dar. Der Ausbau ist erst in etwa 10 Jahren geplant, d.h. dass eine verkehrstechnische Bedeutung als Zubringer- oder Entlastungsstraße für das Wohngebiet Kölnisches Viertel nicht oder nur in geringem Umfang gegeben sein kann. Die Fahrzeugaufkommen der Klettenberger und Müngersdorfer Straße sind vergleichbar; der Ausbau der Klettenberger Straße wurde jedoch aufgegeben. Der Park als einheitliche Erholungsfläche würde durch eine Durchgangsstraße förmlich zerschnitten. Verkehr ist eine zusätzliche Unfallgefahrenquelle für Kinderspiel- und Tummelplätze sowie die Grundschule. Die Grundstücke der östlichen Anlieger sind zumeist erst in jüngster Zeit erschlossen worden. Es würden sich Abwassergruben und zahlreiche Hausanschlüsse, die nach Aussagen zum letzten Planentwurf errichtet wurden, im Straßenland befinden.

Bei der geplanten Variante liegt die finanzielle Belastung durch Anliegerbeiträge unverhältnismäßig über dem Komfortgewinn einer neuen Straße.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Äußerung kann nur teilweise entsprochen werden. An einem Ausbau der Müngersdorfer Straße wird festgehalten, jedoch in verringerter Breite (siehe Abwägung Sammelstellungnahme).

Sperrung der Müngersdorfer Straße für den Durchgangsverkehr im Bereich des Parks /Unterstützung eines zusammenhängenden Freizeit- und Erholungsparks, der nicht durch eine 9,00 m breite, neu zu bauende Müngersdorfer Straße geteilt wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Eine Sperrung der Müngersdorfer Straße würde zu einer ungleichen Belastung anderer Anliegerstraßen im näheren Umfeld führen und widerspricht dem städtebaulichen sowie Parkgestaltungskonzept. An einem Ausbau der Müngersdorfer Straße wird festgehalten, jedoch in geänderter Breite (siehe Abwägung Sammelstellungnahme).

Beibehaltung des bisherigen Querschnitts, Orientierung auf eine Minimalvariante beim Straßenbau.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Anregung wird aufgenommen (siehe Abwägung Sammelstellungnahme).

Realisierung eines einseitigen Gehweges mit gegenüberliegendem schmalen Grünstreifen; beidseitige Gehwege sind wegen geringer Wohndichte nicht notwendig.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung wird bei der weiteren Planung geprüft und ggf. berücksichtigt.

Im Bereich des Parks müssen bei Straßenverbreiterung gewachsene Obstbäume gefällt werden; dennoch werden im Bebauungsplan Anlieger zu Obstbaumpflanzungen verpflichtet. Bei Entscheidung für vollen Ausbau sollte der Gehweg vom Straßenbereich getrennt und östlich der Baumreihe entlanggeführt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung wird bei der weiteren Planung geprüft und ggf. berücksichtigt.

Ein einseitiger Gehweg mit einem schmalen Grünstreifen auf der anderen Seite ist ausreichend, entspricht dem Gebietscharakter, verringert die zu versiegelnde Fläche enorm und spart etwa 1,00 m Straßenland ein.

Rechtzeitig an Fußgängerüberweg für die Grundschule denken.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wer kommt für die notwendigen Veränderungen der privaten Erschließungen auf?

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Kosten der privaten Erschließung werden durch die zuständigen Ämter und Institutionen während der Ausführungsplanung geklärt.

Bürger 4 (vom 30.04.1997)

Widerspruch gegen die Abtretung einer Grundstücksfläche für den Ausbau der Müngersdorfer Straße:

Die Planung stellt einen erheblichen Eingriff in privates Eigentum dar - 14% der Grundstücksfläche wäre abzutreten; erheblicher Verlust an Wohnqualität, Senkung des Grundstückwertes.

Eine Erhöhung der GFZ als Ausgleich für die Flächenreduzierung ist untauglich, da Bauvorhaben im August 1996 (Baugenehmigung im Juli 1994 positiv entschieden) abgeschlossen sind.

Während des Genehmigungsprozesses gab es keine Abstimmung zu den evtl. zu erwartenden Straßenbaumaßnahmen. Die Straßenverbreiterung wird eine Birke und Gehölzaufwuchse im vorderen Grundstücksteil beseitigen, deren Erhalt in der Baugenehmigung gefordert wurde.

Dazu kommen teure Umlegungen von Anschlussleitungen, einem Abwassersammelbehälter sowie Zaun und Eingangstor.

Erschließung der geplanten Wohnbebauung kann nicht auf Kosten der hier wohnenden Anlieger erfolgen. Die Nord/Süd Anbindung ist durch den Bohnsdorfer Weg und vorhandene Querverbindungen ausreichend für den Anliegerverkehr gesichert.

Die Straßenverbreiterung und der damit steigende Verkehr widerspricht der Schaffung eines Parks als Kernstück des Wohngebietes.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

An einem Ausbau der Müngersdorfer Straße wird in verringerter Querschnittsbreite festgehalten (siehe Abwägung Sammelstellungnahme).

Umwandlung der Klettenberger und Müngersdorfer Straße in Einbahnstraßen; dadurch wäre eine Straßenbreite von 5,50 m ausreichend.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Straßenverkehrsführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Regelung erfolgt durch die Straßenverkehrsordnung.

Der Anlieger unterstützt einen zusammenhängenden Freizeit- und Erholungspark, der nicht durch eine 9,00 m breite neu zu bauende Müngersdorfer Straße geteilt wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Anregung kann nicht entsprochen werden. Eine Sperrung der Müngersdorfer Straße würde zu einer ungleichen Belastung anderer Anliegerstraßen im näheren Umfeld führen und widerspricht dem städtebaulichen sowie Parkgestaltungskonzept. An einem Ausbau der Müngersdorfer Straße wird festgehalten (siehe Abwägung Sammelstellungnahme).

Im Bebauungsplan mit Zeichnungsstand August 1994 ist das Grundstück der Betroffenen hinsichtlich der Bebauung falsch dargestellt, die zwischenzeitlich erfolgte Bebauung erfordert die Korrektur der Auslegungsunterlagen. Es würde so zwangsläufig zu Fehlinterpretationen bei der Beurteilung des Bebauungsplans kommen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Für den Neubau von Einfamilienhäusern besteht eine Einmessungsverpflichtung. Da der Bürger seiner Verpflichtung nicht nachgekommen ist, ist sein Neubau auch nicht im Bebauungsplanentwurf eingemessen.

Da zur Erstellung des Bebauungsplanentwurfes sowohl Ortsbesichtigungen als auch Sichtungen der aktuellen Bauanträge stattfanden, fand das Bauvorhaben bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes sehr wohl Beachtung.

Bürger 5 (vom 09.05.1997)

Einwand gegen Verbreiterung der Müngersdorfer Straße; Betroffene sind nicht bereit, Grundstücksteil abzutreten.

Die Müngersdorfer Straße ist als Anliegerstraße in der jetzigen Ausführung ausreichend.

Die geplante Vergrößerung lässt den Dorfcharakter noch mehr schwinden.

Die Trennung des Parks durch die Müngersdorfer Straße ist nicht nachvollziehbar, da kein ungehindertes Erholungspotential entstehen kann. Der Wohncharakter ist bereits durch Lärm von Fernbahn, S-Bahn, Autobahn, Hauptstraße, und Flugplatznähe stark beeinträchtigt.

Verkehrsableitung über Porzer Straße ist deshalb notwendig. Anliegerstraßen können in bestehenden Ausmaßen erhalten bleiben. Verbreiterung bringt hohe Umlagekosten, die von den Betroffenen nicht getragen werden.

Die Anlieger unterstützen einen zusammenhängenden Freizeit- und Erholungspark, der nicht durch eine 9,00 m breite neu zu bauende Müngersdorfer Straße geteilt wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Den Anregungen kann nur zum Teil entsprochen werden. Eine Sperrung der Müngersdorfer Straße würde zu einer ungleichen Belastung anderer Anliegerstraßen im näheren Umfeld führen und widerspricht dem städtebaulichen sowie Parkgestaltungskonzept. An einem Ausbau der Müngersdorfer Straße wird festgehalten, jedoch mit geändertem Querschnitt (siehe Abwägung Sammelstellungnahme).

Alternative für die Straßengestaltung wäre die Chorweiler Straße im Kölnischen Viertel.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Für die Chorweiler Straße besteht eine andere planerische Ausgangssituation. Die Straßenabschnitte zwischen den Einmündungen der privaten Wohnstraßen betragen nur ca. 60 bis 80 m, eine Bebauung liegt nur einseitig an. Die Müngersdorfer Straße ist mit Ausnahme des Abschnittes im Park beidseitig bebaut.

Um die Fußgängerverkehrsführung nicht zu komplizieren müssten zur Vermeidung von Gefährdungsstellen auch beidseitig durch den Park parallele Fußwege geführt werden. Damit ergibt sich keine Einsparung an der Ausbaubreite der Straße. Die Anregung wird nicht weiter verfolgt.

Bürger 6 (vom 11.05.1997)

Widerspruch gegen den Ausbau der Müngersdorfer Straße:

Eine Fäkalienammelgrube und ein Elektro HA - Kasten wären dadurch betroffen. Keine genügende Zufahrt zur Tiefgarage sowie Stellplatz für gewerbliche Pkw's (Fahrweg zur Tiefgarage wird als Abstellfläche genutzt) auf dem Grundstück möglich. Ein erheblicher Bestand an Nutzbäumen befindet sich im vorderen Grundstücksteil.

Die Verbreiterung gäbe der verkehrsberuhigten Zone einen Durchgangsstraßencharakter mit erhöhter Lärmbelastung und Sicherheitsgefahr für die Anwohner.

Der Lärmpegel ist bereits durch S-Bahn, Autobahzubringer, Fernbahn und zukünftig durch Flughafen erreicht. Der Charakter der Siedlung würde zerstört.

Müngersdorfer Straße bis zum Park in ihrer Breite belassen und als Sackgasse ausbilden / Unterstützung eines zusammenhängenden Freizeit- und Erholungsparks, der nicht durch eine 9,00 m breite neu zu bauende Müngersdorfer Straße geteilt wird.

Durch Einbahnstraßenregelung könnte der Verkehr positiv beeinflusst werden. Verbreiterung der Müngersdorfer Straße nur an den unbebauten Grundstücken, die Straße an bebauten Grundstücken als verkehrsberuhigte Zone belassen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Den Anregungen kann nur zum Teil gefolgt werden. Eine Sperrung der Müngersdorfer Straße würde zu einer ungleichen Belastung anderer Anliegerstraßen im näheren Umfeld führen und widerspricht dem städtebaulichen sowie Parkgestaltungskonzept. An einem Ausbau der Müngersdorfer Straße wird festgehalten, jedoch in verringertem Querschnitt (siehe Abwägung Sammelstellungnahme).

Einbahnstraßenregelungen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern der Straßenverkehrsordnung.

Um die Fußgängerverkehrsführung nicht zu komplizieren müssten zur Vermeidung von Gefährdungsstellen auch beidseitig durch den Park parallele Fußwege geführt werden. Damit ergibt sich keine Einsparung an der Ausbaubreite der Straße. Die Anregung wird nicht weiter verfolgt.

Vor dem Park aus Richtung Ewaldstraße könnte eine Verbindungsstraße über das Brachland (zw. Klettenberger Straße und Ewaldstraße auf unbebautem Gelände) angelegt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde zwischen der Klettenberger Straße und der Ewaldstraße bereits die Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche vorgestellt. Dazu wurde von dem betroffenen Nachbarn ein Einspruch vorgebracht.

Der Einspruch gegen den Neubau einer Straße zwischen Klettenberger Straße und Ewaldstraße in Höhe der Ewaldstraße 104 wurde mit BA-Beschluss 44/93 vom 20. April 1993 berücksichtigt und die Anregung zur Schaffung eines Fußgänger- und Fahrradweges in die weitere Planung aufgenommen. Auf eine durchgehende Straße zwischen Klettenberger Straße und Ewaldstraße wurde nach eingehender Prüfung somit bereits verzichtet, die Durchwegung als öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Damit kann der Anregung nicht entsprochen werden.

Bürger 7 (vom 25.05.1997)

Unverständnis gegen geplanten Ausbau der Müngersdorfer Straße in einer Breite von 9,00 m. Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes sei der zentrale Quartierspark.

Es wird vorgeschlagen, die Müngersdorfer Straße aus Richtung Porzer Straße an dem Park mit einer Wendeschleife enden zu lassen. Die Kosten für die Verbreiterung der Straße sollten für den Park eingesetzt werden.

Nach Aussagen des Bürgers hat der Bezirksstadtrat Herr Dr. Schmitz im März 1997 die Meinung des Bürgers zu einer zusammenhängenden Parkanlage, die nicht durch eine neu zu bauende Straße geteilt wird, mitgetragen und zugesichert, sich dafür einzusetzen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Den Anregungen kann nur zum Teil gefolgt werden. Eine Sperrung der Müngersdorfer Straße würde zu einer ungleichen Belastung anderer Anliegerstraßen im näheren Umfeld führen und widerspricht dem städtebaulichen sowie Parkgestaltungskonzept.

An einem Ausbau der Müngersdorfer Straße wird festgehalten, jedoch in verringertem Querschnitt (siehe Abwägung Sammelstellungnahme).

Sammelstellungnahme (ohne Datum, PE 28.05.1997)

Einspruch gegen den Ausbau der Müngersdorfer Straße : Die Anlieger der Müngersdorfer Straße unterstützen einen zusammenhängenden Freizeit- und Erholungspark, der nicht durch eine 9,00 m breite neu zu bauende Müngersdorfer Straße geteilt wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Nach gründlicher Abwägung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen, aller fachlichen Argumente und Aspekte sowie nach erneuter Abstimmung mit den betroffenen Fachämtern wurde folgendes Abwägungsergebnis betreffs des Ausbaus der Müngersdorfer Straße erzielt, welches auch im Ausschuss für Stadtplanung, Wohnen, Wirtschaftsförderung und Regional Südost der Bezirksverordnetenversammlung Treptow am 13.8.1997 vorgestellt und bestätigt wurde:

Der Einspruch gegen den Ausbau der Müngersdorfer Straße in der Breite von 9,00 m wird aufgenommen und der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert. Die geplante und mit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 44/97 vom 08.04.1997 begründete und abgewogene Straßenverbreiterung der Müngersdorfer Straße wird verringert. Die Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird von 9,00 m auf 8,25 m reduziert (Reduzierungsmöglichkeit nach EAE 85/95 überprüft und überarbeitet). Im Bereich der Grundstücke Müngersdorfer Straße 9a und 11 wird der Straßenquerschnitt zusätzlich auf 7,25 m verschmälert, da im Bereich der bebauten Grundstücke Müngersdorfer Straße 9a und 11 die Breite des vorhandenen Straßenlandes zum Stichtag des 03.10.1990 nur ca. 5 m betrug. Auf Grund der vorhandenen Bebauung auf den Grundstücken erfolgt hier als Ausnahme über eine Länge von ca. 38 m nur eine Festlegung einer Verkehrsfläche von 7,25 m Breite.

Die Verbreiterung erfolgt weiterhin einseitig zu Lasten der östlich gelegenen Grundstücke, wobei überwiegend die Breite des bereits vorhandenen öffentlichen Straßenraumes aufgenommen wird.

Die Müngersdorfer Straße ist eine Anliegerstraße, die vorrangig der Erschließung der anliegenden Grundstücke dient.

Nach dem Verkehrskonzept der Leitplanung Altglienicke haben die Porzer Straße, die Kalker Straße und der Rebenweg den örtlichen Durchgangsverkehr sowie das künftige Verkehrsaufkommen aus dem Neubaugebiet aufzunehmen und werden dafür entsprechend geplant und ausgebaut.

Bei der Müngersdorfer Straße handelt es sich um eine bereits vorhandene Straße mit privaten Anliegern. Durch die Lage der Zäune und Einfriedungen ergibt sich schon heute überwiegend ein Straßenraum zwischen 8,00 m und 9,00 m. Bei einer Verbreiterung der Müngersdorfer Straße müssen die Belange des Verkehrs mit den Belangen der direkt Betroffenen gerecht abgewogen werden. Die geplante Straßenverbreiterung muss sich auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken.

Die geplante Ausweisung der Straßenverkehrsfläche von ca. 8,25 m und einer Querschnittsreduzierung auf 7,25 m im Bereich der Grundstücke Müngersdorfer 9a und 11 ist aufgrund der vorhandenen engen Situation in diesem Abschnitt vertretbar.

Der trotz Querschnittsreduzierung anstehende Eingriff in die privaten Grundstücke Müngersdorfer Straße 9a und 11 entspricht dem im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung vorgestellten Bebauungsplanentwurf. Dagegen wurden durch die betroffenen Eigentümer keine Bedenken geäußert.

Die Anregung, die Müngersdorfer Straße für den Durchgangsverkehr zu sperren, wird im Bebauungsplanentwurf nicht aufgenommen. Eine Sperrung der Müngersdorfer Straße widerspricht der städtebaulichen Zielstellung der weitestgehenden Feinvernetzung des Wohngebietes und der Parkanlage mit öffentlichen Straßen und einer Erschließung der anliegenden Grundstücke über kurze Wege. Der Erhalt bzw. Ausbau einer durchgängigen Müngersdorfer Straße als Inhalt der Planung wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der ersten öffentlichen Auslegung vorgestellt, abgewogen und beschlossen. Eine Sperrung der Müngersdorfer Straße im Bereich der Parkanlage würde außerdem zu einem höheren Verkehrsaufkommen in der Klettenberger Straße führen. Die im Ergebnis der Abwägung der ersten öffentlichen Auslegung festgelegte Breite der Straßenverkehrsfläche der Klettenberger Straße ist für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt und würde dem widersprechen.

Durch eine entsprechende Gestaltung und Aufteilung des Straßenraumes der Müngersdorfer Straße soll Durchgangsverkehr verhindert, die Verkehrsgeschwindigkeit funktional eingeschränkt und sichere und annehmbare Überquerungsmöglichkeiten für Parkbesucher geschaffen werden. Dies kann aber nicht über den Bebauungsplan geregelt werden.

E Zweite erneute öffentliche Auslegung

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf XV-46 in wesentlichen Teilen geändert und ergänzt. Da die Änderungen die Grundzüge der Planungen berührten, wurde die zweite erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Die zweite erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 des BauGB-MaßnahmenG und § 4 Abs. 2 AGBauGB für die Bebauungsplanentwürfe XV-45 und XV-46 im Ortsteil Altglienicke fand in der Zeit vom 06.01. bis zum 21.01.1998 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt - Stadtplanungsamt - statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekanntgemacht (ABl.S. 4569). Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der erneuten Auslegung benachrichtigt.

Von der Verkürzung der Dauer der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung auf zwei Wochen gem. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG wurde Gebrauch gemacht, da die Bebauungspläne XV-45 und XV-46 der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen sollen.

Anm.: Trotz ungenauen Gesetzzitates ist die Verkürzung der Auslegungszeit berechtigt, da nach § 243 BauGB n.F. das Verfahren nach altem Recht zu Ende geführt wird.

Ausgelegt wurde der Entwurf des Bebauungsplans XV-46 vom 3.5.1995 mit 1. Deckblatt vom 7.4.1997 und 2. Deckblatt vom 19.12.1997 mit Begründung, Grundstücksverzeichnis und städtebaulichem Vertrag.

Gegenstand der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung waren folgende inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes XV-46:

- Ausweisung der Müngersdorfer Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 8,25 m und einer Querschnittsreduzierung auf 7,25 m im Bereich der Grundstücke Müngersdorfer Straße 9a und 11.
- Änderung der Abgrenzung der Ausweisung der Fläche A (Leitungsrecht) an der Müngersdorfer Straße von 2,00 m auf 2,75 m.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XV-46 wurde von 39 Bürgern und 2 Trägern öffentlicher Belange besucht.

Während der Auslegungsfrist hatten Bürger und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, beim Stadtplanungsamt Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen. Es haben sich 67 Bürger schriftlich zum Bebauungsplanentwurf XV-46 geäußert. Die Bürger 1, 2, 5 und 6 äußerten ihre Anregungen direkt sowie in der Sammelstellungnahme (doppelte Stellungnahme zum gleichen Sachverhalt). Die Bürger 2 und 3 fassten ihre Anregungen für die B-Pläne XV-45 und XV-46 in einer Stellungnahme zusammen. Die Sammelstellungnahme betrifft ebenfalls beide B-Pläne.

Die o.g. Anregungen sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 6 BauGB einbezogen worden.

Folgende Anregungen wurden zum Bebauungsplan XV-46 geäußert:

Bürger 1 (vom 19.01.1998)

Erneuter Einwand gegen die Verbreiterung der Müngersdorfer Straße.

Durch die Verbreiterung entstünden dem Anlieger im Rahmen des Umlageverfahrens unnötige Kosten. Als Anlieger der nördlichen Seite (Anmerk.: der östlichen Seite) der Straße hätte er die Verbreiterung durch Abtretung von Grundstücksanteilen zu tragen. Dadurch sowie durch bauliche Veränderungen entstünde ihm ein erheblicher finanzieller Verlust, der nicht tragbar wäre.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die geplanten Straßenverkehrsflächen werden nach Festsetzung des Bebauungsplans durch das Land Berlin erworben, wenn die Eigentümer ein Übernahmeverlangen stellen. Die Klärung der Kostenübernahme für den Straßenausbau ist nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.

Zudem sei eine erhebliche Zunahme des Verkehrs durch den Zuzug von neuen Anliegern nicht zu erwarten, da die Bebauungskapazitäten begrenzt seien. Durch die Verbreiterung der Müngersdorfer Straße würde außerdem die Parkanlage zerteilt, der Autoverkehr würde eine Unfallgefährdung für Kinder, Radfahrer und Tiere darstellen. Ein Ausbau der Müngersdorfer Straße in der jetzigen Breite würde begrüßt, wobei jedoch auf die strikte Trennung von Park und umlaufenden Straßen geachtet werden sollte.

Die geplante Verkehrsableitung über die Porzer Straße wird begrüßt, da so eine weitere Lärmquelle an den Parkrand verlagert würde.

Die Klettenberger Straße sollte alternativ zur Müngersdorfer Straße verbreitert werden, da letztere am Parkrand verlief, einen ähnlichen Straßencharakter habe und wesentlich weniger Gründe gegen eine Verbreiterung sprechen würden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Nur Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes werden im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gehört.

Da die hier vorgebrachten Anregungen vom Bürger gegen den Ausbau der Müngersdorfer Straße bereits in der erneuten Auslegung dargelegt wurden, sind diese bereits gehört und abgewogen. An dem vorliegenden Erschließungskonzept wird festgehalten (siehe Abwägung Sammelstellungnahme).

Bürger 4 (vom 20.01.1998)

Erneuter Widerspruch gegen die geplante Verbreiterung der Müngersdorfer Straße.

Die geplante Verbreiterung der Müngersdorfer Straße führe zu erheblichen Einbußen an Wohnqualität durch zunehmenden Autoverkehr und die damit verbundenen Lärm- und Abgasemissionen sowie durch das erhöhte Verkehrsfähigungspotential. Zudem widerspräche die Verbreiterung

den Planungen für ein Erholungs- und Spielgelände, da dieses ebenfalls durch den zunehmenden Verkehr beeinträchtigt würde. Für die Abwicklung des Anliegerverkehrs würde die derzeitige Straßenbreite ausreichen und hätte sogar gewünschte verkehrsberuhigende Effekte für den Parkbereich.

Die Erschließung der im Umfeld realisierten Bebauung sollte nicht auf Kosten der Anlieger der Müngersdorfer Straße erfolgen. In Nord-Südrichtung würde eine Erschließung zudem nicht erforderlich sein, der Anliegerverkehr könnte über den auszubauenden Bohnsdorfer Weg und die vorhandenen Querverbindungen (Mohnweg, Porzer Straße, Weg zwischen Müngersdorfer und Klettenberger Straße) gesichert werden.

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen sollten der Verkehrsberuhigung im Parkbereich und der Steigerung der Wohnqualität durch Schaffung von Erholungsflächen Vorrang eingeräumt werden gegenüber dem Verkehr und den Umweltbelastungen.

Sollte dennoch eine Verbreiterung notwendig sein, so sollte sie nicht in der Müngersdorfer Straße, sondern in der am Parkrand gelegenen Klettenberger Straße erfolgen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Nur Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes werden im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gehört. Da die hier vorgebrachten Anregungen vom Bürger bereits in der erneuten Auslegung dargelegt wurden, sind diese bereits gehört und abgewogen. An dem vorliegenden Erschließungskonzept wird festgehalten (siehe Abwägung Sammelstellungnahme).

Der Ausbau der Müngersdorfer Straße sollte auf maximal 5,50 m begrenzt werden und eine Ausweisung als Einbahnstraße erfolgen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Straßenverkehrsregelungen und die Gestaltung des Straßenraumes sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Inanspruchnahme des Grundstücks Müngersdorfer Straße 9a wird widersprochen. Diese würde die Wohnqualität und den Wert des Grundstücks senken. Die von seiten der Planungsbehörde als Ausgleich für die Flächenreduzierung angebotene Erhöhung der GFZ (GRZ! redaktionelle Anmerk.) wird als untauglicher Versuch des Wertausgleichs betrachtet.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Nur Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes werden im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gehört.

Da die hier vorgebrachten Anregungen vom Bürger zum Teil bereits in der erneuten Auslegung dargelegt wurden, sind diese bereits gehört und abgewogen. An dem vorliegenden Erschließungskonzept wird festgehalten (siehe Abwägung Sammelstellungnahme).

Mit der Reduzierung des Querschnittes der Müngersdorfer Straße auf das unbedingt erforderliche Maß von 7,25 m im Abschnitt des o.g. Grundstücks und die Erhöhung der GRZ auf 0,3 sind die Belange des Bürgers im gebotenen Maße berücksichtigt. Die höhere GRZ gewährleistet trotz des Flächenverlustes eine angemessene Bebaubarkeit, ohne dass nachteilige Auswirkungen auf das städtebauliche Leitbild entstehen. Im Ergebnis der Abwägungen überwiegen die öffentlichen Belange den privaten Interessen des Bürgers.

Bürger 5 (vom 19.01.1998)

Der geplanten Verbreiterung der Müngersdorfer Straße auf 8,25 m wird erneut widersprochen.

Eine Straßenbreite von 6 m wie in der Klettenberger Straße wird als ausreichend betrachtet. Die Müngersdorfer Straße stelle bereits jetzt eine "Rennstrecke" für Autos dar, häufig würde die vorgeschriebene Geschwindigkeit von 30 km/h überschritten. Eine Verbreiterung würde das Unfallrisiko noch weiter erhöhen.

Bei Notwendigkeit einer 8,25 m breiten Straße sollte diese in Parkrandlage verlaufen. Die Klettenberger Straße wird als geeignet angesehen, da das Unfallrisiko durch weniger Parkwegkreuzungen und die einseitige Besiedlung reduziert werden könnte. Die Lärmemissionen könnten ebenfalls minimiert werden.

Die Interessen der Anlieger und Parkbenutzer werden nach Meinung des Bürgers ignoriert.

Er kündigt für den Fall der Weiterverfolgung des alten Konzepts die Gründung einer "Bürgerinitiative gegen den geplanten Straßenverlauf im Dreieckspark" an.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Nur Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes werden im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gehört. Da die hier vorgebrachten Anregungen vom Bürger zum Teil bereits in der erneuten Auslegung dargelegt wurden, sind diese bereits gehört und abgewogen. An dem vorliegenden Erschließungskonzept wird festgehalten (siehe Abwägung Sammelstellungnahme).

Bürger 6 (vom 21.01.1998)

Widerspruch gegen den Ausbau der Müngersdorfer Straße. Durch die Verbreiterung der Müngersdorfer Straße wäre das Grundstück der Familie betroffen: eine Fäkalienammelgrube, die auch nach Anschluss an die Kanalisation zur Regenwasserspeicherung genutzt werden soll, sowie ein Elektro-HA Kasten und ein erheblicher Bestand an Nutzbäumen befinden sich im vorderen Teil des Grundstücks. Die Verbreiterung würde keine genügende Zufahrt zur Tiefgarage mehr gewährleisten; zudem wäre dann kein ausreichender Stellplatz mehr für gewerbliche Pkws auf dem Grundstück (Fahrweg zur Tiefgarage wird als Abstellfläche genutzt) vorhanden.

Die Verbreiterung ergäbe einen Durchgangsstraßencharakter der derzeit verkehrsberuhigten Zone mit erhöhter Lärmbelastung und Sicherheitsgefahr durch Unfälle für die Anwohner. Der Lärmpegel sei bereits durch S-Bahn, Autobahnzubringer, Fernbahn und zukünftig durch Flughafen erreicht. Der Charakter der Siedlung würde zerstört. Die Müngersdorfer Straße sollte bis zum vorgesehenen Park in gegebener Größe belassen und mit einer Wendeschleife versehen werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Nur Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes werden im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gehört. Da die hier vorgebrachten Anregungen vom Bürger zum Teil bereits in der erneuten Auslegung dargelegt wurden, sind diese bereits gehört und abgewogen. An dem vorliegenden Erschließungskonzept wird festgehalten (siehe Abwägung Sammelstellungnahme).

Weiterhin schlägt der Bürger den Bau einer Verbindungsstraße vor dem Park aus Richtung der Ewaldstraße über das Brachland zwischen Ewaldstraße und Klettenberger Straße auf unbebautem Gelände vor. Die Müngersdorfer Straße könnte an den unbebauten Grundstücken verbreitert werden und im Bereich der bebauten Grundstücke als verkehrsberuhigte Zone belassen werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Bau einer Verbindungsstraße zwischen der Klettenberger Straße und der Ewaldstraße wurde ebenfalls bereits in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellt. Im Ergebnis der Abwägung wurde von der Verbindungsstraße Abstand genommen und diese als Grünverbindung ausgewiesen.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden die vorgebrachten Anregungen des Bürgers bereits dargestellt und abgewogen.

Eine Einbahnstraßenregelung für die Müngersdorfer Straße könnte ebenfalls positive Effekte haben.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Straßenverkehrsregelung und die Gestaltung des Straßenraumes sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Bürger 7 (vom 16.01.1998)

Widerspruch gegen den Planungsteil, das Grundstück Klettenberger Straße 37 (Flurstück 2642/48 mit Straßenanteil 326/48) betreffend.

Der Ausbau der Klettenberger Straße über 6,00 m Straßenbreite hinaus auf der Höhe des Grundstücks Klettenberger Straße 37 würde eine über die Flur 326/48 hinausgehende Inanspruchnahme von Teilflächen der Flur 2642/48 als Straßenland erfordern. Die vom Planungsamt gegebene Begründung für die Maßnahme (derzeitiger Standort der Grundstückszäune) werde nicht akzeptiert, da der Bürger Teile seines Grundstücks verlieren würde. Die Grenze zwischen Grundstück und Straße würde durch eine Hecke markiert.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Nur Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes werden im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gehört. Das Erschließungskonzept war bereits Gegenstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und wurde in allen Verfahrensschritten beibehalten.

Die Einwände gegen die Straßenverbreiterung der Klettenberger Straße wurden bereits im Ergebnis der ersten öffentlichen Auslegung abgewogen.

Es erfolgte eine Festlegung der Verkehrsfläche auf die durch die Lage der Zäune und Einfriedungen schon heute real nutzbare Straßenbreite von ca. 6 m.

Der Bebauungsplan nimmt bei der Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen somit die bereits heute real nutzbare Straßenbreite auf, die öffentlich zugänglich für die Allgemeinheit im Sinne des Berliner Straßengesetzes in Verbindung mit dem Einigungsvertrag ist. Die Ausweisung dient damit der Klarstellung, da die auf öffentlichem Straßenland liegenden Grundstücksteile, die seit Jahrzehnten der Allgemeinheit zur Verfügung stehen und öffentlich zugänglich sind, noch nicht käuflich erworben wurden.

Die Straßenraumbreite von ca. 6 m lässt eine getrennte Anordnung von Fahrbahn und Gehwegen nicht zu, was bei der Länge der Klettenberger Straße kritisch zu bewerten ist.

Im Rahmen der Straßenplanung durch das SGA hat sich ergeben, dass die vorhandenen punktuellen Verbreiterungen des Straßenraumes, die anfänglich im Bebauungsplanentwurf als Straßenaufweitungen vor den Grundstücken Klettenberger Straße 29 und 37/39 ausgewiesen wurden, aus verkehrlichen Gründen nicht erforderlich sind. Die öffentliche Verkehrsfläche der Klettenberger Straße wird nunmehr durchgehend mit ca. 6 m ausgewiesen.

Der Anregung des Bürgers wird entsprochen.

Die betroffenen Bürger sollten direkt auf die Planungen angesprochen werden und nicht nur über Zeitungsinserate beteiligt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Bürger bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der ersten, der erneuten und der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gehört. Die Termine wurden wie gesetzlich vorgeschrieben ortsüblich bekanntgegeben.

Auskunft zum Stand des Verfahrens erteilt das Bezirksamt jederzeit. Die Berücksichtigung der Anregungen kann jedoch nur im Rahmen des Abwägungsprozesses erfolgen.

Folgende Anregungen wurden gemeinsam zu den B-Planentwürfen XV-45 und XV-46 geäußert:

Bürger 2 (vom 20.01.1998)

Das Vorhaben der Verbreiterung der Müngersdorfer Straße von 3,50 m auf 8,25 m widerspreche den eigenen Vorgaben (vgl. Planungszeitung Altglienicke 1992 Nr.1): Es passt sich nicht in bestehende Strukturen ein, beachtet nicht die Belange des Umweltschutzes und des ökologischen Ausgleichs; der Wohnungsneubau geht nicht einher mit einem bedarfsgerechten Angebot an sozialer und grüner Infrastruktur. Die Müngersdorfer Straße sei zudem eine Fußgängerstraße, der Ausbau auf 8,25 m widerspreche dem Charakter der Wohnanlage.

Andere Straßen in der Planung, die nicht durch den Park führen, würden bei 3,50 m belassen, während die Müngersdorfer Straße auf 8,25 m verbreitert und der Park durchschnitten werden solle. Es sollte ein zusammenhängender Freizeit- und Erholungspark, auch als ökologischer Ausgleich zum entstandenen Kölner Viertel, geschaffen werden. Die Müngersdorfer Straße würde stark von Fußgängern frequentiert, da durch den realisierten Park und die Einbeziehung der Müngersdorfer Straße bereits Tatsachen geschaffen worden seien.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Nur Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes werden im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gehört. Da die hier vorgebrachten Anregungen vom Bürger bereits mehrfach (erste und erneute Auslegung) dargelegt wurden, sind diese bereits gehört und abgewogen.

An dem vorliegenden Erschließungskonzept wird festgehalten (siehe Abwägung Sammelstellungnahme). Anmerkung: Die Ausweisung der Verkehrsfläche der Müngersdorfer Straße von 8,25 m beinhaltet den gesamten Straßenquerschnitt und stellt nicht die Fahrbahnbreite dar.

Die künftige Porzer Straße sollte weitergeführt werden, um den Verkehr vom Park fernzuhalten und somit dessen Nutzer vor Gefährdungen zu schützen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Weiterführung der Porzer Straße bis zum Bohndorfer Weg ist Bestandteil der Planung und wurde durch das Straßen- und Grünflächenamt realisiert.

Bürger 3 (vom 20.01.1998)

Der Ausbau der Müngersdorfer Straße durch den Park erhöhe auch in verkehrsberuhigter Form das Unfallrisiko, insbesondere für Kinder und Jugendliche. Die Müngersdorfer Straße sollte von beiden Seiten zu Sackgassen ausgebaut werden. Somit könnte sie im Siedlungsbereich in der jetzigen Form verbleiben und es könnten Kosten eingespart werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Nur Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes werden im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gehört.

Da die hier vorgebrachten Anregungen vom Bürger bereits in der erneuten Auslegung dargelegt wurden, sind diese bereits gehört und abgewogen. An dem vorliegenden Erschließungskonzept wird festgehalten (siehe Abwägung Sammelstellungnahme).

Zudem würden durch den Ausbau die bestehenden Parkplätze der Anlieger auf den Grundstücken wegfallen. Es sei unverständlich, dass die Klettenberger Straße bei doppelter Grundstückszahl im Vergleich nur auf 6,50 m ausgebaut wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Nur Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes werden im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gehört. Die Verkehrskonzeption ist nicht Gegenstand dieser Auslegung.

Die hier angesprochenen Parkplätze befinden sich auf den bereits schon heute als öffentliches Straßenland genutzten Flächen und entfallen in diesem Sinne nicht bei der Realisierung des Verkehrskonzeptes.

Sammelstellungnahme (64 Bürger) (ohne Datum)

Die Bürger äußern erneut ihre Bedenken gegen die neu zu bauende, 8,25 m breite Müngersdorfer Straße im Bereich des Parks. Die Straße stelle eine erhebliche Gefahr für spielende Kinder sowie eine zusätzliche Lärmquelle dar. Desweiteren würde sie den Park im Kölner Viertel zerschneiden. Die Bürger wollen einen zusammenhängenden Freizeit- und Erholungspark als ökologischen Ausgleich zum bereits entstandenen Kölner Viertel.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Nur Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes werden im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gehört. Das Erschließungskonzept war bereits Gegenstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und wurde bereits in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgewogen und bei allen weiteren Verfahrensschritten beibehalten.

Die Notwendigkeit der Verbreiterung sowie der Durchgängigkeit der Müngersdorfer Straße aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht wurde somit bereits in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung dargestellt und abgewogen.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses fanden zahlreiche Abstimmungen, Gespräche und Schriftverkehr mit dem Bezirksstadtrat für Bau-, Wohnungswesen und Umwelt und seinen Fachämtern sowie mit den Bezirksverordneten, Ausschussmitgliedern und Bürger statt. U.a. hat aufgrund von Bürgeranfragen der zuständige Ausschuss der BVV im Oktober 1997 entschieden, die Verkehrsfläche der Müngersdorfer Straße in einer Breite von 8,25 m (wie bereits im Bestand) zu planen und im Bereich der Querung des künftigen Parkes entsprechende Maßnahmen (Pflanzkübel, Bäume u.ä.) einzurichten, so dass ein Durchgangsverkehr erschwert wird.

Nach gründlicher Abwägung der im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie aller fachlichen Argumente wurde folgendes Abwägungsergebnis betreffs des Ausbaus der Müngersdorfer Straße erzielt:

Gegenstand der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung war die Reduzierung der Straßenbreite von 9,00 m auf das unbedingt erforderliche Maß von 8,25 m bzw. auf 7,25 m im Abschnitt vor den Grundstücken Müngersdorfer 9a und 11, da im Bereich dieser bebauten Grundstücke die Breite des vorhandenen Straßenlands zum Stichtag 03.10.1990 nur ca. 5 m betrug. Die bereits in der erneuten Auslegung (und hier nochmals) geäußerten Einwände bezüglich der Breite wurden somit bereits gehört und abgewogen und durch die vorgenommene Reduzierung der Breite bereits berücksichtigt. An dem durchgängigen Ausbau der Müngersdorfer Straße mit einem Querschnitt von 8,25 m bzw. 7,25 m wird festgehalten.

Grundlage für die Planung von Straßenbaumaßnahmen sind die EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen), herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Hiernach müsste für die Müngersdorfer Straße als Anliegerstraße in einem Wohngebiet in Orts- und Stadtrandlage mit einer Abschnittslänge von über 50m (Anliegerstraße 2) bei Neuplanung ein Straßenraum von 8,75 m (Fahrbahn 4,75 m, Gehwege 2,25 m sowie 1,75 m, kein Park-/Grünstreifen, zentrale Regenentwässerung) vorgesehen werden.

Die EAE geht bei der Darstellung des Querschnitts zusätzlich von der Anordnung eines Querparkstreifens aus, wobei der Überhang der parkenden Autos einen breiteren Gehweg erforderlich macht. Im vorliegenden Fall der Müngersdorfer Straße wird auf den Parkstreifen verzichtet und der Gehweg auf die gemäß EAE verbleibende nutzbare Breite von 1,75 m reduziert. Diese Gehwegbreite lässt auch im Bereich der Leuchtenstandorte das Überholen, Nebeneinandergehen sowie Begegnen von Fußgängern zu. Hieraus ergibt sich die festzulegende Straßenraumbreite von 8,25 m, welche im Wesentlichen dem bereits vorhandenen Straßenraum entspricht.

Im Bereich der bebauten Grundstücke Müngersdorfer Straße 9a und 11 betrug die Breite des vorhandenen Straßenlandes zum Stichtag des 03.10.1990 nur ca. 5 m. Auf Grund der vorhandenen Bebauung auf den Grundstücken erfolgt hier als Ausnahme über eine Länge von ca. 38 m nur eine Festlegung einer Verkehrsfläche von 7,25 m Breite. Dies ist mit der Reduzierung des möglichen östlichen Gehwegs auf einen Sicherheitsstreifen von 0,75 m Breite verbunden, was auf Grund der geringen Länge des Straßenabschnitts und der besonderen Situation gerechtfertigt ist.

Mit der in den B-Plänen getroffenen Festsetzung eines Straßenraumes von 8,25 m, abschnittsweise nur 7,25 m, wird auf den bestehenden Straßenraum Rücksicht genommen.

Weitere Reduzierungen von Fahrbahn- und Gehwegbreiten sind aus Gründen der Verkehrssicherheit auch im Interesse der Anlieger nicht möglich.

Die Gestaltung der Müngersdorfer Straße als Anliegerstraße ohne klare Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn scheidet aufgrund der Länge der Straßenabschnitte gleichfalls aus. Diese Regelung ist für die Klettenberger Straße als Ausnahme zu betrachten und begründet sich dort aus der geringeren vorhandenen Straßenraumbreite von ca. 6 m; insoweit unterliegen beide Straßen unterschiedlichen Gegebenheiten.

Im Ergebnis der Abwägung überwiegen somit die öffentlichen Belange der Erschließung den privaten Belangen. Dem Einspruch gegen den Ausbau der Müngersdorfer Straße in der Breite von 8,25 m wird somit nicht entsprochen. Es wird weiterhin eine 8,25 m breite Verkehrsfläche (Ausnahme: im Abschnitt vor den Grundstücken Müngersdorfer 9a und 11: 7,25 m) in den B-Plänen XV-45 und XV-46 dargestellt, wobei damit überwiegend die Breite des bereits vorhandenen öffentlichen Straßenraumes aufgenommen wird. Die geplante Verbreiterung der Anliegerstraße beschränkt sich damit auf das unbedingt erforderliche Maß.

Eine Sperrung der Müngersdorfer Straße widerspricht der städtebaulichen Zielstellung der weitestgehenden Feinvernetzung des Wohngebietes und der Parkanlage mit öffentlichen Straßen und einer Erschließung der anliegenden Grundstücke über kurze Wege. Der Erhalt bzw. Ausbau einer durchgängigen Müngersdorfer Straße als Inhalt der Planung wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der ersten öffentlichen Auslegung vorgestellt, abgewogen und beschlossen. Eine Sperrung der Müngersdorfer Straße im Bereich der Parkanlage würde außerdem zu einem höheren Verkehrsaufkommen in der Klettenberger Straße führen. Die im Ergebnis der Abwägung der ersten öffentlichen Auslegung festgelegte Breite der Straßenverkehrsfläche der Klettenberger Straße ist für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt und würde dem widersprechen.

Durch eine entsprechende Gestaltung und Aufteilung des Straßenraumes der Müngersdorfer Straße soll Durchgangsverkehr verhindert, die Verkehrsgeschwindigkeit funktional eingeschränkt und sichere und annehmbare Überquerungsmöglichkeiten für Parkbesucher geschaffen werden. Diese zur Vermeidung der Unfallgefahr möglichen Maßnahmen können nicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden. Sie sind Teil der konkreten Objektplanung, wie z.B. eine Abgrenzung des gestalteten Parkteils westlich der Müngersdorfer Straße durch Holzbarrieren an der Parkgrenze und Metallpoller am Ende der Parkwege oder durch bauliche bzw. verkehrsregelnde Maßnahmen im Straßenraum als Querungshilfen, um eine sichtbare Trennung zwischen Parkanlage und Straßenraum zu schaffen. Grundsätzlich ist vor Ort zu prüfen, inwieweit Maßnahmen in

einer reinen Anliegerstraße, die als Tempo 30 Straße ausgewiesen ist, erforderlich und möglich sind.

F Dritte erneute öffentliche Auslegung

Im Ergebnis der Rechtsprüfung der Bebauungspläne XV-45 und XV-46 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I D vom 07.07.2000 wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Aufgrund der Unterschreitung der Einsichtszeiten entsprechend der wöchentlichen Arbeitszeit bei den vorangegangenen öffentlichen Auslegungen erfolgt die erneute öffentlich Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Die dritte erneute öffentliche Auslegung der Bebauungspläne XV-45 und XV-46 im Ortsteil Altglienicke gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB erfolgte in der Zeit vom 20.11. bis 19.12.2000 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abteilung Bau-, Wohnungswesen und Umwelt – Stadtplanungsamt. Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekanntgemacht (ABl. S. 4336). Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind, wurden vorher von der erneuten Auslegung benachrichtigt.

Die erneute öffentliche Auslegung des B-Plans XV-46 wurde von 33 Bürgern und einem TÖB besucht.

Ausgelegt wurde der Entwurf des Bebauungsplans XV-46 vom 3.5.1995 mit 1. Deckblatt vom 7.4.1997 und 2. Deckblatt vom 19.12.1997 und 3. Deckblatt vom 11.10.2000 mit Begründung, Grundstücksverzeichnis und städtebaulichem Vertrag.

Gegenstand der dritten erneuten öffentlichen Auslegung waren folgende inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes XV-46:

- Änderung der Straßenbegrenzungslinie im Bereich Klettenberger Straße 29 und 37
- Änderung folgender Ausweisungen für eine Teilfläche des Flurstücks 48/81 (zwischen Bahndamm und Ewaldstraße):
 - von Mischgebiet in Straßenverkehrsfläche
 - Änderung der Straßenbegrenzungslinie
 - Streichung der Fläche zum Anpflanzen
- Änderung der Baugrenze auf dem Grundstück Ewaldstraße 115
- Ausweisung einer Baugrenze auf dem Grundstück Ewaldstraße 113
- Änderung der textlichen Festsetzung zu Obstbaumpflanzungen
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Unzulässigkeit von Stellplätzen und Garagen.

Während der Auslegungsfrist nahmen 24 Bürger von der Möglichkeit Gebrauch, beim Stadtplanungsamt Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen. Diese sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 6 BauGB einzubeziehen. Dabei ist zu beachten, dass bezüglich der Ausweisungen der geplanten Straßenflächen der Müngersdorfer und der Klettenberger Straße die Stellungnahmen der Bürger aus dem Bereich des Bebauungsplangebietes XV-45 mit in die Abwägung zum Bebauungsplanentwurf XV-46 eingeflossen sind.

Die bereits während der öffentlichen Auslegungen in der Zeit vom 08.05. bis 22.05.1995, 28.04. bis 14.05.1997 sowie 06.01. bis 21.01.1998 vorgebrachten Anregungen wurden nochmals überprüft. Die Entwicklung der Planung im Ergebnis der einzelnen Verfahrensschritte ist in den Bebauungsplanentwurf XV-46 eingearbeitet worden. Somit wurden sie in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen.

Zur Problematik Bau einer Straßenbrücke über den BAR im Zuge Wededornstraße/Bohnsdorfer Weg (im B-Plan XV-45) mit Auswirkungen auf das Plangebiet XV-46.

Bürgerinitiative Stadtring-Süd/ Interessengemeinschaft Teltowkanal (vom 14.12.2000) und
Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (vom 19.12.2000) (identischer Inhalt)

Verweis auf Stellungnahme zum B-Plan XV-38 vom 8.3.2000 (Anlage BISS/IGT) bez. Ausbau Bohnsdorfer Weg/Wegedornstraße und Errichtung einer Straßenbrücke über Eisenbahnaußenring, die inhaltlich weitgehend in das aktuelle Schreiben eingeflossen ist.

Folgende Anregungen waren Inhalt der Schreiben:

- Keine Erforderlichkeit für eine Straßenbrücke im Zuge Wegedornstraße,
- gegen den Ausbau Wegedornstraße/Bohnsdorfer Weg/Ewaldstraße zu Straßen mit sogenannter Sammelstraßenfunktion, da keine Verkehrsreduzierung für die angrenzenden Gebiete erfolgen wird, sondern Verkehre von bzw. zu der geplanten BAB A113 (neu) geleitet werden sollen (Wegedornstraße/Rudow Ost), entsteht eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und somit der Schall- und Schadstoffimmissionen nicht nur für die unmittelbar betroffenen Anwohner, sondern auch für die angrenzenden Gebiete,
- nach Ansicht der Anwohner ist zur Vermeidung von Durchgangsverkehr ein geringer Umweg über die Ewaldstraße zumutbar und annehmbar,
- die Sicherung öffentlicher Parkanlagen gemäß B-Plan XV-45 als Ausgleich für die Belastungen ist nicht geeignet,
- die Errichtung von Radwegen wird für sinnvoll gehalten.

Bürger 3 vom (vom 19.12.2000)

Kritik an Reaktion des Bezirksamtes Treptow auf die vielen Einsprüche gegen den Ausbau der Wegedornstraße zur Hauptsammelstraße mit Verbindungsfunktion zur B 96, speziell in GAGFAH-Siedlung (Stellungnahme vom 7.6.95).

Bürger 10 (vom 14.12.2000)

Einwand gegen Neubau der Eisenbahnbrücke (Anmerkung Brücke über DB) Wegedornstraße/Bohnsdorfer Weg, Bitte dies dem Senat mitzuteilen.

Die Brücke mit den Straßenableitungen Richtung Nord und West wird zur Verlärmung der dortigen Siedlungen führen. Bürger wäre vom erhöhten Verkehrsaufkommen auch –lärm betroffen, da Markomannenstraße als erste Straße hinter der Brücke in Richtung Nord zur Germanen-, Teutonen-, Grünauer Straße und Straße Am Falkenberg führt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Ausbau der Wegedornstraße ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens, jedoch ergeben sich durch die planungsrechtliche Sicherung der Fläche für die Brücke über den Berliner Außenring (BAR) im Zuge der Wegedornstraße Auswirkungen auf die verkehrliche Entwicklung.

Der Ausbau des Straßenzuges Wegedornstraße/Bohnsdorfer Weg ist wie der Ausbau der Ewaldstraße Bestandteil des Verkehrskonzepts für Altglienicke. Dieses Konzept, das in großen Teilen bereits realisiert wurde, ist den Anwohnern seit mindestens Oktober 1995 bekannt.

Stellungnahmen der Bürger im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bezüglich der Notwendigkeit der Wiederherstellung des Straßenzuges Wegedornstraße/Bohnsdorfer Weg mittels einer Straßenbrücke über den BAR wurden in mehreren Verfahrensschritten gehört, geprüft und abgewogen (s. Abwägungsbeschlüsse: Auswertung frühzeitige Bürgerbeteiligung –BA-Beschluss Nr. 166/94 v. 25.10.1994 - S. 20 der ausgelegten Begründung XV-45, Auswertung öffentliche Auslegung – BA-Beschluss Nr. 43/97 v. 8.4.1997 - S. 55/56 der ausgelegten Begründung XV-45). Neue Argumente wurden nicht vorgetragen, daher ergibt sich keine Änderung der Abwägungsbeschlüsse, die nach wie vor aufrecht erhalten werden, eine Änderung des Planungsziels erfolgt nicht.

Der Zunahme verkehrsbedingter Lärmimmissionen kann durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden – (s.S. 97 der ausgelegten Begründung XV-45). Grundlage

hierfür ist die 16. Bundes-Immissions-Schutzverordnung (BImSchV) (Verkehrslärmschutzverordnung). Für den Ausbau des Straßenzuges Wededornstraße/Bohnsdorfer Weg wurden im Rahmen der Straßenplanung für den Bohnsdorfer Weg zwischen Ewaldstraße und Bahndamm schalltechnische Berechnungen und Untersuchungen zur Lärmvorsorge gemäß der 16. BImSchV erarbeitet. Den Untersuchungen ist zu entnehmen, für welche Gebäude bzw. Grundstücke dem Grunde nach Anspruch auf passiven Schallschutz und ggf. auf Entschädigungen wegen verbleibender Beeinträchtigungen in den Außenwohnbereichen besteht. Auf die Anordnung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wird aus städtebaulichen Gründen verzichtet. Auch steht die Wirksamkeit von Schallschutzwänden auf Grund der häufigen Unterbrechungen durch Zufahrten zu den Wohngrundstücken in Frage. Die an den Wohngebäuden ermittelten Immissionswerte betragen maximal 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. Bei einem Ausbau der Ewaldstraße zu einer zweispurigen Straße mit Anordnung von Parkmöglichkeiten, Grün sowie Rad- und Gehwegen in den Seitenbereichen ist im Rahmen der Straßenplanung der Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen nach der 16. BImSchV zu prüfen.

Bezüglich der Luftschadstoffe ist Folgendes anzumerken. Die Wededornstraße, der Bohnsdorfer Weg und die Ewaldstraße befinden sich im offen bebauten Siedlungsgebiet. Es liegt keine geschlossene Straßenrandbebauung vor, die zu einer übermäßigen Konzentration von Schadstoffen führen würde. Die Grenzwerte der 23. BImSchV (Verordnung über die Festlegung von Konzentrationswerten) werden nicht überschritten. Die Sammlung des Verkehrs auf dem geplanten durchgehenden Straßenzug Wededornstraße/Bohnsdorfer Weg wird bezogen auf den Ortsteil Altglienicke nicht zu einer generellen Verkehrszunahme führen, sondern ist mit einer Entlastung anderer Bereiche verbunden, somit tritt bezogen auf den Ortsteil Altglienicke keine erhöhte Luftschadstoffbelastung auf.

Die Ausweisung von öffentlichen Parkanlagen soll die Wohnqualität insgesamt verbessern, zur Minderung des Lärmschutzes erfolgte die Ausweisung nicht.

Die vorgeschlagene Führung der Verkehrsströme durch die Ewaldstraße stellt keine Problemlösung dar, führt nur zu Belastungen anderer Anlieger.

Der in der Stellungnahme angedeutete Anschluss der Sammelstraße an die A 113 (alt) ist nicht Gegenstand der Planungen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern bleibt der nachfolgenden Ausführungsplanung vorbehalten. Im Rahmen der Bebauungsplanung können keine verbindlichen Aussagen zur Radverkehrsführung getroffen werden, entsprechend der Aussagen des Fachbereichs Tiefbau ist die Errichtung von Radwegen im Rahmen des Baus des Straßenzuges Wededornstraße/Bohnsdorfer Weg vorgesehen.

Das Grundstück des Bürgers 10 befindet sich in der Markomannenstraße zwischen der Germanenstraße (die im Verkehrskonzept Altglienicke als Sammelstraße ausgewiesen ist) und der Teutonenstraße. Die Markomannenstraße ist im Verkehrskonzept Altglienicke als Anliegerstraße ausgewiesen, dient also dem direkten Quell- und Zielverkehr. Ein erhöhter Durchgangsverkehr in dem betreffenden Abschnitt der Markomannenstraße auf Grund des Brückenbaus ist nicht zu erwarten, besonders auf Grund der Verkehrsnetzstruktur nicht im Abschnitt nach der Germanenstraße.

An der Sicherung des Brückenbauwerks über den BAR im Zuge der Wededornstraße wird festgehalten.

Bürger 3 (vom 19.12.2000)

Kritik an Bemerkung in Begründung auf S. 94, dass betroffene Bürger die zu erwartenden steigenden Lärmimmissionsbelastungen sowie die Abgasbelastungen hinnehmen müssten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Auf Seite 94 der ausgelegten Begründung zum Bebauungsplan XV-45 ist eine solche Bemerkung über die Hinnahme von Lärmimmissionsbelastungen sowie Abgasbelastungen nicht zu finden.

Treten durch die Zunahme des Verkehrs Überschreitungen der gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte auf, so sind diese entsprechend zu bewältigen (z.B. durch passive Schallschutzmaßnahmen). Die Wededornstraße, der Bohnsdorfer Weg und die Ewaldstraße befinden

sich im offen bebauten Siedlungsgebiet. Es liegt keine geschlossene Straßenrandbebauung vor, die zu einer übermäßigen Konzentration von Luftschadstoffen führen würde. Die Grenzwerte der 23. BImSchV (Verordnung über die Festlegung von Konzentrationswerten) werden nicht überschritten.

Auf Seite 20 wird aus städtebaulichen Gründen darauf verwiesen, dass der Straßenzug Bohnsdorfer Weg/Wegedornstraße im historisch gewachsenem Stadtgrundriss (traditionell) auf eine Sammelfunktion ausgerichtet ist. Unter diesem Aspekt ist die Erhöhung des Kfz-Verkehrs mit seinen Belastungen hinzunehmen, da wie bereits ausführlich begründet, der Brückenbau Stadtreparatur bedeutet und dieser Lückenschluss aus verkehrlicher Sicht notwendig ist, es erfolgt keine Änderung des Planungsziels.

Bürgerin besteht auf o.g. Einwand und verweist auf Stellungnahme vom 6.4.2000 an das Straßen- und Grünflächenamt im Zusammenhang mit der Auslegung der Planungsunterlagen zum Neubau der Wegedornstraße von Salierstraße bis Bahnaußenring.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Stellungnahmen außerhalb von B-Planverfahren können nicht in die Abwägung eingestellt werden, keine Berücksichtigung der Anregung.

Die Einbeziehung neuer Lärmgutachten in die Aussagen bezüglich der Lärmimmissionen des geplanten Großflughafens Schönefeld wird gefordert.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das Plangebiet liegt außerhalb der im FNP Berlin dargestellten Siedlungsbeschränkungszone II. Das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau des Flughafens Schönefeld, das vom Brandenburgischen Landesamt für Verkehr und Straßenbau als Anhörungsbehörde und vom Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) als Planfeststellungsbehörde geführt wird, ist noch nicht abgeschlossen. Es existiert für die bezirkliche Planung kein anderer Sachstand gegenüber den Aussagen in der ausgelegten Begründung auf Seite 95/96.

Weitere Hinweise zu einer möglichen Erhöhung der Straßendurchlässigkeit durch Untersagung des Dauerparkens (Bsp. : Straßen außerhalb der Plangebiete).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die weiteren Hinweise sind für die B-Planverfahren nicht relevant, keine Berücksichtigung der Anregung.

Bürger 4 (vom 19.12.2000)

(1)

Als Betroffene nicht einverstanden mit B-Plan XV-46.

Auflistung der Gründe für Nichtausbau der Müngersdorfer Straße

1. Vorhandensein von Elektro-HA-Kasten und Fäkalienammelgrube bzw. spätere Regenwassersammelbehälter an Grundstücksgrenze,
2. Zufahrt zur Tiefgarage nicht mehr genügend,
3. Möglichkeiten des Abstellens gewerblich genutzter Fahrzeuge auf Grundstück im Einfahrtsbereich nicht mehr möglich,
4. erheblicher Nutzbaumbestand im vorderen Grundstücksbereich vorhanden,
5. nach erfolgtem Ausbau der verlängerten Porzer- und Kalker Straße keine Notwendigkeit zum Ausbau der Müngersdorfer Straße.

Anregungen zum B-Plan

1. *Müngersdorfer Straße bis zum Park in Größe belassen und dort Wendeschleife anlegen,*
2. *positive Beeinflussung des Straßenverkehrs durch Einbahnstraßenregelung,*
3. *an unbebauten Grundstücken Verbreiterung der Müngersdorfer Straße, an bebauten Grundstücken als verkehrsberuhigte Zone belassen,*
4. *Ausweisung Müngersdorfer Straße als Spielstraße,*
5. *im Nichtparkbereich Parkverbot beidseitig der Müngersdorfer Straße ausweisen.*

Durch Verbreiterung Müngersdorfer Straße würde die jetzt verkehrsberuhigte Zone Durchgangsstraßencharakter erhalten, mit höherer Lärmbelastung sowie höherer Sicherheitsgefahr für Anwohner (bei Aufhebung der 30-Zone).

Lärmpegel durch S-Bahn, Autobahnzubringer, Fernbahn, Freizeitplätze, Flughafen Schönefeld bereits hoch. Der Siedlungscharakter würde zerstört, Parkanlage als Erholungs- und Freizeitfläche verliert an Nutzen, Sicherheitsrisiko für Fußgänger, insbesondere für Kinder, gefährlich erhöht.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (1)

Die o.g. Anregungen wurden zum größten Teil innerhalb der Verfahrensschritte frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der ersten erneuten öffentlichen Auslegung (28.04.-14.05.1997) gehört, geprüft und abgewogen (s. dort Bürger 6), eine Änderung des Planungsziels erfolgt auch mit dem jetzigen Sachstand nicht.

Die Begründung für den Ausbau der Müngersdorfer Straße entspricht inhaltlich der Stellungnahme des Bezirksamtes zur Sammelsternungnahme der 64 Bürger in der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung (s. Seite 40 ff.).

Hier wird auch dargelegt, dass eine Gleichbehandlung mit der Klettenberger Straße nicht möglich ist.

Hinzuzufügen ist, dass eine Sperrung der Müngersdorfer Straße im Bereich der Parkanlage in der Müngersdorfer Straße zwei Wendeanlagen erfordern würde, die zusätzlichen Flächenverbrauch herbeiführen und sich ungünstig auf die Gestaltung der öffentlichen Parkanlage auswirken würden.

Keine Änderung der Ziele des Bebauungsplanentwurfes.

Zu neu vorgebrachten Argumenten:

(2)

In Begründung wurde Müngersdorfer Straße mal als Sammelstraße, mal als Anliegerstraße beschrieben, keine eindeutige Planung feststellbar.

Wenn sie Anliegerstraße bleiben soll, dann Ausbau fragwürdig, da sonst Charakter einer Anliegerstraße zerstört würde. Gegen Form und Inhalt des Bebauungsplans wird deshalb Einspruch erhoben.

Bürger 8 (vom 18.12.2000)

(2)

Nicht annehmbar sind die „vorgesehene Sammelstraße“ (S. 50 der Begründung) und die geplante Straßenbreite von 8,25 m.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (2)

In der Begründung unter 3.2.3.4 Punkt 3 wird die Müngersdorfer Straße als Anliegerstraße beschrieben, die vorrangig der Erschließung der anliegenden Grundstücke dienen soll. Die geplante Straßenverbreiterung auf 8,25 m (möglicher Ausbau mit beiderseitigen Gehwegen und minimaler Fahrbahnbreite) entspricht der Gestaltung einer Anliegerstraße in einem Siedlungsbereich inner-

halb einer Tempo-30-Zone in minimaler Breite. Der Ausbau der Straße ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern bleibt der nachfolgenden Ausführungsplanung vorbehalten.

Die Beschreibung der Verkehrssituation im Siedlungsgebiet zwischen Müngersdorfer Straße und Bohnsdorfer Weg unter 3.2.3.4 Punkt 4 der ausgelegten Begründung ist missverständlich, gemeint war die Sammlung der Anliegerverkehre vorrangig über diese beiden Straßen, nicht die Sammlung der Verkehrsströme eines größeren Bereichs im Sinne einer Sammelstraße (Ausbaubreite mind. 10,00 m, ohne Park- oder Grünstreifen). Für eine Sammelstraße ist die Breite der geplanten Straßenverkehrsfläche der Müngersdorfer Straße nicht ausreichend. Entsprechend der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95), herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, müsste der Straßenraum der Müngersdorfer Straße als Anliegerstraße in einem Wohngebiet in Orts- und Stadtrandlage mit einer Abschnittslänge von über 50 m (Anliegerstraße Typ 2) bei Neuplanung mindestens 8,25 m betragen.

Die im erläuterten Zusammenhang missverständliche Bezeichnung Sammelstraße für die Müngersdorfer Straße der Begründung XV-46 wird gestrichen.

(3)

Im Begründungsschreiben werden Fakten zum Teil aus den Jahren 1994 herangezogen, die nicht mehr den Gegebenheiten entsprechen, Kartenmaterial ist nicht mehr aktuell.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (3)

Da die Fakten aus dem Begründungsschreiben nicht näher benannt wurden können dazu keine Aussagen gemacht werden. Die Kartengrundlage muss die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse am Grund und Boden zum Zeitpunkt der Planaufstellung wiedergeben. Es sind die entsprechenden Angaben zu der für die Pläne verwendeten Kartengrundlage sowie zu deren Bearbeitungsstand (XV-45: Juli 1994, XV-46: August 1994) gemacht worden. Erforderliche Korrekturen der Kartengrundlage beziehen sich nur auf Änderungen von Straßenbezeichnungen und im Bebauungsplantitel erwähnten zu ändernden Grundstücksnummerierungen.

(4)

Wohngebiet, Parkanlage, verlängerte Porzer Straße, verlängerte Kalker Straße existieren schon, im Parkbereich wurde Müngersdorfer Straße bereits ohne B-Plan umgebaut. Die Umsetzung der bei Ortstermin durch Bezirksstadtrat zugesagten Maßnahmen für Verkehrsberuhigung im Parkbereich und Schutzmaßnahmen für Fußgänger wurde nur mangelhaft durchgeführt. Von Anwohnern vorgeschlagene Beruhigung mittels Einengung oder Montage von Pollern wurde nicht in Betracht gezogen, Kraftfahrzeugverkehr kann nach wie vor ungehindert durch Parkanlage erfolgen, neuer Straßenverlauf und Verbreiterung verleiten zu noch mehr Raserei. Die Pflasterung trägt zur Lärmbelastung bei. Positive Anmerkung: Autofahrer sind endlich vor Fußgängern und Parkbenutzern mittels Absperrungen geschützt.

Anregungen der Anwohner der Klettenberger- und Müngersdorfer Straße eine Einbahnstraßenregelung zu unterstützen wurden nicht berücksichtigt, mit Verweis auf nicht vorhandene B-Planrelevanz und auf Straßenverkehrsordnung, nicht einmal in Betracht gezogen und nicht geprüft (keine Anfrage bei zuständigen Ämtern).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (4)

Verkehrsorganisatorische Maßnahmen (z.B. Einbahnstraßenregelungen) und die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern der konkreten Objektplanung.

(5)

In Umbauphase der Müngersdorfer Straße im Zusammenhang mit Teilsperrung der Klettenberger Straße und Neubau der verlängerten Porzer Straße konnte kein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen in anderen Wohngebietsstraßen festgestellt werden. Eine 1999 durch Bürgerinitiative durchgeführte Bestimmung des Verkehrsaufkommens ergab durchschnittlich 5 Kraftfahrzeuge pro Stunde, von Seiten des Bezirksamtes liegen diesbezüglich leider keine Zahlen vor. Nach heutigen Gegebenheiten ist Straßenausbau nicht erforderlich, Planung ist neu zu analysieren.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (5)

Die Müngersdorfer Straße ist eine Anliegerstraße, die der Erschließung der anliegenden Grundstücke dient und nicht der Aufnahme des künftigen Verkehrsaufkommens aus dem Neubaugebiet. Nach dem Verkehrskonzept der Leitplanung Altglienicke haben die Porzer Straße, die Kalker Straße und der Rebenweg den örtlichen Durchgangsverkehr aufzunehmen und werden dafür entsprechend geplant und ausgebaut. Demzufolge ist für die Müngersdorfer Straße nicht mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, was von der Bürgerinitiative auch bestätigt wurde. An einem Ausbau der Müngersdorfer Straße in einer Breite von 8,25 m (Ausnahme: im Abschnitt vor den Grundstücken Müngersdorfer 9a und 11: 7,25 m) wird festgehalten.

Bürger 5 (vom 16.12.2000)

(1)

Zeichnerische Darstellung zum B-Plan XV-46 wird mit Zeichnungsstand 1994 ausgelegt. Dadurch sind Grundstücke hinsichtlich der Bebauung falsch dargestellt. Zwischenzeitlich erfolgte Bebauung erfordert Korrektur der Auslegungsunterlagen. Auch im Textteil kein Verweis auf erfolgte Bebauung, dadurch zwangsläufig Fehlerinterpretation bei Beurteilung des B-Plans. Aussagen zu Straßenbreite und Grundstücksbeeinträchtigungen müssen neu gefasst und in erneuter öffentlicher Auslegung dargestellt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (1)

Die Anregung zur zeichnerischen Darstellung wurde bereits zur ersten erneuten Auslegung vom 28.04.-14.05.1997 abgewogen, daran wird weiterhin festgehalten. Die Kartengrundlage muß die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse am Grund und Boden zum Zeitpunkt der Planaufstellung wiedergeben. Es sind die entsprechenden Angaben zu der für die Pläne verwendeten Kartengrundlage sowie zu deren Bearbeitungsstand (XV-45: Juli 1994, XV-46: August 1994) gemacht worden. Erforderliche Korrekturen der Kartengrundlage beziehen sich nur auf Änderungen von Straßenbezeichnungen und im Bebauungsplantitel erwähnten zu ändernden Grundstücksnummerierungen. Da zur Erstellung des Bebauungsplanentwurfes sowohl Ortsbesichtigungen als auch Sichtungen der aktuellen Bauanträge stattfanden, fand das Bauvorhaben bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes sehr wohl Beachtung.

Im Kartenblatt 30207 sind die tatsächlichen Zaunverläufe der Müngersdorfer Straße nur teilweise dargestellt. Die im Liegenschaftskataster ausgewiesenen Flurstücke mit der Nutzungsbezeichnung Straßenverkehrsfläche entsprechen nicht der Fläche, die öffentlich zugänglich für die Allgemeinheit im Sinne des Berliner Straßengesetzes in Verbindung mit dem Einigungsvertrag ist. Die tatsächlich in diesem Sinne für den öffentlichen Verkehr nutzbare Fläche zwischen den Zäunen und Einfriedungen ist größer und enthält Grundstücksteile der angrenzenden Flur-/Grundstücke.

Die tatsächlichen Zaunverläufe wurden im Oktober 1996 von einem ÖbVI gemessen und in die Kartengrundlage der Bebauungsplanentwürfe XV-45 und XV-46 eingearbeitet. Als spezielle fachliche Diskussionsgrundlage für die politischen Gremien bezüglich der Problematik Ausbau Müngersdorfer Straße hat das Vermessungsamt Treptow im August 1999 in einer Anlage zu den Bebauungsplänen XV-45 und XV-46 die geplanten Straßenbegrenzungslinien sowie die vorhandenen Zaunverläufe der Müngersdorfer Straße im Maßstab 1:1000 dargestellt (Hinweis: In diesem Maßstab sind

Abweichungen bis zu 0,50 m möglich, genaue Maßangaben sind erst nach Grenzerstellung möglich).

Es erfolgt keine Änderung der Planung.

(2)

Entgegen Aussage unter Pkt. 2.2 (4. Abs.), das „die vorhandenen Straßen zum Teil unbefestigt sind“, sind Straßen im B-Plan XV-46 durch Asphalt, Pflaster oder Beton befestigt. Die Aussage ist zu korrigieren und neu auszulegen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (2)

Die genannten Befestigungen der Straßen erfassen nicht die gesamte Breite der als gewidmet anzusehenden Straßenräume. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es erfolgt keine Änderung der Planung.

(3)

Im Abs. 5 unter Pkt. 2.2 wird Verknüpfung der öffentlichen Grünfläche im B-Plan XV-46 mit Wohngebietspark des B-Plans XV-45 zur Sicherung einer hohen Freiraumqualität dargestellt. Diese Freiraumqualität würde aber durch Verbreiterung Müngersdorfer Straße zerstört, Verbreiterung führt zu erheblicher Einbuße an Wohnqualität durch steigenden Verkehr und damit verbundenen Lärm, Abgasen und Verkehrsgefährdungspotential für die Anwohner.

Müngersdorfer Straße für Erschließung des Wohngebietes XV-45 (Wohnbebauung fast vollständig abgeschlossen) äußerst gering genutzt, Verkehr fließt über Porzer Straße, Bohnsdorfer Weg und Kalker Straße auf Ewaldstraße ab, Verbreiterung der Müngersdorfer Straße würde nur zusätzlichen Durchgangsverkehr anziehen.

„Müngersdorfer Straße ist Anliegerstraße, die vorrangig Erschließung der anliegenden Grundstücke dient“ (Begründung S. 34) - Bürger fordert Auslegung der Müngersdorfer Straße als verkehrsberuhigten Bereich bei Anwendung des Mischprinzips.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (3)

Durch eine entsprechende Gestaltung und Aufteilung des Straßenraumes der Müngersdorfer Straße als Anliegerstraße soll Durchgangsverkehr verhindert, die Verkehrsgeschwindigkeit funktional eingeschränkt und sichere und annehmbare Überquerungsmöglichkeiten für Parkbenutzer geschaffen werden. Dies kann aber nicht über den Bebauungsplan geregelt werden.

Die Müngersdorfer Straße ist eine Anliegerstraße, die der Erschließung der anliegenden Grundstücke dient und nicht der Aufnahme des künftigen Verkehrsaufkommens aus dem Neubaugebiet. Nach dem Verkehrskonzept der Leitplanung Altglienicke haben die Porzer Straße, die Kalker Straße und der Rebenweg den örtlichen Durchgangsverkehr aufzunehmen und werden dafür entsprechend geplant und ausgebaut. Demzufolge ist für die Müngersdorfer Straße nicht mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, was von den Bürgern auch bestätigt wurde. (Ausführliche Erläuterungen siehe Bürger 4 zu (2) und (5)).

(4)

Entgegen Aussage in Begründung S. 35, 1. Abs. wurden durch Eigentümer Müngersdorfer Straße 9a zum vorgesehenen Eingriff Stellung bezogen, Passage, dass durch betroffene Eigentümer keine Bedenken geäußert wurden, ist aus Begründung zu streichen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (4)

Die Textpassage der ausgelegten Begründung Seite 35, 1. Absatz, bezieht sich auf die Stellungnahmen zur ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes XV-46 vom 08.05.-

22.05.1995. Im Rahmen dieser Auslegung ging keine Stellungnahme des Bürgers ein. Es erfolgt keine Änderung der Planung.

(5)

Die vorgesehene Erhöhung der GRZ auf 0,3 für Grundstück Müngersdorfer Straße 9a bringt weder materielle noch ideelle Vorteile und stellt keinen Wertausgleich für Flächenreduzierung dar. Das Bauvorhaben für dieses Grundstück (Baugenehmigung von Juli 1994) ist mit Bauabnahme im August 1996 abgeschlossen. Bei Verbreiterung müsste auf den in Baugenehmigung geforderten Erhalt einer geschützten Birke und von Gehölzaufwuchs verzichtet werden, Wohnqualität würde deutlich sinken.

Auf Verbreiterung der Straßenfläche im Bereich Müngersdorfer Straße 9a ist zu verzichten, gegen Abtretung einer Grundstücksfläche wird Widerspruch eingelegt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (5)

Der Inhalt der Anregung bezüglich der Erhöhung der GRZ wurde bereits zu den erneuten Auslegungen vom 28.04.-14.05.1997 und vom 06.01.-21.01.1998 vorgebracht und abgewogen, an dem Ergebnis wird festgehalten. Mit der Reduzierung des Querschnittes der Müngersdorfer Straße als Ausnahme im Abschnitt von zwei Grundstücken auf das unbedingt erforderliche Maß von 7,25 m im Abschnitt des o.g. Grundstücks und der Erhöhung der GRZ auf 0,3 sind die Belange der Grundstückseigentümer im gebotenen Maße berücksichtigt. Die höhere GRZ gewährleistet trotz des Flächenverlustes eine angemessene Bebaubarkeit, ohne dass nachteilige Auswirkungen auf das städtebauliche Leitbild entstehen. Eine höhere Bebaubarkeit wirkt sich wertsteigernd auf das Grundstück aus.

Dem empfundenen Verlust an Wohnqualität kann nicht abgeholfen werden. Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird dem öffentlichen Belang, der Anpassung der verkehrlichen Erschließung des Gebietes an die verdichtete Wohnnutzung, der Vorrang gegenüber dem privaten Belang gegeben.

Im Zuge der konkreten Straßenplanung und der Planverwirklichung ist der Erhalt des Baumes und der Umgang mit der Heckenpflanzung endgültig zu klären.

(6)

Kosten für Umverlegungen für Abwasserbehälter, Wasserzählerschacht, Anschlussleitungen für Elektro/Wasser/Abwasser/Telefon sowie Zaunanlage mit Tor wären mit Straßenverbreiterung zu tragen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (6)

Die Kosten der Umverlegung der privaten Erschließung werden durch die zuständigen Ämter und Institutionen während der Ausführungsplanung geklärt.

(7)

Die in Begründung auf S. 42 genannte Ausnahmeregelung für die Klettenberger Straße (Ausbau in vorhandener Straßenraumbreite) ist auch auf Müngersdorfer Straße anzuwenden, da auch Müngersdorfer Straße, gemäß Liegenschaftskataster - Kartenblätter 30207 vom 03.06.76 sowie vom 25.02.99, überwiegend eine Breite von 5,00 m aufweist (nicht 8,00 m bis 9,00 m).

Minimierung der Eingriffe in Schutzgebiete Boden, Wasser, Klima, Biotop und Landschaftsbild sowie Minimierung der Lärmbelästigung durch Verzicht auf Straßenverbreiterung der Müngersdorfer Straße, wird gefordert.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (7)

Die Begründung für den Ausbau der Müngersdorfer Straße entspricht inhaltlich der Stellungnahme des Bezirksamtes zur Sammelstellungnahme der 64 Bürger in der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung (s. Seite 40 ff.).

An der geplanten Breite der Müngersdorfer Straße auf 8,25 m (Ausnahme: im Abschnitt vor den Grundstücken Müngersdorfer 9a und 11: 7,25 m) wird festgehalten.

(8)

Aussage auf S. 49 Pkt. 3 der Begründung, dass sich Straßenbreite von 8,00 bis 9,00m schon heute aus der Lage der Zäune und Einfriedungen ergibt, ist falsch. Nachmessung der Lage der Zäune ergab bei Flurstück 48/65 ca. 6 m, bei den Flurstücken 2496/48, 2497/48, 2719/48 ca. 5 m und bei den Flurstücken 298/48, 3020 und 172/48 ca. 7,50 m. Das bedeutet, dass zwischen Ewaldstraße und Park an keiner Stelle eine Straßenbreite von 8,00 bis 9,00 m durch die Lage der Einfriedungen vorhanden ist. Die Angaben im Rahmen der Abwägungen sind falsch, sind zu korrigieren und erneut auszulegen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (8)

Die vorhandene Straßenbreite ergibt sich entsprechend Einigungsvertrag als Abstand zwischen den Zäunen zum Zeitpunkt 03.10.1990 (Widmung).

Die Aussage auf Seite 49 Pkt. 3 der ausgelegten Begründung, dass sich eine Straßenbreite von 8,00 bis 9,00 m schon heute aus der Lage der Zäune und Einfriedungen ergibt, ist bezüglich der Grundstücke Müngersdorfer Straße 9, 9a, 11 und Ewaldstraße 116-122 (unbebauter Zustand) zu präzisieren. Die von den Bürgern ermittelten Abstände der Zäune beim Flurstück 48/65 von ca. 6 m, bei den Flurstücken 2496/48, 2497/48, 2719/48 von ca. 5 m stimmen mit dem durch das Vermessungsamt Treptow im August 1999 in einer Anlage zu den Bebauungsplänen XV-45 und XV-46 im Maßstab 1:1000 dargestellten vorhandenen Zaunverläufen der Müngersdorfer Straße überein. Alle anderen Abstände betragen allerdings mindestens 8,00 m.

(9)

Aussage in Begründung S. 49, letzter Abs., dass „Belastung auf die hier weitestgehend großflächigen Grundstücke verlegt“ wird, stimmt für Grundstück des Bürgers nicht, da es die kleinste Grundstücksfläche in der gesamten Straße ist. Eingriff stellt erheblichen Verlust an Wohnqualität sowie an Grundstückswert dar. Keine Veräußerungsbereitschaft.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (9)

Die Einschränkung „weitestgehend“ in der ausgelegten Begründung XV-46 bezieht sich auf die Grundstücke Müngersdorfer Str. 9a und 11.

(10)

Auf S. 50 Pkt. 4 der Begründung wird auf die Straßenbreite der Klettenberger Straße eingegangen. Für die Müngersdorfer Straße wird ebenfalls ein Ausbau innerhalb des derzeit vorhandenen Straßenraumes gefordert.

Sachliche nochmalige Abwägung aller Aspekte der Notwendigkeit der Verbreiterung der Müngersdorfer Straße unter Vorrang der Verkehrsberuhigung und Steigerung der Wohnqualität durch Schaffung von Erholungsflächen gegenüber der Aquirierung von Verkehr, Erhöhung der Umweltbelastungen und Verärgerung und ggf. Enteignung der Anlieger wird erwartet.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (10)

Der Straßenausbau der Müngersdorfer Straße erfolgt überwiegend innerhalb des derzeit vorhandenen Straßenraumes. Die Ausweisung einer Straßenraumbreite von ca. 6 m in einem Siedlungsgebiet kann nur die Ausnahme, nicht die Regel sein. Die erforderliche Breite einer Anliegerstraße beträgt mindestens 8,25 m. Auf die Begründung für den Ausbau der Müngersdorfer Straße, die inhaltlich der Stellungnahme des Bezirksamtes zur Sammelstellungnahme der 64 Bürger in der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung entspricht (s. Seite 40 ff.) wird verwiesen und Bezug genommen.

An einem Ausbau der Müngersdorfer Straße in einer Breite von 8,25 m (Ausnahme: im Abschnitt vor den Grundstücken Müngersdorfer 9a und 11: 7,25 m) wird festgehalten.

Bürger 6 (vom 16.12.2000)

(Die Stellungnahme des Bürgers nimmt formal nicht auf den Bebauungsplan XV-45 oder XV-46 Bezug).

Der Bürger richtet sich gegen die unterschiedliche Auslegung des Berliner Straßengesetzes von 1981 (einschließlich Einigungsvertrag), da es für Abschnitte der Müngersdorfer Straße zum Nachteil der alteingesessenen Anwohner führt:

- 1. Im südlichen Teil der Müngersdorfer Straße (Nr. 27, 29, 31) beträgt öffentliches Straßenland seit Jahrzehnten nur 5,00 bis 6,90 m.*
- 2. Bei Neuansiedlungen wurden nur bei Zustimmung der 8,25 m breiten Straße Baugenehmigung erteilt, obwohl kein bestätigter B-Plan vorlag (Zwangsausübung).*
- 3. Flurstück 49/39, das als Straßenland ausgewiesen ist und damit öffentliche Straßengrenze markiert, wurde erst am 10.02.99 durch das Bezirksamt mit Überlassungsvertrag übernommen.*
- 4. Es liegt kein bestätigtes Verkehrskonzept vor, das Grundlage für Straßenplanung sein müsste.*
- 5. Bei Ausbau der Ewaldstraße im Jahr 2000 wurde nur ein Gehweg zugelassen, bei Müngersdorfer Straße müssen laut Gesetz beidseitige Gehwege geplant werden.*

Bürger bezieht sich auf geändertes Straßengesetz, in dem festgelegt ist, dass Anlieger sich an Planung beteiligen können, wobei demokratische Spielregeln trotz fachlicher Kompetenz einzuhalten sind.

Von BVV-Treptow geforderte Ausnahmeregelung für Klettenberger- und Müngersdorfer Straße müsste für Planungsabteilung verbindlich sein (auf Zeitungszitate wird verwiesen), eine Lösung, die den Erfordernissen und der Orientierung der BVV-Treptow entspricht, wird erwartet.

Bei Länge der Müngersdorfer Straße von nur 500 m zwischen Ewald- und Porzer Straße muss Mischverkehrsfläche möglich sein.

Veränderung der neu gebauten Straße im Parkbereich nicht erforderlich, da Kanalisation, Wasser und Gas nicht mehr durch Parkbereich gelegt werden müssen (nur Lichtleitung durchquert den Park).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu 1.)

Bezüglich der vorhandene Straßenbreite der Müngersdorfer Straße wird auf die Abwägung zum Bürger 5 zu (1) und (8) verwiesen und Bezug genommen.

Zu 2.)

Für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben in einem Bereich, in dem ein Bebauungsplan aufgestellt ist, ist § 33 Abs. 1 BauGB anzuwenden, sobald das beantragte Vorhaben dem B-Plan entspricht. Dabei ist § 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beachtlich, wonach die Anerkennung der künftigen Festsetzungen erfolgen muss. Insoweit ist die Beachtung der künftigen Festsetzungen, insbesondere auch die der Straßenbreite, berücksichtigt worden. Dieser Anspruch entfällt, falls das Vorhaben dem B-Plan entgegensteht. Beurteilungsgrundlage sind dann die §§ 34 oder 35 BauGB; von der Zurückstellung (§ 15 BauGB) oder einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB) kann Gebrauch gemacht werden.

Zu 3.)

Die Frage des Eigentums spielt bei der Ausweisung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan eine untergeordnete Rolle, gewidmete Verkehrsflächen können auch privaten Eigentümern gehören.

Zu 4.)

Im Rahmen der Leitplanung für den Ortsteil Altglienicke wurde ein Verkehrskonzept für Altglienicke erarbeitet, in dem die Müngersdorfer Straße als Anliegerstraße ausgewiesen wurde. Mit dem Bebauungsplan soll die für eine Anliegerstraße erforderliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden (Mindestbreite).

Zu 5.)

Die Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung sondern Bestandteil der nachfolgenden Ausführungsplanung.

Bezüglich der BVV- Aussagen wird auf die Stellungnahme Bezirksamtes zum Bürger 7 zu (1) verwiesen (nachfolgend) und Bezug genommen.

Die Begründung für den Ausbau der Müngersdorfer Straße entspricht inhaltlich der Stellungnahme des Bezirksamtes zur Sammelstellungnahme der 64 Bürger in der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung (s. Seite 40 ff.), darauf wird verwiesen und Bezug genommen.

An der Straßenbreite von 8,25 m in der Müngersdorfer Straße (Ausnahme: im Abschnitt vor den Grundstücken Müngersdorfer 9a und 11: 7,25 m) wird festgehalten.

Bürger 7 (vom 17.12.2000)

(1)

Gegen Ausbau Müngersdorfer Straße auf 8,25 m wird protestiert.

Ausbau der Müngersdorfer Straße wie Klettenberger Straße als „normale Anwohnerstraße“ entsprechend Beschlüssen des BA und BVV mit 5 bzw. 6 m Breite wird erwartet.

In der 41. Sitzung der BVV Treptow (22.9.99) wurde beschlossen, die Straßenbreite der Müngersdorfer Straße und Klettenberger Straße durch einen Lokaltermin nochmals zu prüfen.

Somit wurde am 07.10.99 in der Sondersitzung durch die Begehung des Stadtplanungsausschusses bei der Prüfung der verkehrstechnischen Notwendigkeit und der Verträglichkeit für die Anwohner festgestellt, dass der Ausbau der Müngersdorfer Straße 5,00 m und der der Klettenberger Straße 6 m betragen soll und deshalb in den Planungsunterlagen von einer Mischverkehrsfläche (bei max. einem Gehweg) auszugehen ist.

Dem anschließend sehen wir die Gewährleistung einer ausreichenden inneren Erschließung und der Entsprechung des Parkcharakters. Die Anbindung ist durch die Sammelstraßen Ewaldstraße und Porzer Straße gewährleistet.

Bürger 8 (vom 18.12.2000)

(1)

Gegen Ausbau Müngersdorfer Straße in 8,25 m Breite.

Der Ausbau auf 5 bzw. 6 m ist völlig ausreichend und gemäß Beschlüssen der BA und BVV durchzuführen. Ausbau von Müngersdorfer Straße wie Klettenberger Straße als „normale Anwohnerstraße“. Dadurch wird dem Parkcharakter sowie den Wünschen der Anlieger entsprochen. In der 41. Sitzung der BVV Treptow (22.09.99) wurde beschlossen, die Straßenbreite der Müngersdorfer Straße und Klettenberger Straße durch Lokaltermin nochmals zu prüfen. Am 7.10.99 fand eine Sondersitzung/Begehung des Stadtplanungsausschusses zur Prüfung der verkehrstechnischen Notwendigkeit und Anwohnerverträglichkeit statt. Der Ausbau beider Straßen auf 5 bzw. 6 m wurde beschlossen und eine Mischverkehrsfläche soll in den Planunterlagen notiert werden (bei max. einem Gehweg).

Bürger 11 bis 22 - Stellungnahmen mit gleichlautendem Schreiben

(1)

Der größte Teil in den Stellungnahmen der Bürger deckt sich inhaltlich mit der des Bürgers 7. Zusätzlich zum Vorgenannten wurde durch die Bürger Folgendes angeregt. Die auf S. 50 "vorgesehene Sammelstraße" ist generell zu streichen. Ausweisung als „Spielstraße“ zur Verringerung der Unfallgefahr, da beide Seiten als öffentliche Spielplätze gekennzeichnet wären. Die Unfallgefahr ergibt sich aus der geringen Verkehrsdichte.

Bürger 23 (vom 12.12.2000), Bürger 24 (vom 18.12.2000)

(1)

Inhalt der Schreiben entspricht o.g. Stellungnahmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (1)

Die o. g. Aussagen lassen sich durch das Protokoll des Ausschusses für Stadtplanung, Wohnen, Wirtschaftsförderung und Regional Südost (Termin am 07.10.1999, 16.00 Uhr, in der Müngersdorfer Straße/Ecke Mohnweg im OT Altglienicke) nicht belegen.

Ergebnis der genannten Ausschusssitzung war, dass ein Straßenausbau der Müngersdorfer Straße als Anliegerstraße unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und unter Einbeziehung der Anwohner erfolgen soll.

Dieser Forderung wird mit dem geplanten Straßenraum in 8,25 m Breite entsprochen. Dieser Straßenraum ermöglicht einen reduzierten Straßenausbau mit Fahrbahn, schmalen Gehwegen bzw. einer Entwässerungsmulde, der den Mindestanforderungen an eine Anliegerstraße entspricht. Eine weitere Reduzierung des Straßenraumes ist nicht möglich.

Die konkrete Aufteilung des Straßenraumes ist im Rahmen der Straßenplanung zu regeln und nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens. Im Rahmen der Straßenplanung erfolgt auch die nach Berliner Straßengesetz erforderliche Einbeziehung der Anlieger.

Der Anregung zur Streichung des Begriffs Sammelstraße wird gefolgt, da diese Bezeichnung im erläuterten Zusammenhang missverständlich war.

Die zur Vermeidung der Unfallgefahr möglichen Maßnahmen können nicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, sondern nur in der konkreten Objektplanung festgelegt werden.

Die Bürger 11 und 13 sind Eigentümer oder Bewohner von Baugrundstücken, für die eine Bebauung über den § 33 Abs. 1 BauGB genehmigt wurde. Der damalige Bauherr hat die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für sich und seine Rechtsnachfolger anerkannt, somit auch die geplante Breite der Müngersdorfer Straße.

Bürger 7 (vom 17.12.2000)

(2)

Hinweis, dass öffentliche Verkehrsfläche vor dem eigenen Grundstück Müngersdorfer Straße 27 eine Breite von 5,00 m hat.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (2)

In der Kartengrundlage der Bebauungsplanentwürfe XV-45 und XV-46, in der die von einem ÖbVI gemessenen tatsächlichen Zaunverläufe eingearbeitet wurden, betrug die Breite der für die Allgemeinheit öffentlich zugänglichen Verkehrsfläche vor dem Grundstück Müngersdorfer Straße 27 ca. 8 m.

Bei der nochmaligen Aufmessung der Zäune im Jahr 2001 wurde die Veränderung des Zaunverlaufs nach Beginn der Planung durch den Grundstückseigentümer ersichtlich, er verläuft jetzt an der Grenze des 5,00 m breiten Flurstücks, das entsprechend der Katasterunterlagen als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen ist. Eine Prüfung der gewidmeten Straßenbreite entsprechend Berliner Straßengesetzes in Verbindung mit dem Einigungsvertrag erfolgt derzeit auf dem Rechtsweg (anhängiges Verfahren unter Aktenzeichen VG 1A 246/99).

Bürger 9 (vom 17.12.2000)

(1)

Gegen Ausbau Müngersdorfer Straße.

Forderung zur Schaffung der planungsseitigen Voraussetzungen, dass

- *Ausbau in absoluter Minimalvariante, auch mit geringstmöglichem finanziellen Aufwand öffentlicher und anwohnerseitiger Mittel, entsprechend der vorhandenen und perspektivischen geringen Siedlungsdichte ermöglicht wird,*
- *keine Enteignung von Anwohnern für Straßenerweiterungsflächen erfolgt,*
- *Gleichbehandlung Klettenberger Straße und Müngersdorfer Straße stattfindet,*
- *Ausnahmeregelung der Ausbaubreite von 6 m auch für Müngersdorfer Straße gilt,*
- *Müngersdorfer Straße als Mischverkehrsfläche ausgewiesen wird,*
- *ländlicher Charakter und Erholungswert des östlichen Siedlungsgebietes nicht zerstört und kein zusätzliches Verkehrsaufkommen in die Straße und mitten ins Erholungsgebiet (Colonia-Park) geleitet wird.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (1)

Auf die Begründung für den Ausbau der Müngersdorfer Straße, die inhaltlich der Stellungnahme des Bezirksamtes zur Sammelstimmungnahme der 64 Bürger in der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung entspricht (s. Seite 40 ff.) wird verwiesen und Bezug genommen.

(2)

Die Müngersdorfer Straße soll nicht in gleicher Weise wie der Bohnsdorfer Weg als Sammelstraße für das Neubaugebiet Köllnisches Viertel fungieren (S. 50 Begründung), die beiden Straßen sind sowohl historisch als auch perspektivisch nicht vergleichbar. Das Verkehrsaufkommen nach Fertigstellung der Kalker Straße belegt, dass eine weitere Zubringerstraße für das Wohngebiet in keiner Weise notwendig ist.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (2)

Die Anregung wird aufgenommen und die im erläuterten Zusammenhang mißverständliche Bezeichnung Sammelstraße für die Müngersdorfer Straße in der Begründung XV-46 wird gestrichen (Erläuterung zum Bürger 4 zu (2)).

(3)

Verweis auf Stellungnahme vom 12.05.97.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (3)

Die Stellungnahme vom 12.05.97 wurde im Rahmen der ersten erneuten öffentlichen Auslegung abgegeben und bei diesem Verfahrensschritt bereits in die Abwägung eingestellt.

(4)

Es wird erwartet, dass die auf Müngersdorfer Straße bezogenen Beschlüsse der BVV ebenso eingehalten werden wie Aus- und Zusagen der zuständigen Kommunalpolitiker (Dr. Schmitz im Sachstandsbericht Müngersdorfer Straße v. 7.10.99: „Die Bebauungsplanverfahren sehen keine Verbreiterung der Müngersdorfer Straße vor, sondern ein Belassen der derzeitigen Breite“).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (4)

Dieser Abschnitt der Stellungnahme deckt sich inhaltlich mit der des Bürgers 7. Deshalb wird auf die Abwägung zum Bürger 7 zu (1) verwiesen und Bezug genommen.

Es erfolgt keine Änderung von Bebauungsplaninhalten.

Bürger 8 (vom 18.12.2000), Bürger 11 bis 22 - Stellungnahmen mit gleichlautendem Schreiben

Weitere Anmerkung: Wenn der 6 m Ausbau der Klettenberger Straße den gesetzlichen Vorschriften entspricht, dann trifft das auch auf die Müngersdorfer Straße zu.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Ausweisung einer Straßenbreite von ca. 6 m in einem Siedlungsgebiet kann nur die Ausnahme (Klettenberger Straße ist im Bestand wesentlich schmaler), nicht die Regel sein. Die erforderliche Breite einer Anliegerstraße beträgt wie bereits beschrieben mindestens 8,25 m. Auf die Begründung für den Ausbau der Müngersdorfer Straße, die inhaltlich der Stellungnahme des Bezirksamtes zur Sammelstellungnahme der 64 Bürger in der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung entspricht (s. Seite 40 ff.) wird verwiesen und Bezug genommen.

An einem Ausbau der Müngersdorfer Straße in einer Breite von 8,25 m (Ausnahme: im Abschnitt vor den Grundstücken Müngersdorfer 9a und 11: 7,25 m) wird festgehalten.

Zu Bürger 22 (vom 12.12.2000)

Weitere Anmerkung : Neue Straße in Frage gestellt, da Straße mit Asphaltbelag vorhanden ist. Sollte gegen die vorgebrachten Argumente gebaut werden, keine Einsicht, dass Anlieger zur Kasse gebeten werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Im Bebauungsplan werden geplante Straßenverkehrsflächen ausgewiesen, die nach Festsetzung des Bebauungsplans vom Land Berlin erworben werden, wenn der Eigentümer ein Übernahmeverlangen stellt. Der geplante Straßenausbau und die damit anfallenden Kostenübernahmen für die Müngersdorfer Straße ist in die Investitionsplanung eingestellt. Die Abrechnung ist gesetzlich geregelt.

Bürger 24 (vom 18.12.2000)

Weitere Anmerkung: Verweis darauf, dass Schreiben vom 19.01.1998 (als Anlage) aufrecht erhalten wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Stellungnahme im angeführten Schreiben wurde bereits zur zweiten erneuten öffentlichen Auslegung vom 06.01. bis 21.01.1998 geprüft und abgewogen (s. Begründung XV-46). Auf die Begründung für den Ausbau der Müngersdorfer Straße, die inhaltlich der Stellungnahme des Bezirksamtes zur Sammelstellungnahme der 64 Bürger in der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung entspricht (s. Seite 40 ff.) wird verwiesen und Bezug genommen.

An einem Ausbau der Müngersdorfer Straße in einer Breite von 8,25 m (Ausnahme: im Abschnitt vor den Grundstücken Müngersdorfer 9a und 11: 7,25 m) wird festgehalten.

3.2.2 Abwägungsergebnis

3.2.2.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung unter Berücksichtigung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes

Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungseigentum als Ein- und Zweifamilienhäuser in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie die Schaffung einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung ist das vorrangige Planungsziel.

Auf Grundlage des Bebauungsplans ist unter Würdigung des Bestandes durch Ergänzung und Erweiterung auf bereits bebauten Grundstücken sowie durch eine zusammenhängende, flächensparende Neubebauung auf größeren, unbebauten Grundstücken die Schaffung von Wohnraum als Eigentum möglich.

Darüber hinaus ist ein wesentliches städtebauliches Ziel des B-Plans eine Verdichtung und Ergänzung der bestehenden Siedlungsgebietes in unmittelbarer Nähe zum Neubaugebiet und die Sicherung der Erschließung und Grünflächen, die im Kontext zum benachbarten B-Plangebiet XV-45 stehen.

Eine Verdichtung der Bebauung ist insbesondere durch die Lagebeziehung zu einer umfangreichen Parkanlage im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bebauungsplan XV-45 tragbar.

Aus der planungsrechtlich erweiterten Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke erwächst das Erfordernis einer adäquaten Erschließung. Um hier einer zukünftigen Mangelsituation vorzubeugen, ist im Zusammenhang mit den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten schon jetzt eine angemessene Erschließung zu sichern, auch wenn diese erst zu einem späteren Zeitpunkt in Anspruch genommen werden. Einschränkungen der Nutzung von Grundstücken werden durch eine Erhöhung des bisher zulässigen Maßes der Nutzung ausgeglichen.

Mit der Verbreiterung der Straßen können die Grundstücke an das öffentliche Entwässerungsnetz angebunden werden.

Ferner sind die Straßen, denen im Zuge weiterer Verdichtung und Realisierung der Wohnungsbauvorhaben im WG 1 eine zunehmend übergeordnete Bedeutung zukommt, entsprechend auszubauen. Die vorgesehenen Fahrbahnbreiten beschränken sich auf das unbedingt erforderliche Maß.

3.2.2.2 Belange von Natur und Landschaft

Entsprechend § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange im Rahmen des Abwägungsprozesses der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Über die Vermeidung und den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Bebauungsplanverfahren abschließend zu entscheiden.

Zur Bewertung der Eingriffserheblichkeit sowie zur Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde vom Büro BGMR im Januar 1994 ein Eingriffs-, Ausgleichsgutachten zum Bebauungsplan XV-46 erarbeitet.

Eingriff in Natur und Landschaft

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation bei der Bewertung der Eingriffserheblichkeit gehen entsprechend des Gutachtens von BGMR folgende negative Auswirkungen von der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter aus:

Boden und Grundwasser

Die geplante Bebauung auf den ehemaligen Baumschul- und Gärtnereiflächen, die Nachverdichtung im Mischgebiet und den Einzelhausgebieten sowie der Ausbau des Straßennetzes führen zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Grundwasser. Die Filter- und Pufferfunktion sowie die Fähigkeit der Transformation von Schadstoffen wird reduziert. Hinzu kommt die Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate, die in dem als TWSZ III ausgewiesenen Bereich von besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt ist.

Vegetation und Fauna

Mit der Bebauung auf Teilflächen der ehemaligen Baumschul- und Gärtnereifläche, der Nachverdichtung im Mischgebiet und den Einzelhausgebieten sowie dem Ausbau des Straßennetzes kommt es zu einer Beseitigung wertvoller Biotopstrukturen.

Infolge der Nutzungsintensivierung kommt es zu einer Beseitigung von strukturreichen Hausgärten und teilweise an Streuobstwiesen. Diese Biotoptypen weisen eine hohe ökologische Wertigkeit auf, sie sind im Ortsteil Altglienicke noch relativ häufig. Die ehemaligen Baumschul- und Gärtnereiflächen mit ruderalen Hochstaudenfluren werden überbaut und gehen als Lebensraum in ihrer jetzigen Qualität als ruderalisierte Brache verloren. Sie können in ihrer Struktur nicht ersetzt werden.

Klima/Luft

Mit der Nachverdichtung und Neubebauung kommt es zu einer Veränderung der klimatischen Verhältnisse. Die Einzelhausgebiete mit einem hohen Grünanteil verlieren ihre Funktion als klimatisch entlastetes Gebiet und sind aufgrund der künftigen Dichte, Nutzungs- und Vegetationsstruktur als klimatischer Übergangsbereich zwischen belasteten und entlasteten Gebieten einzustufen.

Mit der neu entstehenden Parkanlage, die klimatisch im Zusammenhang mit der angrenzenden Parkanlage des WG 1.2 steht, wird eine verträgliche Entwicklung gesichert.

Landschaftsbild

Trotz der Bebauung und Nachverdichtung ist der Eingriff in das Landschaftsbild als gering einzustufen, da die Grundstruktur Haus mit Garten mit ihren charakteristischen Gestaltungsmerkmalen erhalten bleibt. Allerdings werden die Baumschul- und Gärtnereiflächen in ihrer Ausprägung durch

Wohnungsbau völlig verändert. Damit geht ein stadttypisches und stadthistorisches Landschaftsbild verloren.

Entsprechend des vorliegenden Eingriffsgutachtens wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotop und Landschaftsbild als erheblich bezeichnet.

Durch die unter dem Punkt "Maßnahmen der Vermeidung, Minderung und des Ausgleichs" des Begründungstextes aufgeführten Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen kann der durch die Bebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV - 46 nicht vollständig ausgeglichen werden. Für den vollständigen Ausgleich wären entsprechend des Gutachtens vom Planungsbüro BGMR Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Dieses Bewertungsergebnis ist jedoch vor dem Hintergrund zu relativieren, dass nicht die Bestandssituation, wie es im Jahr 1994 allgemein üblich war, sondern bestehendes Baurecht bei der Eingriffsbewertung zu berücksichtigen sind. Dieser Sachverhalt begründet die Notwendigkeit einer Überarbeitung der aufgeführten Eingriffsbewertung.

Dabei ist von folgender konkreter Situation auszugehen.

Für die im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesenen Flächen wäre eine Bebauung mit einer geringen Bebauungsdichte nach § 34 BauGB genehmigungsfähig. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,2 ist demzufolge planungsrechtlich mit keinem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Auf der als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3 ausgewiesenen Fläche ist für den Überbauungsgrad, der über das nach § 34 BauGB zulässige Nutzungsmaß hinausgeht, ein Eingriff in Natur und Landschaft vorhanden.

Die Herstellung neuer Straßenverkehrsflächen sowie die Sicherung vorhandener öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind planungsrechtlich mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Der durch die Neuanlage der Straßenverkehrsflächen verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ist im Plangebiet insgesamt als erheblich einzuschätzen. Die schutzgutbezogenen Auswirkungen sind bereits beschrieben worden.

Maßnahmen der Vermeidung, Minderung und des Ausgleichs

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

- Begrenzung der GRZ-Überschreitung auf 30 %
- Erhalt und Sicherung des typischen Orts- und Landschaftsbildes durch die Festschreibung der offenen Bauweise
- Festsetzung einer hinteren Baugrenze im MI, um schützenswerte Vegetationsbestände in diesem Bereich zu erhalten
- Festsetzung der Baugrenzen im WA, so dass eine Vorgartenzone von 5,00 m gesichert wird.

Zur Minderung sowie zum Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Wasser, Biotop und Klima sind für den Bebauungsplan XV-46 folgende Maßnahmen vorgesehen, die über textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan eingehen und damit rechtsverbindlich sind bzw. vertraglich geregelt werden.

- Anlage einer ca. 2 ha großen zentralen öffentlichen Parkanlage mit integrierten Spielbereichen,
- Pflanzungen von einem Obstbaum pro 330 m² Grundstücksfläche, Empfehlung zur Pflanzung alter, heimischer Sorten, (Anmerkung: Obwohl im Rahmen des Planverfahrens die Bezugsgröße für Baumpflanzungen geändert wurde, – von einem Baum pro 200 m² in einen Baum pro 330 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche-, hatte diese keinen Einfluss auf die real geforderte Baumanzahl und somit auch keine Auswirkung für die Eingriffsbilanz. Siehe dazu auch Anmerkung zur textlichen Festsetzung Nr. 3 unter Pkt. 3.2.3.6 des Begründungstextes.)
- Begrünung einer überwiegend 8,00 m breiten Fläche im MI,
- Gestaltung der Wege im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau.

Die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen übernehmen gleichzeitig für den Erhalt und die Ausformung des Landschaftsbildes eine wesentliche Funktion. Sie tragen zur Eigenart und Ausprägung des Gebietescharakters bei und damit zur strukturellen und konzeptionellen Qualität und erhöhen die Natürlichkeit und Vielfalt der Landschaft.

Darüber hinaus erfährt das Gebiet eine Aufwertung durch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche/ Parkanlage, in die ein Spiel- und Tummelplatz integriert sind. Die Parkanlage steht funktional im Zusammenhang mit der Parkanlage in den Wohngebieten 1.2 und 1.3. Die Grünflächen bilden zusammen einen geschlossenen Freiraum mit hoher Bedeutung für die Erholung und das Landschaftsbild.

Abschließend ist festzuhalten, dass mit den geplanten Nutzungen ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft verursacht wird, der durch das städtebauliche Konzept zum Teil vermieden werden kann bzw. unter Einbeziehung der aufgeführten Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-46 soweit ausgeglichen werden kann, dass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbleiben und das Landschaftsbild neu gestaltet wird.

Abwägung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Haupteingriffsverursacher im Plangebiet ist der Wohnungsbau, der sowohl den Eingriff auf den Baugrundstücken selbst, als auch die Eingriffe, die durch Sekundärmaßnahmen wie den erforderlichen Straßenneubau begründet werden, verursacht.

Ein weiterer Eingriffsverursacher ist das ausgewiesene Mischgebiet, deren Eingriffserheblichkeit im Vergleich zum Verursacher allgemeines Wohngebiet als geringer einzustufen ist, da dieses Plangebiet zum einen flächenmäßig kleiner ist und zum anderen bereits an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche anliegt und somit keine neuen Erschließungsstraßen zur Funktionsfähigkeit erfordert.

Die auf den Baugrundstücken selbst zu realisierenden Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffsverursachern allgemeines Wohngebiet (und Neubau der Erschließungsstraßen) und Mischgebiet durch textliche Festsetzungen zugeordnet. Die aufgeführten Maßnahmen sind nicht nur aus ökologischen, sondern auch aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

Da die Bebauungspläne XV-44 bis XV - 46 inhaltlich bezüglich des städtebaulichen Konzeptes eng verflochten sind, werden zur Vermeidung der Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes diese Bebauungspläne bei der Zuordnung weiterer Ausgleichsmaßnahmen beachtet.

Es ist im konkreten Fall aufgrund der Lage eines Großteils der Flächen im Außenbereich und der Festsetzung eines wesentlich höheren Nutzungsmaßes in den Bebauungsplänen XV - 44 und XV - 45 eine wesentlich höhere Eingriffserheblichkeit bei diesen Bebauungsplänen zu verzeichnen. Außerdem besteht für einige Grundstücke, die im B-Plan XV-46 mit einer GRZ von 0,3 ausgewiesen werden, ausgehend vom städtebaulichen Konzept eine Einschränkung der Grundstücksnutzbarkeit. Um weitere Eingriffe in privates Eigentum zu vermeiden und aufgrund der wesentlich höheren Eingriffserheblichkeit in den Bebauungsplänen XV - 44 und XV - 45 wurde die Herstellung der öffentlichen Parkanlage innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV - 46 dem Vorhabenträger der als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan XV - 44 und XV - 45 ausgewiesenen Flächen zugeordnet. Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgte mit dem zwischen der "Stadt und Land Wohnbauten GmbH" und dem Land Berlin abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag/ Erschließungsvertrag.

Auf eine Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke zu den Eingriffsverursachern des Bebauungsplans XV - 46 wurde somit verzichtet. Da durch die Sicherung der öffentlichen Parkanlage sowie die den Baugrundstücken zugeordneten textlichen Festsetzungen der Eingriff in Natur und Landschaft soweit ausgeglichen wurde, dass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbleiben und das Landschaftsabbild neu gestaltet wurde, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

3.2.2.3 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Ausweisung "Mischgebiet" im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans trägt der durch die Nähe zur S-Bahntrasse und Autobahnschleife geminderten Wohnqualität Rechnung. Eine steigende Lärmbelastung durch Verkehr im Zuge weiterer Verdichtung und Realisierung der Wohnungsbauvorhaben im WG 1 ist unter Berücksichtigung des Ziels der Schaffung von Wohnraum jedoch unvermeidbar.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind entsprechend den gesetzlichen Grundlagen Lärmschutzmaßnahmen an den Sammelstraßen Bohnsdorfer Weg und Ewaldstraße sowie in den Grundstücksbereichen, die unmittelbar an die S-Bahn-Trasse angrenzen, vorzusehen. Im Plangebiet ist durch die zentrale Lage einer öffentlichen Parkanlage in direkter Lagebeziehung zu den Wohngebieten eine hohe Wohnqualität gegeben. Der Tummelplatz ist lärm- und gestaltverträglich in die Parkanlage integrierbar.

3.2.3 Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Entsprechend dem Flächennutzungsplan und den Zielen der Bebauungsplanung werden die geplanten Wohnbauflächen als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Es gilt die vorhandene Wohnnutzung zu schützen und die bauliche Nachverdichtung bestandsgerecht zu regeln.

Mischgebiete

Die Festsetzung der Flächen zwischen der Ewaldstraße und der südlich angrenzenden S-Bahntrasse als Mischgebiet folgt dem städtebaulichen Ziel, in Altglienicke-Süd in geringem Umfang gewerbliche, nicht störende Nutzungen in verträglicher Nachbarschaft mit Wohnnutzungen eine Ansiedlungsmöglichkeit zu geben.

Der Bereich zwischen Ewaldstraße und der S-Bahntrasse ist aufgrund der geminderten Wohnqualität durch Emissionsbelastungen der S-Bahn für teilweise gewerbliche Nutzungen im Sinne eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO geeignet.

Um eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Mischgebiet und in den benachbarten allgemeinen Wohngebieten zu vermeiden, wird die zulässige Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet durch folgende Festsetzung eingeschränkt:

Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen im Mischgebiet (Nr. 8)

Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit 1 Abs. 5 BauNVO)

Tankstellen sind aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Anpassfähigkeit, ihrer verkehrserzeugenden Funktion, ihres hohen Versiegelungsgrades, ihrer Umweltproblematik und ihres nachbarschaftlichen Störungspotentialen nicht zulässig, da sie damit den wesentlichen städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwicklungszielen widersprechen. Mit dem Ausschluss von Tankstellen soll verhindert werden, dass die bereits vorhandenen Belastungen durch S-Bahn und B 96a weiter verstärkt werden.

Da von Vergnügungsstätten aufgrund der üblichen Störwirkungen insbesondere nachts eine zu starke Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Mischgebiet sowie der angrenzenden Wohngebiete ausgehen würde, wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das Mischgebiet soll neben der Wohnnutzung nur nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen.

3.2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bzw. 0,3 begrenzt. Diese Einschränkung ist erforderlich, um das Ziel der städtebaulich geordneten Verdichtung des Gebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur zu gewährleisten.

Für die großparzellierten, weitgehend unbebauten Grundstücke (Flurstücke 172/48, 48/53 und 48/65) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Durch die Verbreiterungen der Ewaldstraße und der Müngersdorfer Straße sowie durch die Planung der neuen Planstraße 46/1 und anschließenden Durchwegung werden diese Grundstücke erheblich betroffen. Als Ausgleich für den Flächenverluste wird die GRZ für die Grundstücke im Vergleich zu der in den umliegenden Bereichen höher festgesetzt. Eine verdichtete Neubebauung der Grundstücke mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern wird planungsrechtlich ermöglicht.

Darüber hinaus ist die Ausweisung einer GRZ von 0,3 auf größeren zusammenhängenden Bauflächen städtebaulich gewollt, um diesen einen größeren Entwicklungsspielraum zu gewähren und damit umfangreichere Bauvorhaben zur Betonung von Wegebeziehungen bzw. von Straßenverbindungen zu ermöglichen. Trotz Ermöglichung einer höheren baulichen Ausnutzung größerer Brachflächen innerhalb des Siedlungsgebietes bleibt das städtebauliche Leitbild aufgrund der Ausweisung einheitlicher Vorgartenbereiche, maximaler Geschossigkeit und offener Bauweise gewahrt.

Für die übrigen Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der Grundstücke Müngersdorfer Straße 9a und 11 wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Auf diesen überwiegend klein parzellierten, bebauten Grundstücken schafft dieses Maß der baulichen Nutzung die Voraussetzung für eine städtebaulich verträgliche Ergänzung und Verdichtung der vorhandenen Bebauung. Der Bau von Einfamilien- oder Doppelhäuser wird planungsrechtlich ermöglicht.

Für die Grundstücke Müngersdorfer Straße 9a und 11 wird abweichend von den anderen kleineren Grundstücken im Plangebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Wegen der geringen Tiefe und Größe der beiden Grundstücke sind die aus der einseitigen Verbreiterung der Müngersdorfer Straße resultierenden Flächeneingriffe relativ erheblich.

Die höhere GRZ von 0,3 gewährleistet trotz des Flächenverlustes eine angemessene Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke.

Im Mischgebiet werden maximal zwei Vollgeschosse und eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Abtretungen von Grundstücksteilen aufgrund einer Verbreiterung der Ewaldstraße werden durch die im Vergleich zu der den anderen Baugebieten höhere GRZ ausgeglichen, die städtebaulich auch gewollt ist.

Um in Bereichen einer GRZ von 0,3 die Versiegelung des Bodens zu begrenzen und damit den Anforderungen des Grundwasserschutzes in der TWSZ III Rechnung zu tragen, wird durch folgende textliche Festsetzung eine nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen GRZ durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 30 % beschränkt.

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (Nr. 1)

Im allgemeinen Wohngebiet, in dem eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt ist, darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 30 vom Hundert überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3.2.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Unter Würdigung der bestehenden Siedlungsstruktur wird durchgängig eine offene Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen stehen allgemein im Abstand von 5,00 m zu den neu festgelegten Straßenbegrenzungslinien.

Damit soll im Zuge einer Verdichtung und Ergänzung eine einheitliche Vorgartenzone von mindestens 5,00 m Tiefe von Bebauungen freigehalten werden.

Zu der Gründurchwegung zwischen der Ewaldstraße und der Klettenberger Straße stehen die Baugrenzen bei den nördlich gelegenen Grundstücken im Abstand von 2,00 m und beim südlich gelegenen Grundstück im Abstand von 10,00 m, um auf diese Weise die Bauflucht, die durch die Planstraße 46/1 vorgegeben wird, weiterzuführen

Für die Grundstücke Ewaldstraße 115A bis 125 im Mischgebiet wird eine hintere Baugrenze im Abstand von 8,00 m zu den hinteren Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die hintere Baugrenze folgt dem Bestreben, schützenswerte Vegetationsbestände in diesem Bereich zu erhalten sowie eine pflanzliche Abschirmung gegen die in Hochlage liegende S-Bahntrasse zu ermöglichen (siehe unter Ziffer 3.2.3.6). Um für das Grundstück Ewaldstraße 115 eine optimale Bebauungsmöglichkeit zu erreichen reicht die Baugrenze im rückwärtigen Bereich bis an die Fläche zum Bepflanzen. Zur Bebaubarkeit des Grundstücks Ewaldstraße 113 wird angrenzend an das Pflanzgebot im hinteren Bereich und im Abstand von 5,00 m von der Ewaldstraße ein Baufeld ausgewiesen. Damit wird eine Bebauung möglich, die in etwa auch auf der Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB zulässig wäre.

3.2.3.4 Erschließung

Öffentliche Verkehrsfläche

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz gegeben. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine gesicherte innere Erschließung durch die Festsetzung vorhandener und künftiger Straßenräume als öffentliche Verkehrsflächen.

Um die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten sind folgende Änderungen und Ergänzungen zum vorhandenen Straßennetz vorgesehen:

1. Die Ewaldstraße wird auf 19,60 m verbreitert. Die Verbreiterung der Ewaldstraße ist erforderlich, da dieser Straße eine übergeordnete Bedeutung im Zuge weiterer Verdichtung und Realisierung der Wohnungsbauvorhaben im Plangebiet und in den Plangebietes der angrenzenden Bebauungspläne zukommt. Der derzeitige Querschnitt von ca. 12 m lässt einen vorgesehenen öffentlichen Busverkehr zusammen mit Stellplatzstreifen und beidseitigen Rad- und Gehwege nicht zu. Die geplante Breite von 19,60 m ermöglicht in der Ewaldstraße entsprechend einer Empfehlung der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe, eine Fahrbahn von 7,00 m, beidseitige Gehwege, Radwege, Baumreihen und Schutzstreifen.
2. Eine neue Straße, die Planstraße 46/1, wird durch das Flurstück 172/48 geführt und verbindet die Klettenberger Straße mit der Münzersdorfer Straße. Die neue Planstraße 46/1 ist erforderlich, um künftige Baugrundstücke in Fall einer Teilung des Flurstückes 172/48 zu erschließen. Die neue Straße bildet die östliche Fortsetzung einer Wegeachse die den Wohngebietspark im Plangebiet des angrenzenden Bebauungsplans XV-45 durchquert (Chorweiler Straße - Fußgängerweg durch die öffentliche Parkanlage). Es ist vorgesehen die Planstraße 46/1 als verkehrsberuhigten Bereich bei Anwendung des Mischprinzips auszubauen. Östlich der Kreuzung der Planstraße 46/1 mit der Klettenberger Straße wird die Achse als Grünstreifen mit einer Breite von 10 m weitergeführt. Das städtebauliche Ziel einer durchgehenden Querverbindung für Fußgänger und Radfahrer ist damit gesichert.
3. Für die Münzersdorfer Straße wird ein Querschnitt von 8,25 m festgelegt. Dabei wurden die Grundstücksgrenzen der westlich angrenzenden Grundstücke einheitlich aufgenommen. Eine

Straßenbreite zwischen 8,00 m und 9,00 m ergibt sich annähernd schon heute durch die Lage der Zäune und Einfriedungen (mit Ausnahme der Grundstücke Müngersdorfer Straße 9, 9a, 11 und Müngersdorfer Straße/Ewaldstraße 116/122 (unbebauter Zustand)). Im Bereich der bebauten Grundstücke Müngersdorfer Straße 9a und 11 betrug die Breite des vorhandenen Straßenlandes zum Stichtag des 03.10.1990 nur ca. 5 m. Auf Grund der vorhandenen Bebauung auf den Grundstücken erfolgt hier über eine Länge von ca. 38 m nur eine Festlegung einer Verkehrsfläche von 7,25 m Breite. Dies ist mit der Reduzierung des möglichen westlichen Gehwegs auf einen Sicherheitsstreifen von 0,75 m Breite verbunden, was auf Grund der geringen Länge des Straßenabschnitts gerechtfertigt ist.

Die Ausweisung der Müngersdorfer Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 8,25 m und einer Querschnittsreduzierung auf 7,25 m im Bereich der Grundstücke Müngersdorfer Straße 9a und 11 ist deshalb zum Teil lediglich eine klarstellende Festschreibung, um die unbedingt erforderliche Erschließungsbreite zu definieren und für einen Straßenausbau eine geordnete städtebauliche Situation zu schaffen.

Die Müngersdorfer Straße ist eine Anliegerstraße, die vorrangig der Erschließung der anliegenden Grundstücke dient. Dennoch soll die Müngersdorfer Straße im Sinne einer weitgehenden Feinvernetzung des Wohngebietes und der Parkanlage mit öffentlichen Straßen nicht gesperrt, sondern durchgängig genutzt werden. Nach dem Verkehrskonzept der Leitplanung Altglienicke haben die Porzer Straße, die Kalker Straße und der Rebenweg den örtlichen Durchgangsverkehr sowie das künftige Verkehrsaufkommen aus dem Neubaugebiet aufzunehmen und werden dafür entsprechend geplant und ausgebaut. Bei der Müngersdorfer Straße handelt es sich um eine bereits vorhandene Straße mit privaten Anliegern. Durch die Lage der Zäune und Einfriedungen ergibt sich schon heute überwiegend ein Straßenraum zwischen 8,00 m und 9,00 m.

Bei der Verbreiterung der Müngersdorfer Straße werden die Belange des Verkehrs mit den Belangen der direkt Betroffenen gerecht abgewogen. Die geplante Straßenverbreiterung beschränkt sich auf das unbedingt erforderliche Maß.

Die geplante Ausweisung der Straßenverkehrsfläche von ca. 8,25 m und die Querschnittsreduzierung auf 7,25 m im Abschnitt der Grundstücke Müngersdorfer 9a und 11 ist aufgrund der vorhandenen engen Situation und vorhandenen Bebauung in diesem kleinen Teilbereich in diesem Abschnitt vertretbar.

Die einseitige Verbreiterung der Müngersdorfer Straße begründet sich aus der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander. Durch Inanspruchnahme von Flurstücken auf der östlich gelegenen Seite wird die Belastung auf die hier weitestgehend großflächigen Grundstücke verlegt.

Dies geschieht zugunsten der kleineren Grundstückspartellen auf der Westseite der Müngersdorfer Straße, bei denen eine weitere Reduzierung der Grundstückstiefe die Bebaubarkeit der meisten Grundstücke erheblich erschweren würde.

4. Die Klettenberger Straße wird mit ca. 6 m festgesetzt. Durch die Lage der vorhandenen Zäune und Einfriedungen ergibt sich schon heute eine real nutzbare Straßenbreite von ca. 6 m, die öffentlich zugänglich für die Allgemeinheit im Sinne des Berliner Straßengesetzes in Verbindung mit dem Einigungsvertrag ist. Diese Straßenbreite nimmt der Bebauungsplan bei der Darstellung als öffentliche Verkehrsfläche auf.

Die Ausweisung dient damit der Klarstellung, da die auf öffentlichem Straßenland liegenden Grundstücksteile, die seit Jahrzehnten der Allgemeinheit zur Verfügung stehen und öffentlich zugänglich sind, noch nicht käuflich erworben wurden.

Anm: Um die bestehenden Zaunverläufe auf der östlichen Straßenseite der Klettenberger Straße im wesentlichen erhalten zu können, wurde von der Festsetzung der Straßenbreite auf 6,00 m abgesehen. Die jetzige Festsetzung vermasst die neue westliche Straßenbegrenzungslinie der Klettenberger Straße (bestehende Zaunverläufe, nicht identisch mit Flurstücksgrenzen) mit dem Maß von 4,75 m auf den im Plan ersichtlichen Grenzen der Straßen-

flurstücke. Der östliche Zaunverlauf kann erhalten bleiben, da durch Vermessung festgestellt wurde, dass die geforderte Mindestbreite der Klettenberger Straße von 6,00 m nicht unterschritten wird. (östlicher Zaunverlauf annähernd identisch mit Flurstücksgrenzen) In der Begründung zum B-Plan wird daher von ca. 6 m gesprochen.

Die Ausweisung der Klettenberger Straße in einer Breite von ca. 6 m als öffentliche Verkehrsfläche ist erforderlich, um die Erschließung der anliegenden kleineren Grundstücke im Siedlungsgebiet zu sichern. Größere zusammenhängende Grundstücke zwischen der Müngersdorfer Straße und dem Bohnsdorfer Weg sollen vorrangig über die mit breiterem Straßenquerschnitt ausgewiesenen Straßen Bohnsdorfer Weg und Müngersdorfer Straße erschlossen werden.

Dabei wird davon ausgegangen, dass die Müngersdorfer Straße dem Anliegerverkehr dient und der Bohnsdorfer Weg vorrangig die Verkehrsströme aus dem Siedlungsgebiet aufnimmt. Der durch die planungsrechtliche Sicherung mögliche Straßenausbau der Klettenberger Straße verursacht nur einen geringen Eingriff in den Naturhaushalt, da die Straße derzeit bereits zur Erschließung genutzt wird und nur geringfügig ausgebaut werden soll. Wegen der schmalen Straßenquerschnitte sind eingriffsmindernde Maßnahmen in Form von Straßenbegleitgrün in der Klettenberger Straße im Rahmen einer detaillierten Straßenplanung nicht zu realisieren.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind auf den eigenen privaten Grundstücken zu errichten. Nach der Umsetzung der Bebauungsplanziele (Verbreiterung der Ewaldstraße) wird auch das Parken in der Ewaldstraße möglich sei.

Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung werden Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch folgende textliche Festsetzung ausgeschlossen:

Ausschluss von Anlagen des ruhenden Verkehrs im Vorgarten (Nr. 8):

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig.

(§ 12 Abs 6 BauNVO)

Die Festsetzung der Unzulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen trägt zur Erhöhung der Wohn- und Umweltqualität bei. So sollen vor allem die für das Siedlungsgebiet typischen Vorgartenbereiche von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden. Die Deckung des Stellplatzbedarfs kann auf den privaten Grundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen erbracht werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geplante Leitungen werden in der Regel unter öffentlicher Straßenverkehrsfläche verlegt. Entlang des Bohnsdorfer Weges und der Müngersdorfer Straße befinden sich Wasserleitungen in den Vorgärten privater Grundstücke für die von Seiten der Wasserbetriebe ein Leitungsrecht benötigt wird. Zwischen Müngersdorfer Straße und dem Bohnsdorfer Weg ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten im Umfeld des WG 1.2 die Verlegung eines Regenwasserkanals erforderlich.

Leitungsrechte für Versorgungsträger (Nr. 7)

Die Flächen A, B, C und D sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Um auszusprechen, dass die dargestellten Straßeneinteilungen als maßgeblich für die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche aufgefasst werden könnten, ist folgende textliche Festsetzung erforderlich:

Straßenverkehrsfläche (Nr. 2)

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.2.3.5 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Parkanlage

Zwischen der Müngersdorfer und der Klettenberger Straße wird eine öffentliche Parkanlage von ca. 2 ha gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Durch die zentrale Lage des Parkes soll ein möglichst hoher Anteil der Baugrundstücke in die Lagegunst des "Wohnens am Park" kommen. Damit kann bei einer hohen Zahl von Wohnungen eine hohe Wohnqualität erreicht werden. Gleichzeitig wird damit die grüne Mitte des Siedlungsbereichs definiert. Die Parkanlage ist mit dem zentralen Quartierspark im angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplans XV-45 als Gesamtanlage konzipiert. Sie ist wesentlicher Bestandteil eines langfristig zu sichernden Grünverbundsystems.

Entsprechend der Leitplanung Altglienicke (Fortschreibung Wohnungs- und Bevölkerungsentwicklung, Standortplanung, soziale und grüne Infrastruktur – Stand Dezember 1995) ergibt sich im Bereich der Bebauungspläne XV-44 bis XV-46 ein rechnerischer Bedarf für wohnungsnaher öffentlicher Grünflächen von 5,3 ha und für siedlungsnaher öffentlicher Grünflächen von 6,2 ha. Die Erforderlichkeit für die Ausweisung von insgesamt 11,5 ha öffentlichen Grünflächen ergibt sich somit aus diesen Bedarfsrichtwerten. Da sich der im Rahmen des Autobahnbaus geplante Stadt-Landgrünzug außerhalb des vorgesehenen Gehbereichs von 1,5 km und somit außerhalb des entsprechend der Berliner Richtwerte für Frei- und Grünflächen (entsprechend LaPro '94 in Anlehnung an die Empfehlung der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag, 1973) festgelegten Gehbereichs zum Plangebiet befindet sowie eine weitere siedlungsnaher Grünfläche im näheren Umfeld nicht vorhanden ist, ist eine weitestgehende Selbstversorgung des Gebietes mit Grün- und Freiflächen erforderlich.

Da durch die Ausweisung von 7,6 ha öffentlicher Grünflächen der rechnerische Bedarf im Bereich der wohnungsnahen und siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen nur zu 66 % gedeckt werden kann, ist die Ausweisung von großflächigen und zusammenhängenden Grünflächen erforderlich.

Da auch keine für diese Nutzungsausweisung geeigneten bezirkseigenen Grundstücke innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne XV-44, XV-45 und XV-46 vorhanden sind, ist die Inanspruchnahme von privaten Grundstücken zur Sicherung der öffentlichen Parkanlage erforderlich.

Neben der Bedeutung für die Erholung übernimmt die Parkanlage wichtige Funktionen für die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und hat damit auch eine ökologische Ausgleichsfunktion für den Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Lage und Größe der Parkanlage ermöglichen es, naturnahe, ökologisch wertvolle Bereiche zu integrieren.

Eine 10 m breite Gründurchwegung in Verlängerung der Planstraße 46/1 durch das Grundstück Ewaldstraße 104, 106 wird auch als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Durchwegung bildet zusammen mit der zentralen öffentlichen Parkanlage ein Verbindungsglied in der im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 98) dargestellten Grünvernetzung von Rudow über Altglienicke bis nach Bohnsdorf.

Die Grünflächenverbindung des Bebauungsplans XV-46 findet ihre Fortführung nach Westen in der öffentlichen Parkanlage im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans XV-45 und nach Osten über den Fußgängerweg an der Ewaldstraße bis zum S-Bahnhof Altglienicke.

Öffentlicher Spielplatz:

Die Festsetzung des Spielplatzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB erfolgt im Zusammenhang mit der größeren öffentlichen Parkanlage, um dem bestehenden und künftigen Bedarf an allgemeinen Spielplätzen infolge der Nachverdichtung und Neubebauung gerecht zu werden. Es ist zu erwarten, dass die für das kreative und naturbezogene Spiel der Kinder sehr wichtigen Bereiche immer seltener werden und offene Freiflächen für Bewegungsspiele verloren gehen. Es wird notwendig, entsprechende Flächen wie Kinderspielplätze zu sichern, um hierfür Ersatzfunktion zu übernehmen.

Nach § 4 Abs. 1 Berliner Kinderspielplatzgesetz ist der Richtwert für den Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen je Versorgungsbereich 1 m² nutzbare Spielfläche pro Einwohner. Mit der Ausweisung eines 600 m² großen Spielplatzes kann der zu erwartende Bedarf gemäß der Leitplanung Altglienicke (Fortschreibung Wohnungs- und Bevölkerungsentwicklung, Standortplanung soziale und grüne Infrastruktur, Dezember 1995) gedeckt werden. Zur Vermeidung unnötiger gestalterischer Festlegungen für die öffentliche Hand wird auf die genaue Flächenausweisung des Spielplatzes verzichtet. Der Spielplatz hat untergeordnete Bedeutung innerhalb der Parkanlage.

Öffentlicher Tummelplatz

Die Festsetzung des öffentlichen Tummelplatzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB erfolgt, um dem bestehenden und künftigen Bedarf an Spiel- und Freizeitflächen in diesem Gebiet gerecht zu werden. Der Tummelplatz ist so bemessen, dass zwei Tennisplätze (netto 1.800 m²) angelegt werden können, die dem öffentlichen und vereinsungebundenen Freizeit- und Breitensport dienen. Außerdem soll der Platz weiteren Sportmöglichkeiten dienen und für weitere Sportarten angelegt werden, die Freizeitcharakter besitzen.

Das entspricht auch der Leitplanung Altglienicke (Fortschreibung Wohnungs- und Bevölkerungsentwicklung, Standortplanung soziale und grüne Infrastruktur, Dezember 1995).

Die Lage berücksichtigt Abstandflächen zu den angrenzenden Wohngebieten, so dass die Lärmbelastung des angrenzenden Wohngebietes auf ein verträgliches Maß gemindert wird. Die Gesamtfläche des Tummelplatzes (2.400 m²) bietet ausreichend Platz für dichte Bepflanzungen, damit kann bereits eine gestalterische Abschirmung erfolgen.

Der im Bebauungsplanbereich XV - 46 nachgewiesene Tummelplatz hat eine übergeordnete Bedeutung und ist gerade für ältere Kinder mit einem größeren Aktionsradius ein attraktiver Anziehungspunkt. Der Standort kann auch für den Freizeitsport benutzt werden.

3.2.3.6 Festsetzungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege

Die Flächen zum Anpflanzen sind zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Qualifizierung des Landschaftsbildes erforderlich. Sie sind unmittelbarer Bestandteil der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes und übernehmen eine Ausgleichsfunktion für die baulichen Grundstücksverdichtungen.

Flächen zum Anpflanzen (Nr. 3)

Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 330 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Obstbäume sind für die Stadtrandlage typische Elemente, die das Landschafts- und Ortsbild prägen bzw. noch prägen. Die Festsetzung sichert den Charakter als Obstbaumsiedlung.

Die Anzahl der Obstbäume, die sich aus der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ergibt, ist zumutbar und stellt keine besondere Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstücks dar. Als Bezugsgröße für die geplante Pflanzdichte wurde die Grundstücksfläche festgesetzt, da nur so ein großer planerischer Freiraum gewährt werden kann und alle real vorhandenen Freiflächen für eine Freiflächengestaltung genutzt werden können. (Anmerkung: Die zu Beginn des Bebauungsplanver-

fahrens festgelegte Pflanzdichte für Baumpflanzungen – ein Baum pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche- sollte sich fälschlicherweise auf die unter Beachtung der GRZ vorhandenen nicht überbauten Grundstücksflächen beziehen und nicht auf die Flächen außerhalb der Baugrenzen. Da die nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß BauNVO nicht klar definiert werden, erfolgte unter Beachtung der städtebaulichen Erforderlichkeit für eine derartige Begrünungsfestsetzung eine Korrektur für die Bezugsgröße für Baumpflanzungen unter Beibehaltung der geplanten Pflanzdichte.)

Darüber hinaus haben Obstbäume eine hohe ökologische Wertigkeit und stellen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Es wird empfohlen, die Arten, der der Begründung beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Die folgende Festsetzung erfolgt, um das Mischgebiet und auch die angrenzenden Wohngebiete gegenüber der in Hochlage liegenden S-Bahntrasse zu schützen.

Flächen zum Anpflanzen (Nr.4)

Die Fläche A1 A5 A6 A7 A3 A4 A1 ist dicht mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die Beeinträchtigungen durch Staub können mit Hilfe einer dichten Bepflanzung, die Filterfunktion hat, abgemildert werden. Des Weiteren wird mit dieser Festsetzung der Biotopverbund entlang der Bahntrasse gesichert. Mit der durchgängigen Bepflanzung wird eine optische Abschirmung erreicht. Um die Einschränkung der Grundstücke Ewaldstraße 113 und 115 so gering wie möglich zu halten, wird in diesem Bereich der Gehölzstreifen von ansonsten 8,00 m auf 4,00 m reduziert. In Zusammenhang mit dieser Festsetzung wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB sollen die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Vor dem Hintergrund, dass sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III befindet, kommt der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen eine besondere Bedeutung zu.

Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Nr. 5)

Im allgemeinen Wohngebiet 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.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBln)

Durch diese textliche Festsetzung wird der Versiegelungsgrad des Bodens gemindert und eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt. Die Festsetzung der Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ist eine eingriffsmindernde Maßnahme.

Der Ausschluss von Betonierungen, Asphaltierungen, Betonunterbau und Fugenverguss ist für die Grundstückseigentümer vertretbar, da sich weder Kosten erhöhen, noch die Nutzungsfähigkeit der Grundstücke eingeschränkt wird. Damit wiegt die Sicherung der Lebensgrundlagen ohne direkte Einschränkung der Nutzbarkeit der befestigten Flächen deutlich höher.

Folgender Hinweis wird aufgenommen:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

In der Pflanzliste sind vorrangig heimische, standortgerechte Arten sowie Obstbäume traditioneller Sorten berücksichtigt. Die Pflanzung dieser Art dient der Sicherung eines ortstypischen Landschaftsbildes.

3.2.3.7 Immissionsschutz

Die "Immissionsschutzregelung" des FNP erfordert "bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz".

Der südliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-46 ist von Lärmimmissionen der Bahntrasse, der Verbindungskurve der Autobahn sowie durch den Bohnsdorfer Weg und die Ewaldstraße stark belastet. Der Straßenzug Bohnsdorfer Weg - Ewaldstraße wird künftig eine wichtige Sammelstraßenfunktion einnehmen.

Für Wohnungen, die auf Grundlage des Bebauungsplans errichtet werden, sind die Orientierungswerte der DIN 18 005 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) anzustreben.

Soweit eine Überschreitung dieser Werte nicht vermeidbar ist, muss durch erhöhten Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Außenlärmpegel wirkungsvoll gedämmt werden.

Nach der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung (Änderung der Bauordnung ab 1. November 1997) und der Berliner Lärmkarte wird dies nicht mehr über die Aufnahme von textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

Bei dem Gebiet zwischen Ewaldstraße und S-Bahn handelt es sich um eine bebaute und durch den Verkehrslärm der B 96 a und der S-Bahn vorbelastete Fläche. Die Festsetzungen haben auf diese Verkehrsbelastungen keine Auswirkungen.

Bei einer planungsrechtlichen Beurteilung gemäß § 34 BauGB wären hier Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß in die abwägungserhebliche wohngebietstypische Umgebung einfügen.

Da die vorhandenen Beurteilungspegel die Richtwerte der DIN 18005 überschreiten, wird zur Konfliktminderung die Festsetzung eines MI getroffen. Die noch lärmunempfindlichere Ausweisung eines Gewerbegebietes ist städtebaulich nicht gewollt und scheidet aus Gründen der entstehenden Konflikte zu den bestehenden Wohngrundstücken und den geplanten WA-Ausweisungen im B-Plan aus.

Die vorhandene Lärmbelastung von Straße und Schiene ergibt bei Berücksichtigung der Pegeladdition einen Außenlärmpegel, der entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV entspricht. Für Wohnräume ergibt sich hieraus die Sicherung eines Luftschalldämmmaßes der Außenbauteile von 40 dB. Dies ist mit einem vertretbaren Aufwand zu gewährleisten. Bei Bauvorhaben ist durch den Entwurfsverfasser sicherzustellen, dass durch die Schalldämmung der gewählten Außenbauteile einschließlich Fenster von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der DIN 4109 erfüllt werden.

Von der Ausweisung einer Lärmschutzwand auf den relativ kleinen, in unterschiedlichem Eigentum befindlichen Grundstücken wurde Abstand genommen, da eine Funktionstüchtigkeit der Lärmschutzwand nur in ihrer Gesamtheit gesehen wird und eine zeitgleiche Realisierung durch das unterschiedliche Eigentum nicht durchsetzbar erscheint. Die Umsetzung des Pflanzgebotes wird nicht als unzumutbare Härte angesehen und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umzusetzen.

Bezüglich der Luftschadstoffe ist Folgendes anzumerken. Die Wedegornstraße, der Bohnsdorfer Weg und die Ewaldstraße befinden sich im offen bebauten Siedlungsgebiet. Es liegt keine geschlossene Straßenrandbebauung vor, die zu einer übermäßigen Konzentration von Schadstoffen führen würde. Die Grenzwerte der 23. BImSchV (Verordnung über die Festlegung von Konzentrationswerten) werden nicht überschritten. Die Sammlung des Verkehrs auf dem geplanten durchgehenden Straßenzug Wedegornstraße/Bohnsdorfer Weg wird bezogen auf den Ortsteil Altglienicke nicht zu einer generellen Verkehrszunahme führen, sondern ist mit einer Entlastung anderer Bereiche verbunden, somit tritt bezogen auf den Ortsteil Altglienicke keine erhöhte Luftschadstoffbelastung auf.

Lärmimmissionen durch den Flughafen Schönefeld

Vorhandener Flughafen Berlin Schönefeld:

Das Plangebiet befindet sich nicht im Lärmschutzbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld.

Geplanter Flughafen:

Nach gegenwärtigem Sachstand – der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan Standortsicherung Flughafen vom 18. März 1999- tritt im Plangebiet keine relevante Lärmbelastung durch den geplanten Flughafen auf. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung II, in welcher raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastungen auf Verträglichkeit mit der vorgegebenen Siedlungsbeschränkung geprüft werden müssen.

Die Planungszone Siedlungsbeschränkung II wurde in Anlehnung an die Isophone des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) unter Annahme einer Gesamtkapazität von 30 Millionen Flugpassagieren pro Jahr und Berücksichtigung der Kapazität des Start- und Landebahnsystems bei verschiedenen Wetterlagen ermittelt.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Ausweisungen des Bebauungsplans führen zum Teil zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, welche unter Ziffer 3.2.2.2. benannt werden. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft werden jedoch durch textliche Festsetzungen sowie vertragliche Vereinbarungen kompensiert (siehe auch unter Ziffer 3.2.2.2.).

Der Zunahme verkehrsbedingter Immissionen (Lärm, Schadstoffe) kann durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen an den Sammelstraßen Bohnsdorfer Weg und Ewaldstraße sowie den Grundstücksbereichen, die an der S-Bahntrasse angrenzen, entgegengewirkt werden, die Grenzwerte der Luftschadstoffe werden nicht überschritten (s. auch unter Ziffer 3.2.3.7).

Durch die Sicherung einer öffentlichen Parkanlage in zentraler Lage wird eine hohe Wohnqualität gesichert. Durch diese Ausweisung verbessert sich die Erholungssituation im Plangebiet allgemein, es werden aber auch Möglichkeiten für die Spiel- und Sportnutzung geschaffen. Es erfolgt eine Vernetzung mit angrenzenden Erholungsräumen (Parkanlage im B-Plan XV-45).

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die Finanzierung der Planung einschließlich Grunderwerb und Herstellung der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz und Tummelplatz zwischen Müngersdorfer Straße und Klettenberger Straße und der öffentlichen Grünverbindung zwischen Klettenberger Straße und Bohnsdorfer Weg ist durch die STADT UND LAND Wohnbauten - Gesellschaft mbH gemäß des städtebaulichen Vertrages vom 20./22.11.1995 zwischen dem Land Berlin und der Stadt und Land Wohnbautengesellschaft GmbH geschlossen wurde, erfolgt.

Die Kosten des Straßenbaus und der erforderliche Grunderwerb werden, soweit sie sich nicht im Vertragsgebiet befinden, vom Bezirk übernommen.

In die bestätigte Investitionsplanung von Berlin 2002-2006 wurden bisher für den Neubau des Bohnsdorfer Weges vom DR-Außenring bis Ewaldstraße Folgeinvestitionen für die Jahre 2002 und 2004 und eine Restfinanzierung ab 2007 eingestellt. Der Neubau der Müngersdorfer Straße ist für die Jahre 2004 und 2005 finanziell eingestellt (ohne Grunderwerb).

Für die Klettenberger Straße und die Ewaldstraße wurden in der Investitions- sowie Haushaltsplanung keine finanziellen Mittel für Grunderwerb und Herstellungskosten berücksichtigt. Für den Ankauf von ca. 3737 m² Grundstücksflächen in der Müngersdorfer Straße, der Klettenberger Straße und der Ewaldstraße, die sich nicht im Eigentum des Landes Berlin befinden, werden ca. 134.260,00 Euro erforderlich. Straßenbaumaßnahmen sind in der Klettenberger Straße und Ewaldstraße gegenwärtig nicht geplant. In die Herstellungskosten für den Bohnsdorfer Weg und die Ewaldstraße sind ggf. zusätzlich Mittel für Schallschutzmaßnahmen und Entschädigungen aufzunehmen.

Sollten Eigentümer ein Übernahmeverlangen für künftige Straßenverkehrsflächen stellen, wird zur Sicherung die Finanzierung für den Grunderwerb über einen eingestellten Titel im Bezirkshaushalt gesichert. Die Herstellungskosten für den Straßenbau in der Klettenberger Straße und der Ewaldstraße sind in die Investitionsplanung einzuordnen. Diese Maßnahmen sind nicht etatisiert und stehen unter Finanzierungsvorbehalt.

IV. VERFAHREN

Das Bezirksamt Treptow von Berlin hat in seiner Sitzung am 20. April 1993 gemäß Vorlage-Nr. 44/93 die **Aufstellung des Bebauungsplans XV-46** gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB im Amtsblatt für Berlin (ABl. S. 1386) bekanntgemacht.

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB** wurde in Verbindung mit den Verfahren zu den Bebauungsplänen XV-44 und XV-45 vom 13.05. bis 28.05.1993 durchgeführt. Die Planunterlagen waren im Altglienicker Bürgerzentrum in der Anne-Frank-Straße/Ortolfstraße zur Ansicht und Stellungnahme ausgestellt. Die Ausstellung ist von ca. 420 Bürgerinnen und Bürgern besucht worden. Am 19.05.1993 fand eine Erörterungsveranstaltung unter Teilnahme des Bezirksstadtrates Herrn Dr. Schmitz in der 11. Grundschule in Altglienicke statt, die von ca. 70 bis 80 Bürgerinnen und Bürgern besucht wurde. Der Bezirksamtsbeschluss über die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 25.10.1994 unter Vorlage-Nr. 167/94 gefasst.

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB** sowie § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches erfolgte vom 02.02.94 bis 08.03.94. Es wurden 31 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, um schriftliche Stellungnahme gebeten. Insgesamt gingen von 26 Behörden und Stellen Stellungnahmen ein.

Der Bezirksamtsbeschluss über die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 28.03.1995 unter Vorlage-Nr. 124/95 gefasst.

Mit der Vorlage-Nr. 158795 vom 25.04.1995 wurden inhaltliche Ergänzungen/Änderungen zum TÖB-Auswertungsbeschluss gefasst.

Das Bezirksamt Treptow hat die **öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes XV-46 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG für die Dauer von zwei Wochen am 04.04.1995 unter der Vorlage-Nr. 131/95 beschlossen. Ort und Dauer sind eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden (ABl. S. 1373).

Der Bebauungsplanentwurf XV-46 hat parallel zu den Bebauungsplanentwürfen XV-44 und XV-45 vom 08.05.1995 bis zum 22.05.1995 öffentlich ausgelegen. Während der Auslegungsfrist wurde die öffentliche Auslegung von 62 Bürgern und 6 TÖB besucht, dabei haben sich 5 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, und 4 Bürger schriftlich zum Bebauungsplanentwurf XV-46 geäußert.

Der Bezirksamtsbeschluss über die Auswertung der öffentlichen Auslegung wurde am 08.04.1997 unter Vorlage-Nr. 44/97 gefasst.

Gleichzeitig wurde mit diesem Beschluss die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG und § 4 Abs. 2 und 3 AGBauGB in der Zeit vom 28. April bis 14. Mai 1997 beschlossen.

Die **erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB** für den Bebauungsplanentwurf XV-46 im Ortsteil Altglienicke fand gemeinsam mit dem Bebauungsplänen XV-45 und XV-44 in der Zeit vom 28.04. bis zum 14.05.1997 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt - Stadtplanungsamt - statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekanntgemacht (ABl. S. 1186).

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der erneuten Auslegung benachrichtigt.

Die erneute Auslegung des Bebauungsplans XV-46 wurde von 39 Bürgern und 4 Trägern öffentlicher Belange besucht. Während der Auslegungsfrist haben sich 28 Bürger schriftlich zum Bebauungsplan XV-46 geäußert.

Der Bezirksamtsbeschluss über die Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 30.09.1997 unter Vorlage-Nr. 104/97 gefasst.

Gleichzeitig wurde mit diesem Beschluss die Erforderlichkeit einer zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG und § 4 Abs. 2 und 3 AG-BauGB festgelegt.

Nach gründlicher Abwägung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen, aller fachlichen Argumente und Aspekte sowie nach erneuter Abstimmung mit den betroffenen Fachämtern wurde folgendes Abwägungsergebnis betreffs des Ausbaus der Müngersdorfer Straße erzielt, welches auch im Ausschuss für Stadtplanung, Wohnen, Wirtschaftsförderung und Regional Südost der Bezirksverordnetenversammlung Treptow am 13.08.1997 vorgestellt und bestätigt wurde:

Der Einspruch gegen den Ausbau der Müngersdorfer Straße in der Breite von 9,00 m wird aufgenommen und der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert. Die geplante und mit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 44/97 vom 08.04.1997 begründete und abgewogene Straßenbreite der Müngersdorfer Straße wurde hinsichtlich einer zulässigen Reduzierungsmöglichkeit nach der EAE 85/95 überprüft und reduziert.

Die **zweite erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs 3 BauGB** für den Bebauungsplanentwurf XV-46 im Ortsteil Altglienicke fand gemeinsam mit dem Bebauungsplan XV-45 in der Zeit vom 06.01. bis zum 21.01.1998 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt - Stadtplanungsamt - statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekanntgemacht (ABl. S. 4569).

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der erneuten Auslegung benachrichtigt.

Ausgelegt wurden der Entwurf zum Bebauungsplan XV-46 vom 3.5.1995 mit 1. Deckblatt vom 7.4.1997 und 2. Deckblatt vom 19.12.1997 einschließlich Begründung und Grundstücksverzeichnis. Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

Die zweite erneute Auslegung des Bebauungsplans XV-46 wurde von 39 Bürgern und 2 Trägern öffentlicher Belange besucht.

Während der Auslegungsfrist haben sich insgesamt 67 Bürger schriftlich zum Bebauungsplan XV-46 geäußert. Mehrere Bürger äußerten ihre Anregungen doppelt (eigene Stellungnahme und Sammelstellungnahme).

Der Bezirksamtsbeschluss über die Auswertung der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 10.11.1998 unter Vorlage-Nr. 96/98 gefasst.

Von der Verkürzung der Dauer der öffentlichen Auslegungen auf zwei Wochen gemäß § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG wurde Gebrauch gemacht, da der Bebauungsplan XV-46 der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen sollte.

(Anm.: Trotz ungenauen Gesetzeszitates ist die Verkürzung der Auslegungszeit berechtigt, da nach § 243 BauGB n.F. das Verfahren nach altem Recht zu Ende geführt wird).

Das Ergebnis der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung wurde durch das Bezirksamt am 10.11.1998 -BA- Beschluss Nr. 96/98- beschlossen.

Mit BA-Beschluss Nr.69/99 vom 24.08.1999 erfolgte die Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplans XV-46, außerdem wurde der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans, die Weiterleitung dieser Entwürfe zur Beschlussfassung an die BVV und das Anzeigeverfahren des Bebauungsplans XV-46 bei SenBauWohnV II E beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat dem Entwurf des Bebauungsplans XV-46 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans am 22.09.1999 unter der Beschluss Nr. III/1868 zugestimmt.

Mit Schreiben vom 10.05.2000 wurde der Bebauungsplanentwurf XV-46 gemäß §6 Abs. 4 AG-BauGB der zuständigen Senatsabteilung angezeigt. Mit Schreiben vom 07.07.2000 wurde dem Bezirksamt das Ergebnis der Rechtskontrolle mitgeteilt. Der Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung nach den inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes im Ergebnis der Rechtsprüfung wurde am 25.10.2000 durch das Bezirksamt unter Vorlage-Nr. 113/2000 gefasst.

Die **dritte erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XV-46 fand in der Zeit vom 20.11. bis 19.12.2000 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt - Stadtplanungsamt - statt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde eine Woche vorher am 10.11.2000 im Amtsblatt für Berlin Nr. 53, Seite 4336 ortsüblich bekannt gemacht sowie am 10.11.2000 in den drei Tageszeitungen Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost und Tagesspiegel veröffentlicht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der Auslegung benachrichtigt. Ausgelegt wurden der Entwurf zum Bebauungsplan XV-46 vom 3.5.1995 mit 1. Deckblatt vom 7.4.1997 und 2. Deckblatt vom 19.12.1997 und 3. Deckblatt vom 11.10.2000 einschließlich Begründung, Grundstücksverzeichnis und städtebaulichem Vertrag. Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

Die erneute öffentliche Auslegung des B-Plans XV-46 wurde von 33 Bürgern und einem TÖB besucht.

Während der Auslegungsfrist nahmen 24 Bürger von der Möglichkeit Gebrauch, beim Stadtplanungsamt Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen.

Nach gründlicher Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegungen eingegangenen Stellungnahmen und aller fachlichen Argumente und Aspekte wurden die Planungsinhalte des Bebauungsplanentwurfes XV-46 vom 3.5.1995 mit 1. Deckblatt vom 7.4.1997 und 2. Deckblatt vom 19.12.1997 und 3. Deckblatt vom 11.10.2000 beibehalten.

Das Ergebnis der dritten erneuten öffentlichen Auslegung wurde durch das Bezirksamt am 17.12.2002 -BA- Beschluss Nr. 125/02- beschlossen.

Das Bezirksamt hat am 18.03.03 den Änderungsbeschluss zum BA- Beschluss Nr. 125/2002 vom 17.12.2002 (Festsetzungsbeschluss) mit dem Inhalt der Neufassung der haushaltsmäßigen Auswirkungen für den Ankauf der nichtlandeseigenen Grundstücksflächen der Müngersdorfer Straße, Kettenberger Straße und Ewaldstraße gefaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde am 26.5.1993 über die Aufstellung des Bebauungsplans in Kenntnis gesetzt. Mit Datum vom 23.11.1994 wurde die BVV über die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, die Änderung des Geltungsbereichs und inhaltliche Änderungen informiert. Am 27.4.1994 und 30.8.1995 fanden Informationen über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie über Änderungen und Ergänzungen des B-Plans statt. Am 23.4.1997 wurde die BVV über die Auswertung der öffentlichen Auslegung sowie über inhaltliche Änderungen und am 29.10.1997 über inhaltliche Änderungen und eine zweite erneute öffentliche Auslegung informiert. Die Bezirksverordnetenversammlung hat dem Entwurf des Bebauungsplans XV-46 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans am 22.09.1999 unter der Beschluss Nr. III/1868 zugestimmt. Über den BA-Beschluss Nr. 113/2000 vom 25.10.2000 über die erneute öffentliche Auslegung nach den inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes im Ergebnis der Rechtsprüfung wurde die BVV informiert.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 22.05.2003 (Drs.Nr.: V/393) den Entwurf des Bebauungsplans XV-46 nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan XV-46 beschlossen.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-46 im Bezirk Treptow Köpenick, Ortsteil Altglienicke vom 27. Oktober 2003 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 59. Jahrgang, Nr. 39 am 7. November 2003 öffentlich bekannt gemacht.

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 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) i. d. F. 10. Juli 1999 (GVBl. S. 390), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 03. Juli 2003 (GVBl. S. 254).
- Flächennutzungsplan (FNP Berlin) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 03. Juni 2003 (ABl. S. 2483).

Aufgestellt: Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung

Berlin, November 2003

gez. Schmitz
Bezirksstadtrat
für Bauen und Stadtentwicklung

gez. Leuck
Fachbereichsleiterin
Stadtplanung

VI. ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN XV-46 VOM 3.5.1995 MIT DEN DECKBLÄTTERN VOM 7.4.1997, 19.12.1997 UND 11.10.2000

Pflanzliste vom 11.10.2000

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Ross-Kastanie
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia spec.	Linde (in Sorten)

Obstbäume

Verwendung alter Sorten, deren Anbau in Berlin nachweislich eine lange Tradition hat:

Äpfel:	Baumanns Renette Cox Orange Kaiser Wilhelm Rheinischer Bohnapfel
Birnen:	Gute Luise von Avranches Köstliche von Charneau
Kirschen:	Hedefinger Riesenkirsche Schneiders Späte Knorpel Schattenmorelle
Pflaumen:	Königin Viktoria Mirabelle von Nancy Hauszwetsche

Walnuß

Sträucher:

Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Laburnum anagyroides	Gemeiner Goldregen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lycium barbarum	Gewöhl. Bockhorn
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättrige Zaunrebe
Hedera helix	Efeu
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen vom 11.10.2000 zum Bebauungsplanentwurf XV-46

Vorbemerkungen:

Die Überschriften im Text (kursiv) sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.

Die Rechtsbezüge (kursiv) erscheinen nur in der Begründung zum Bebauungsplan, aber nicht in der Planzeichnung.

Maß der baulichen Nutzung:

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

1. Im allgemeinen Wohngebiet, in dem eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt ist, darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 30 vom Hundert überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Weitere Arten der Nutzung:

Straßenverkehrsfläche

2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünfestsetzungen:

Flächen zum Anpflanzen

3. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 330 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Flächen zum Anpflanzen

4. Die Fläche A1 A5 A6 A7 A3 A4 A1 ist dicht mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

5. Im allgemeinen Wohngebiet 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.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBln)

Leitungsrecht für Unternehmensträger:

6. Die Flächen A, B, C und D sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs 1 Nr. 21 BauGB)

Art der baulichen Nutzung:

Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen im Mischgebiet

7. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Ausschluss von Anlagen des ruhenden Verkehrs im Vorgarten

8. Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig.
(§ 12 Abs 6 BauNVO)

Hinweis:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 11.10.2000 empfohlen.