

Der Senat von Berlin
BauWohnV - II F 25-6146 / XV-VE1
Telefon: bei Durchwahl 867-4573
intern (95)-4573

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans XV-VE 1
im Bezirk Treptow, Ortsteil Treptow

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß
die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr die nachstehende Verordnung erlas-
sen hat:

V e r o r d n u n g
über die Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes XV - VE 1
im Bezirk Treptow
Vom 10. Oktober 1997

Auf Grund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Ge-
setzes vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626) in Verbindung mit § 11 b des Gesetzes zur
Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731),
zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764), wird
verordnet:

§ 1

Der Vorhaben- und Erschließungsplan XV - VE 1 vom 7. Dezember 1995 mit Deckblättern
vom 2. Dezember 1996 für das Grundstück Kieffholzstraße 413 / Ecke Elsenstraße im Bezirk
Treptow wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist zur kostenfreien Ansicht beim Lan-
desarchiv Berlin niedergelegt. Beglaubigte Abzeichnungen des Vorhaben- und Erschlie-
ßungsplanes können beim Bezirksamt Treptow von Berlin, Abteilung Bau-, Wohnungswesen
und Umwelt, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienst-
stunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsan-
sprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs),

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs) wird hingewiesen.

§ 4

1. Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muß
 - a) eine Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,
 - b) Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung der Verordnung schriftlich gegenüber der für die städtebaulichen Maßnahmen zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 9 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.
2. Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

- 1. Planungsgegenstand**
 - 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 - 1.2 Plangebiet
 - 1.3 Planerische Ausgangssituation
 - 1.4 Gesetzliche Voraussetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan
- 2. Planinhalt**
 - 2.1 Planungsvorbereitung
 - 2.2 Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben
 - 2.3 Ergänzende städtebauliche und landschaftspflegerische Regelungen aus dem Durchführungsvertrag i. V. m. weiteren Plänen
 - 2.4 Erschließung
- 3. Auswirkungen des Vorhaben und Erschließungsplanes**
 - 3.1 Auswirkungen auf die Verkehrssituation und den Immissionsschutz
 - 3.2 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt
 - 3.3 Städtebauliche Auswirkungen
 - 3.4 Auswirkung auf Natur und Landschaft
 - 3.5 Auswirkungen auf den Haushalt
- 4. Verfahren**

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Vorhabenträger, die Ulrich Weber Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. Kieffholzstraße 413 KG, beabsichtigt auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes die Erstellung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Kieffholzstraße 413 Ecke Elsenstraße im Bezirk Treptow von Berlin. Die Planung sieht 70 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau und 5 Gewerbeeinheiten für Läden vor. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 6600 m², die Gesamtladenfläche ca. 670 m².

Das Bezirksamt Treptow unterstützt die Realisierung dieses Bauvorhabens, da angesichts der angespannten Wohnraumsituation im Raum Berlin und des wachsenden Bedarfs an Wohnungen im Bezirk Treptow ein großes Interesse an der Bereitstellung neuen Wohnraumes besteht.

Wegen der planungsrechtlichen und städtebaulichen Situation des Plangebietes ist nach geltendem Planungsrecht die geplante Wohnbebauung gemäß § 34 BauGB nicht zulässig. Aus diesem Grunde und um eine zügige Realisierung des Vorhabens betreiben zu können (siehe Punkt 1.4), ist die Durchführung eines förmlichen Planverfahrens - hier in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 7 BauGB-MaßnahmenG - erforderlich.

1.2 Plangebiet

Das Vorhaben befindet sich im Berliner Bezirk Treptow an der Kieffholzstraße Ecke Elsenstraße, unweit des Treptower Parks.

Der Geltungsbereich des VEP XV - VE 1 wird im Südwesten und Südosten durch die Kieffholzstraße und Elsenstraße bestimmt. Im Nordosten wird der Geltungsbereich vom Böschungsfuß des ehemaligen Bahndammes und im Nordwesten von einer mit 40m Abstand parallel zur Elsenstraße verlaufenden Linie begrenzt.

Das Grundstück hat Abmessungen von ca. 40-m auf 67,5 m und eine Gesamtfläche von ca. 2.750 m².

Das Plangebiet selbst ist überwiegend Teil eines Geländes mit ursprünglich ausschließlich kleingewerblicher Nutzung, auf dem sich u.a. Nebenanlagen der Bahn befanden, das aber inzwischen bedingt durch die soziale und politische Umstrukturierung seit 1990 teilweise ungenutzt ist.

Das Vorhabengebiet ist umgeben von einem um die Jahrhundertwende entstandenen Wohnquartier. Es liegt im Bereich einer innerstädtischen Blockstruktur, die durch bauliche Dichte und straßenbegleitende Bebauung gekennzeichnet ist. Im Süden, Südwesten und Südosten wird es durch die vorwiegend 5-geschossige Bebauung der Plessnerstraße, Kieffholzstraße und Elsenstraße gesäumt, die überwiegend auf Altbestand der Jahrhundertwende / Gründerzeitbebauung zurückgeht und vereinzelt durch Lückenschließung ergänzt wurde (so unmittelbar gegenüber dem Vorhabengelände an der Elsenstraße). Im Nordosten wird das Vorhabengebiet von dem nicht mehr in Funktion befindlichen Bahndamm der Eisenbahnstrecke Berlin - Görlitz begrenzt, der im FNP 94 und LaPro 94 als Grünfläche dargestellt ist. Der Bahndamm befindet sich im Eigentum des Bundeseisenbahnvermögensamts und ist eine planfestgestellte Fläche, die vom Bezirk Treptow gepachtet ist.

Der Bahndamm der Görlitzer Eisenbahn mit Überführungen Lohmühlenstraße, Bouchestraße und Elsenstraße sowie Futtermauern (um 1895) ist als Denkmalbereich in die Denkmalliste Berlin, veröffentlicht am 28. September 1995 im Amtsblatt für Berlin, aufgenommen und bekanntgegeben worden.

1994 ist von einem Ingenieurbüro ein Bodengutachten und ein Bericht zur Altlastensanierung erstellt worden. Im Zuge einer darauf folgenden Altlastensanierung wurde das Vorhabengebiet von allen Gebäuden und Versiegelungsflächen geräumt. Auf etwa 70 % der Grundstücksfläche ist bis auf ca. 4 m Tiefe ein Bodenaushub erfolgt. Für den Fall, daß sich herausstellt, daß dennoch nicht alle Verunreinigungen beseitigt sind, hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, vor Baubeginn die Beseitigung auf seine Kosten zu veranlassen. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand kann daher davon ausgegangen werden, daß die (ursprünglich) vorhandene Altlast den Ausweisungen des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht entgegen steht.

Das Vorhabengebiet ist durch keinerlei bestehende oder geplante naturschutzrechtliche oder bodendenkmalpflegerische Schutz(gebiets)ausweisungen berührt.

1995 wurde ein ausführliches landschaftspflegerisches Gutachten erstellt, das die Grundlage für die vorgeschriebene Eingriffs- und Ausgleichsregelung gem. § 8a BNatSchG darstellt. Die ausführliche Bestandsaufnahme hat für das Vorhabengebiet im Hinblick auf Boden, Klima/Luft, Wasser, Biotop- und Artenschutz keine besonderen planungsrelevanten Tatbestände ermittelt. Die Freiraumversorgung in der Umgebung - vor allem mit wohnungsnahen und privaten Grünflächen - wird als dringend verbesserungswürdig eingestuft.

1.3 Planerische Ausgangssituation

Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan vom 01.07.1994 (FNP '94) Wohnbaufläche W1 dar. Die Darstellung Wohnbaufläche W1 beinhaltet eine Geschosflächenzahl (GFZ) von über 1,5 mit den Strukturmerkmalen

- überwiegend traditionelle Block- und Blockrandbebauung
- fünf und mehr Geschosse.

Die Geschosflächenzahlen sind mittlere bauflächenbezogene Dichtewerte. Sie sind Oberwerte und somit nicht zwingend. In den Wohnbauflächen W1 bestimmt sich die Obergrenze der baulichen Dichte nach Maßgabe der Regelungen des § 17 der BauNVO.

Es besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan ist Teil eines geplanten größeren Wohnbauprojektes zwischen ehemaligem Bahndamm, Eisenstraße, Kieholzstraße und Bouchéstraße. Für das gesamte Gebiet hat das Bezirksamt Treptow am 13.04.1993 - Bezirksamtsvorlage 46/93 - beschlossen, einen Bebauungsplan XV-48 aufzustellen (Amtsblatt für Berlin, S. 1386). Da Mitte 1995 das Bebauungsplanverfahren nicht über den Aufstellungsbeschluß und die vorzeitige Bürgerbeteiligung hinausgekommen war und der Investor ursprünglich anstrebte noch in 1995 mit dem Bauvorhaben zu beginnen, verständigte man sich darauf, das Grundstück des Vorhabenträgers aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs herauszunehmen und das notwendige Planungsrecht mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan zu schaffen. Man ging davon aus, daß auf diesem Weg ein schnelleres Verfahren erreicht werden könnte, da in diesem Verfahren ein Großteil der Planungsleistung vom Investor zu erbringen ist und somit die für die Baugenehmigung notwendige Planreife früher als im Bebauungsplanverfahren erteilt werden könnte.

1.4 Gesetzliche Voraussetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Plangebiet nach § 7 BauGB-MaßnahmenG (Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch) sind gegeben.

Die Planreife nach § 33 Abs.1 BauGB für den Bebauungsplan XV - 48 ist aufgrund seines Verfahrensstandes nicht gegeben (siehe Punkt 1.3).

Mangels verbindlicher Bebauungsplanregelung im Sinne von § 30 BauGB und aufgrund der Lage des Grundstücks innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist für die Zulässigkeit von Vorhaben § 34 BauGB maßgeblich. Aufgrund der Vornutzung des gesamten Blocks als Bahngelände und der nachfolgenden auch jetzt noch vorhandenen kleingewerblichen Nutzung entspricht das geplante Wohnungsbauvorhaben nach Art und Maß nicht dem Gebietscharakter. Das ehemalige, nicht planfestgestellte Bahngelände, das dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans XV - 48 entspricht, war bisher gewerblich genutzt und entspricht deswegen nach der Art seiner baulichen Nutzung einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach BauNVO in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig ist. Innerhalb eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO ist die Errichtung von Wohnbauten jedoch generell unzulässig. Eine Wohnnutzung ist innerhalb dieser zusammenhängenden gewerblichen Fläche ohne Durchführung eines förmlichen Planverfahrens nicht zulässig.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und sich im Durchführungsvertrag verpflichtet, die vorgesehenen baulichen Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Der Vorhabenträger ist auch wirtschaftlich in der Lage, das Vorhaben zu realisieren. Ein entsprechender Nachweis der Allgemeinen Hypotheken Bank wurde bei Unterzeichnung des Durchführungsvertrags vorgelegt.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes. So bestehen keine eigentumsrechtlichen Hindernisse für die Realisierung des Projektes. Das ursprünglich bestehende Straßenland wurde entsprechend den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag entwidmet und mit Kaufvertrag vom 11.10.1996 vom Vorhabenträger erworben.

Das Vorhaben ist auch, wie im weiteren Verlauf der Begründung und der städtebaulichen Untersuchung dargestellt, mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und mit den Grundsätzen des § 1 Baugesetzbuch (BauGB) vereinbar.

2. Planinhalt

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Wohn- und Geschäftsgebäudes schaffen.

2.1 Planungsvorbereitung

Das Stadtplanungsamt Treptow sowie der Vorhabenträger ließen 1994/1995 unterschiedliche Gutachterverfahren durchführen, deren Aufgabe es war, ein städtebauliches Gesamtkonzept für das Gebiet des Bebauungsplans XV - 48 zwischen Kiefholzstraße, Eisenstraße, Bouchéstraße und ehemaligem Bahndamm zu entwickeln. Ziele der Verfahren waren:

- die Darstellung von Geschoßwohnungsbau,
- die Darstellung von Flächen für soziale Infrastruktur (Kindertagesstätte / Spielplatz),
- die Gestaltung des Geländes im Sinne einer harmonischen, städtebaulichen Ordnung,
- die Berücksichtigung einer landschaftsräumlichen und ökologisch verträglichen Gestaltung in Verbindung mit dem geplanten Grünzug auf dem Gelände der ehemaligen Görlicher Bahn.

Die vom Stadtplanungsamt und vom Vorhabenträger favorisierten Ergebnisse dieser Gutachterverfahren wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie bei der Projektplanung berücksichtigt.

Für den ersten Teil des Gesamtprojektes, die Eckbebauung an der Kiefholzstraße / Ecke Eisenstraße, ließ der Vorhabenträger unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes Treptow

zwei alternative Entwürfe erstellen. Die Entscheidung fiel zugunsten einer 6-7-geschossigen Bebauung, die sowohl die räumliche Ecksituation betont, als auch den Beginn der Straßenräume Elsen- und Kieholzstraße neu gestaltet. Der Hofbereich, der zwischen Bahndamm und geplanter Bebauung entsteht, wird im Zuge des Bauvorhabens zu einer privaten Grünzone, von der ein Zugang zu dem öffentlichen Bahndamm möglich ist.

An der Elsenstraße zeigt es zwei repräsentative Kopfgebäude, als Abschluß zum ehemaligen Bahndamm und als direkte Eckausbildung, die durch einen zurücktretenden Riegel miteinander verbunden sind. In der Kieholzstraße wird das Eckgebäude durch einen 4 m von der Grundstücksgrenze zurücktretenden Riegel ergänzt.

Alle notwendigen Stellplätze (Stellplatzversorgung der Wohnungen entsprechend Anlage 1 zu den Ausführungsvorschriften zu § 48 BauOBlN vom 14.1.1997 - 0,5 Stellplätze pro Wohnung), die auch nach Wegfall der Stellplatzpflicht auf Grund des 8. Gesetzes zur Änderung der Bauordnung am 1. November 1997 für erforderlich gehalten werden, sind in der Tiefgarage nachgewiesen. Die Tiefgarageneinfahrt liegt an der Kieholzstraße, der südwestlichen Grundstücksseite.

Das Projekt wurde im Bezirk grundsätzlich positiv bewertet. Das Grundkonzept wurde in mehreren Abstimmungsgesprächen mit dem Stadtplanungsamt Treptow - zuletzt am 11.06.1996 - weiter verfeinert und in die konkrete Projektplanung einschließlich Freiflächenplan, die Anlage zum Durchführungsvertrag sind, umgesetzt. Diese Konzeption ist Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Parallel zur Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes und zur Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden verschiedene Fachgutachten für das Gebiet erarbeitet. Vermessung und Bewertung des Baumbestandes (Baumkartierung), ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes sowie Nachweise zu einer gesicherten Ver- und Entsorgung.

2.2 Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben

Art der baulichen Nutzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt in seinem Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Im 1. Vollgeschoß sind die Errichtung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen zulässig, nicht jedoch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die zuletzt genannten Gewerbebetriebe sind bereits nördlich der Brücke Görlitzer Bahndamm, entlang der Elsenstraße vorhanden. Ziel des mit dem Invesor abgestimmten städtebaulichen Neuordnungskonzeptes ist es gerade, diese Nutzungsarten südlich des Bahndamms zugunsten einer Wohnnutzung mit entsprechender Infrastruktur zurückzudrängen. Zudem würden Gartenbaubetriebe und Tankstellen allein aufgrund ihrer räumlichen Ausdehnung und Gestaltung die gewünschte städtebauliche Ecklösung zunichte machen.

Oberhalb des 1. Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

Damit wird die Errichtung des dringend erforderlichen Wohnraumes gesichert.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Geschoßfläche, der Anzahl der Vollgeschosse sowie den maximalen Gebäudehöhen in Baukörperausweisung bestimmt.

Die mit Hilfe von Baugrenzen und Baulinien begrenzte überbaubare Grundstücksfläche entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und unter Einbeziehung der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Flächen einer GRZ von ca. 0,67 und überschreitet damit die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) entspricht 2,76 und überschreitet damit ebenfalls die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Die Überschreitung ist in beiden Fällen zulässig, da die Tatbestände des § 17 Abs. 3 i.V.m. § 26 a Abs. 1 BauNVO zutreffen. Im Übrigen erfordern die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Gründe auch die Anforderungen des § 17 Abs. 2 BauGB.

1. Besondere städtebauliche Gründe die die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO erfordern
 - der Anspruch, eine städtebaulich prägnante Eckausbildung und einen verkehrsgeschützten Hof- und Grünbereich zu schaffen, fordert eine bauliche Höhe, die dem Umfeld der umgebenden Gründerzeitbebauung entspricht;
 - bei dem Eckgebäude einer Blockrandbebauung ist die überbaute Fläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche allgemein relativ groß;
 - der 6 bis 7-geschossige Baukörper in diesem Entwurf entspricht höhenmäßig der vorwiegend 5-geschossigen Bebauung des umgebenden Bestandes.
 - um eine dem Bauvorhaben angemessene Stellplatzfläche und außerdem Mieterkeller realisieren zu können, ohne den Grünbereich im Hof in Frage zu stellen, ist die Tiefgarage unter einem Teil der nicht überbaubaren Fläche erforderlich.
2. Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird ausgeglichen durch Umstände und Maßnahmen die sicherstellen, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden:
 - die nicht überbaute Grundstücksfläche ist nach Maßgabe des Durchführungsvertrags zu begrünen und mit einem Kleinkinderspielplatz auszustatten. Die Bewohner sind somit ausreichend mit wohnungsnahen Grünflächen versorgt. Außerdem grenzt das Grundstück unmittelbar an den geplanten öffentlichen Grünzug Görlitzer Park - Treptower Park, der die Versorgung mit öffentlichen Freiflächen in diesem Gebiet deutlich verbessern wird.
 - aufgrund der textlichen Festsetzung 4.4 muß die durch die Tiefgarage unterbaute Fläche einen 65 cm starken Bodenauftrag erhalten
 - andere für die GRZ anzurechnende Flächen, die der fußläufigen Erschließung des Gebäudes dienen, dürfen gemäß textlicher Festsetzung 4.3 nur teilversiegelt werden.
3. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die festgesetzte Geschoßfläche ist auf den vorliegenden architektonischen Entwurf ausgerichtet. Darin sind die Geschoßflächen des obersten Geschosses bzw. Dachgeschosses einbezogen (vgl. textliche Festsetzung 2.1). Eine weitere Errichtung von Geschoßflächen ist nicht vorgesehen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Kopfgebäude und den Riegel entlang der Eisenstraße mit VII und für den Riegel an der Kieffholzstraße mit VI festgesetzt. Weiterhin werden max. Gebäudehöhen als Obergrenzen festgesetzt, um die städtebauliche Verträglichkeit zu gewährleisten. Im vorliegenden architektonischen Entwurf sind Aufzüge geplant, deren Schächte aus technischen Gründen über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen. Aus diesem Grund werden Aufzugschächte in der textlichen Festsetzung gesondert geregelt.

Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien an den straßenbegleitenden Seiten und durch Baugrenzen an den hofseitigen Baukörperseiten festgesetzt und damit die im städtebaulichen Konzept vorgesehene besondere Ausprägung der Ecksituation gesichert.

Das gesamte Erdgeschoß entlang der Elsenstraße sowie der Kieholzstraße nimmt die Gebäudefluchten der jeweiligen gegenüberliegenden Straßenseite auf. Bei den Kopfgebäuden springt diese Flucht ab dem 1. Obergeschoß um jeweils 2.50 m vor und bildet im Erdgeschoßbereich eine Arkade. Diese Arkaden sind ein architektonisch gestalterisches Element des vorliegenden Entwurfes.

Im Vorhabengebiet soll eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt werden. Das sichert die Umsetzung des Entwurfs als geschlossene Blockrandbebauung.

Abstandsflächen

Durch die Festsetzungen des Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksfläche wird ermöglicht, daß ein geringfügiger Teil der bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsfläche des nordöstlichen Kopfbaus auf das in diesem Bereich unbebaute westlich angrenzende Grundstück fällt. Dies ist zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, das hier die Betonung des Übergangs zum Bahndamm vorsieht, erforderlich. Die allgemeinen Anforderungen an Belichtung, Belüftung und Besonnung bleiben gewahrt. Zulässig ist dies durch § 6 Abs. 14 BauOBl.

Ferner fällt die Abstandsfläche zu einem Teil auf die Böschung des Bahndammes, der zwar im FNP '94 und LaPro '94 als öffentliche Grünfläche dargestellt ist, aber nach wie vor planfestgestellte Bahnanlage ist. Da es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, ergibt sich kein Verstoß gegen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen. Das im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) beteiligte Eisenbahn-Bundesamt hat mit Schreiben vom 23.2.1996 bestätigt, daß es grundsätzlich keine Bedenken gegen den Vorhaben- und Erschließungsplan XV-VE 1 erhebt. Damit ist davon auszugehen, daß - unabhängig davon, ob das nördlich angrenzende Gelände letztlich als Grünfläche umgestaltet wird - Nutzungskonflikte (etwa Erschütterungen, Verschattungen) mit einer formalrechtlich noch zulässigen Bahnnutzung nicht bestehen.

Verkehrsflächen

Für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet alle Stellplätze unterirdisch herzustellen. Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der hierfür festgesetzten Grenzen zulässig. Die Tiefgarageneinfahrt wird zeichnerisch im Plan dargestellt. Die Begrenzung der Fläche zur Unterbauung dient dazu, einen größtmöglichen Teil der Freifläche als Vegetationsfläche mit Bodenanschluß zu sichern. Der Hof dient der Versorgung der Hausbewohner mit Grünflächen und einem Spielbereich.

Durch die Sicherung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit auf den Flächen zwischen eingerücktem Erdgeschoß und Straßenbegrenzungslinie entlang der Elsenstraße und Kieholzstraße, die gleichzeitig Geltungsbereichsgrenze ist, wird der öffentliche Gehwegbereich erweitert. Außerdem wird die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche der gesamten Elsenstraße zwischen Puschkinallee und Karl-Kunger-Straße aufgenommen.

An der nordöstlichen Grundstücksseite wird durch die Sicherung eines Gehrechts und Radfahrrechts zugunsten der Allgemeinheit, eines Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen sowie eines Fahrrechts zugunsten des nördlich angrenzenden Grundstücks die allgemeine Erreichbarkeit eines geplanten Zúgangs zu dem

öffentlichen Grünzug auf dem Bahndamm, sowie die evt. erforderliche Verlegung von Leitungen, z. B. für die geplante Grünanlage gewährleistet. Im Durchführungsvertrag hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, zu veranlassen, daß alle genannten einzuräumenden Rechte (Geh-, Fahr-, Radfahr- und Leitungsrechte) durch Baulasteintragung gesichert werden.

Immissionsschutz

An der Kieffholzstraße mit ihrer Funktion als Erschließungsstraße ist aufgrund des prognostizierten Verkehrsaufkommens kein besonderer Lärmschutz erforderlich. Die zukünftige Verkehrsmenge der Elsenstraße wird höher eingeschätzt. Die Elsenstraße ist eine örtliche Hauptverkehrsstraße mit einer täglichen Belegung von ca. 21.500 motorisierten Fahrzeugen. Durch textliche Festsetzung wird gesichert, daß im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 45 db (A) -Bürräume 40 db (A)- aufweisen oder andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen sind.

Grünflächen- und Pflanzfestsetzungen

Mit den textlichen Festsetzungen wird gesichert, daß der private Hofbereich als Grün- und Spielfläche angelegt werden muß und die notwendigen Erschließungsflächen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Außerdem wird den Belangen des Naturhaushalts in bezug auf Boden und Wasser Rechnung getragen, indem die Herstellung aller nicht überbaubaren befestigten Flächen mit einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und die Abdeckung der Tiefgarage mit einer vegetationsfähigen Erdschicht festgesetzt wird.

Durch die geplante öffentliche Grünfläche "ehemaliger Bahndamm" und die Erweiterung des Kinderspielbereiches "An der Vogeltränke" Karl-Kunger-Straße, ist die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen gesichert.

2.3 Ergänzende städtebauliche und landschaftspflegerische Regelungen aus dem Durchführungsvertrag i. V. m. weiteren Plänen

Bestandteil des Durchführungsvertrages ist u.a.:

- die konkrete Projektplanung für den Hochbau einschließlich der Grundrisse, die durch die Anordnung der Aufenthaltsräume eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen und damit gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen,
- ein Plan der Außenanlagen einschließlich Pflanzplan,
- die Verpflichtung des Eigentümers, Berlin zur Errichtung einer Kindertagesstätte ein 2000 m² großes Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-48 zu übertragen, sofern er dieses Grundstück erwirbt. Alternativ ist eine Summe von 1,1 Mio DM zu zahlen, eine entsprechende Bürgschaft ist vor Baugenehmigung zu hinterlegen.
- die Verpflichtung des Vorhabenträgers sich an der Erweiterung des öffentlichen Kinderspielbereiches „An der Vogeltränke“ Karl Kunger Straße finanziell mit 80.000 DM zu beteiligen.

Die nach Entwidmung von öffentlichem Straßenland im Plangebiet erforderliche Verlegung von Versorgungsleitungen auf Kosten des Vorhabenträgers wurde ebenfalls vereinbart.

2.4 Erschließung

Ein Fachingenieurbüro wurde beauftragt, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Ver- und Entsorgungssituation ist zu prüfen. Die Erstellung eines separaten Erschließungsplanes ist

nicht erforderlich. Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens einschließlich Verkehr ist durch den Anschluß an das bestehende Erschließungssystem, welches das Gebiet zweiseitig durch die bestehende Kieffholzstraße und Elsenstraße tangiert, gesichert.

3. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

3.1 Auswirkungen auf die Verkehrssituation und den Immissionsschutz

Die Verkehrsmenge auf der Elsen- und Kieffholzstraße wird gegenüber der bestehenden Situation leicht zunehmen; dies wird aber als geringfügig eingeschätzt und wird keine wesentlichen Auswirkungen auf die örtlichen Erschließungswege haben.

Die erforderlichen Stellplätze für die Bewohner sind in der Tiefgarage nachgewiesen. Daher sind keine negativen Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr in der Umgebung zu erwarten. Die Anordnung der Tiefgarageneinfahrt führt zu keinem Konflikt zwischen Anliegern und anderen Verkehrsteilnehmern.

3.2 Auswirkung auf den Wohnungsmarkt

Durch das Bauvorhaben werden 70 Wohneinheiten neu entstehen und entsprechend sind positive Auswirkungen auf die angespannte Wohnungssituation in Treptow zu erwarten.

3.3 Städtebauliche Auswirkungen

Die besondere städtebauliche Bedeutung des Vorhabens ist bestimmt von seiner Lage zwischen einer noch weitgehend intakten Quartierstruktur und dem ehemaligen Bahndamm, der zu einer Grünverbindung Görlitzer Park - Treptower Park ausgebaut werden soll.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der Zugang zum Bahndamm für die Allgemeinheit über einen Fußweg entlang des Dammes, von der südöstlichen Seite aus möglich.

Die dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrundeliegende Projektplanung ist das Kopfgebäude des gesamten städtebaulichen Neuordnungskonzeptes Elsenstraße / Kieffholzstraße / Bouchéstraße. Als Eckgebäude ist es raumbildprägend und trägt zur städtebaulichen Ordnung des Quartiers bei.

Mit den 5 geplanten Läden im Erdgeschoß wird das Vorhaben zur verbrauchernahen Versorgung des Quartiers beitragen.

3.4 Auswirkung auf Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Vorhaben und Erschließungsplans wird ein höheres Nutzungsmaß als bisher auf dem Grundstück ermöglicht, insbesondere ist die überbaubare Fläche im Verhältnis zu einer Genehmigung eines Baukörpers nach § 34 BauGB größer. Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher insoweit aufgrund der Festsetzungen gegeben.

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags ist auf der Grundlage der städtebaulichen Planung und der im Durchführungsvertrag festgeschriebenen Projektplanung die Eingriffserheblichkeit ermittelt worden. Vorschläge zu Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden unterbreitet und sind in die textlichen Festsetzungen eingeflossen:

- es sind ausschließlich Luft- und wasserdurchlässige Auf- und Unterbauten von Verkehrsflächen/Erschließungswegen zulässig,

- die Erschließungsfläche ist flächenmäßig begrenzt,
- die Tiefgaragenfläche ist mit einer 0,65m dicken Erdschicht zu überdecken,
- alle nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Wege und Zufahrten sind gärtnerisch anzulegen.

Zusätzlich wurden im Durchführungsvertrag (Anlagen 6a-6d) Ausgleichsmaßnahmen vereinbart. So wurde der Vorhabenträger verpflichtet, eine extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung vorzunehmen.

Im Rahmen der Bewertung wurde der Biotopflächenfaktor (BFF) als ein Hilfsmittel zur objektiven Beurteilung der ökologischen Grunddaten herangezogen. Die Bilanzierung ergibt für die Bestandssituation einen BFF von 0.66. Zwar befinden sich praktisch keine versiegelten Flächen mehr auf dem Vorhabengelände, doch fehlt auf dem größten Teil der Oberboden und mit ihm die komplette Vegetationsschicht. Grube und Randbereiche sind durch die Bewegung von Baufahrzeugen zum Teil nachhaltig verdichtet.

Die Bilanzierung der Planung ohne Berücksichtigung von Vermeidung, Minderung und Ausgleich kommt im Gesamtergebnis zu einem BFF von 0.26. Dies entspricht in etwa üblichen Werten von Wohnnutzung in Innenstadtbereichen ohne Wohnumfeldverbesserung. Durch die Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich kann der Biotopwert wiederum auf BFF ca. 0.6 angehoben werden.

Im Sinne von § 8a Abs.1 BNatSchG ist in der Abwägung über die Belange von Natur und Landschaft unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG entschieden worden. Die Tatsache, daß sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu Ersatzmaßnahmen verpflichtet, die über den Ausgleich im Vorhaben- und Erschließungsplan hinausgehen, wurde in die Abwägung eingestellt. Da im Vorhabengebiet keine außerordentlichen Schutzinteressen festgestellt wurden, wird die städtebauliche Weiterentwicklung dieses Teils von Treptow und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für dringend benötigten Wohnraum gem. § 1 Abs. 6 BauGB präferiert.

3.5 Auswirkungen auf den Haushalt

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme von Kosten

- zum Kauf eines 2000 m² großen Grundstücks und kosten- und lastenfreier Übergabe desselben an den Bezirk gemäß Anlage 3 zum Durchführungsvertrag,
- zur Gestaltung des Kinderspielbereiches "An der Vogeltränke" Karl-Kunger-Straße,
- zur geänderten Erschließung der Elsenstraße und Übernahme von Dienstbarkeiten/Baulasten zugunsten der Allgemeinheit (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß den textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2)

Wegen der erforderlichen Folgeleistung hinsichtlich des Kindertagesstättenbedarfs hat der Bezirk zeitnah zur Realisierung des Bauvorhabens eine Einrichtung von 80-100 Kita-Plätzen zu schaffen, da ansonsten die rechtliche Grundlage für die o.g. Grundstücksübertragung in Frage gestellt wäre.

4. Verfahren

Am 28.11.1995 hat das Bezirksamt Treptow den Aufstellungsbeschluß für den Vorhaben- und Erschließungsplan gefaßt.

Die Beteiligung der Bürger und Stellen wie Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmeG durchgeführt.

Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der unter Anwendung von § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Begründung hatten die Bürger Gelegenheit, ihre Anregungen und Bedenken vorzubringen. Die Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht und fand in der Zeit vom 11.12.1995 bis 4.1.1996 im Rathaus Treptow statt; die Verkürzung der Frist war aufgrund § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmeG möglich.

Während der Auslegungsfrist haben zwei Bürger schriftlich Anregungen und Bedenken vorgebracht. Beide Stellungnahmen richten sich gegen die städtebauliche Neugestaltung des Kreuzungsbereichs Kiefholz-, Elsen- und Plesserstraße. Es ist beabsichtigt, die ehemals stumpfe Ecke mit vorgelagerter Verkehrsinsel nunmehr ebenso wie die drei anderen Ecken zu bebauen. Damit wird nach Auffassung der Einwender das historische Straßenraster zerstört und die durch den verkehrstechnischen Umbau der Kreuzung eröffnete Chance, die Freifläche bürgernah neu zu gestalten, vertan. Zudem bemängelt einer der Einwender, daß die Öffentlichkeit erst zu einem sehr späten Zeitpunkt, d.h. bei der öffentlichen Auslegung vom Neuordnungskonzept für den Kreuzungsbereich informiert wurde, nachdem diese Lösung im vorausgegangenen Planungsvorlauf für diesen Bereich (u.a. Bereichsentwicklungsplanung, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan XV-48) nie öffentlich diskutiert wurde. Als Voraussetzung für den Wohnungsneubau fordert er die Sicherung bzw. Bereitstellung einer ausreichenden sozialen Infrastruktur. Der zweite Bürger wendet sich auch gegen die Fällung von Bäumen und Zerstörung von Grünflächen mit der nach seiner Auffassung die Einschränkung der Erholungsnutzung einhergeht.

Dem wird folgendes entgegengehalten:

Es wurde die der Gemeinde zustehende planerische Freiheit genutzt, im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplans auch ein bereits bebautes Gebiet neu zu ordnen und neue städtebauliche Akzente zu setzen. Der historische Straßengrundriß unterliegt hier keinem besonderen Schutz.

Die vorgeschriebene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt. Auf eine vorzeitige Bürgerbeteiligung ist zur Planungsbeschleunigung im Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren seitens des Gesetzgebers ausdrücklich verzichtet worden.

Zusätzlicher Bedarf an Infrastruktur wurde im Bereich Kindertagesstätte und Spielplatz ermittelt. Entsprechend wurde der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, sich an der Erweiterung des Spielplatzes „An der Vogeltränke“ finanziell zu beteiligen und für den Neubau einer Kita im Block ein Grundstück zur Verfügung zu stellen.

Die nunmehr als Bauland ausgewiesene Fläche stand auch bisher nicht als öffentliche Freifläche mit Aufenthaltsqualität zur Verfügung. Für die zu fällenden Bäume wird ein entsprechender Ausgleich bzw. Ersatz geschaffen. Für die Allgemeinheit wird der Zugang zum geplanten Grünzug auf dem Bahndamm gesichert.

Nach der öffentlichen Auslegung, die auf Wunsch des Vorhabenträgers und im Einvernehmen mit dem Bezirk zu einem relativ frühen Zeitpunkt im Verfahren, d.h. vor der Trägerbeteiligung stattfand, wurde der Entwurf überarbeitet. Entlang der Kiefholzstraße wurde für das Erdgeschoß die Bauflucht des östlich der Elsenstraße gelegenen Baublocks aufgenommen, d.h. der Baukörper wurde um 1,50 m zurückgesetzt. Um Doppelfestsetzungen zu vermeiden, wurden, da entsprechende Regelungen mit demselben materiellen Gehalt in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden sind bzw. die Festsetzung bereits zeichnerisch dargestellt wird, die folgenden textlichen Festsetzungen gestrichen:

- Zum Maß der baulichen Nutzung Nr. 2.2.; 2.3.; 2.5.
- Zur Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche Nr. 3.1. und 3.2.
- Zu den Grünfestsetzungen Nr. 5.2.; 5.4.; 5.6.; 5.8.; 5.9. sowie die Pflanzliste 1-3.

Außerdem ergaben sich nach Prüfung durch die Senatverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr bei folgenden Festsetzungen Formulierungsänderungen:

- Art der Nutzung alt Nr. 1.1.-1.4. - neu Nr. 1.1. und 1.2.
- Weitere Arten der Nutzung alt Nr. 4.3.- neu Nr. 3.2.; alt Nr. 5.7.- neu Nr. 4.2.; alt Nr. 5.5.- neu Nr. 4.4.
- sonstige Festsetzungen alt Nr. 6.1. und 6.2.- neu Nr. 5.1. und 5.2.

Die Legende wurde überarbeitet; FNP-Ausschnitt und der Ausschnitt aus dem Straßenplan wurden neu angeordnet.

Die Grundzüge der Planung waren davon gleichwohl nicht betroffen; eine erneute Bürgerbeteiligung war daher gem. § 3 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Die Änderungen hinsichtlich der Nutzungsart stellen lediglich eine Korrektur dahingehend dar, daß der in der öffentlichen Bekanntmachung erklärte Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes, nämlich „Wohn- und Geschäftshaus“ sowie die Darlegung in der zur öffentlichen Auslegung vorgelegten Begründung (Planinhalt: „allgemeines Wohngebiet“) lediglich klargestellt wird.

Von der mit dem Vorhabenträger abgestimmten Planänderung hinsichtlich der Bauflucht in der Kieffholzstraße sind die Nachbarn auf der gegenüberliegenden Straßenseite zwar tangiert, eine Betroffenenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB war jedoch insoweit nicht erforderlich, als - bedingt durch den Umstand, daß der Abstand zwischen den Gebäuden größer wird - eine Betroffenheit nicht vorliegt.

Die übrige nach der Auslegung vorgenommene Streichung von textlichen Festsetzungen hat wegen der oben beschriebenen Übernahme in den Durchführungsvertrag beziehungsweise in die zeichnerischen Festsetzungen keine Auswirkung auf die Grundzüge der Planung.

Damit der Originalplan auch mit den sehr umfangreichen Änderungen lesbar bleibt, wurden die Änderungen in zwei Stufen in Deckblätter umgesetzt, die mit Ausnahme der Bauflucht an der Kieffholzstraße keine weiteren materiellen, sondern lediglich die redaktionellen und darstellungstechnischen (Layout) Änderungen beinhalten. Im Deckblatt 1A wurden alle Streichungen vorgenommen, im Deckblatt 1B die geänderten zeichnerischen Festsetzungen, die Ergänzungen in der Legende und die Neuformulierung und Nummerierung der textlichen Festsetzungen eingearbeitet.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Fachämter

Es wurden achtunddreißig Behörden, Stellen und Fachämter, die Träger öffentlicher Belange sind, um schriftliche Stellungnahme zum Vorhaben- und Erschließungsplan XV-VE-1 gebeten. Zur Information erhielten die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 31.1.1996 den nach der öffentlichen Auslegung überarbeiteten Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung sowie den Entwurf des Durchführungsvertrags. Termin für die Abgabe der Stellungnahme war der 4.3.1996.

Insgesamt gingen achtundzwanzig schriftliche Stellungnahmen ein, davon enthielten zwölf keine Bedenken, Anregungen und Hinweise; zwei wurden wieder zurückgezogen. Ein Großteil der eingegangenen Stellungnahmen ist im Rahmen des Planverfahrens unbeachtlich, da sich die Anregungen und Hinweise nicht auf den Geltungsbereich des Plans beziehen oder die erst für die Bauausführungsplanung, die Finanzierung und in der Bauphase maßgeblich sind.

Zusammenfassend gingen zu folgenden Themenbereichen Bedenken, Anregungen und Hinweise ein:

Öffentliche Verkehrsfläche

Von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr Abt. IIIa (jetzt XII) wird bemängelt, daß innerhalb des Plangebiets kein öffentliches Straßenland ausgewiesen wird und damit entlang der Elsenstraße nur eine Gehwegbreite von 4 m auf öffentlichem Straßenland verbleibt. Dies wird für die mit einer überörtlichen Fahrradroute zu versehende Hauptverkehrsstraße als zu gering eingestuft. Gefordert wird die Ausweisung von mindestens 5,5 m öffentlichem Straßenland im Seitenbereich, da auf nicht öffentlichem Straßenland die Verkehrssicherungspflicht nicht gewahrt sei.

Dem ist entgegenzuhalten, daß sich der Vorhaben- und Erschließungsplan an den vorhandenen Baufluchten in der Elsen- und Kieffholzstraße orientiert. Innerhalb des Geltungsbereiches wird auf dem Grundstück des Vorhabenträgers eine Fläche BCDJKLMB von 4 m Breite für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert (lt. Festsetzung 5.1.). Dieser Flächenbedarf, der durch Baulast gesichert werden soll, ist ausreichend für die Funktion eines Gehweges. Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan unter § 2 Abs. 3 verpflichtet, die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht zu übernehmen. Außerhalb des Geltungsbereiches verbleibt eine Fläche entlang der Elsenstraße vom 4 m Breite, die ausreicht, einen Radfahrweg und das straßenbegleitende Grün einzuordnen. Zur Verfügung stehen insgesamt 8 m für Gehweg, Radfahrweg und Grün, obgleich nur 7 m erforderlich wären.

Zuwegung zum geplanten Grünzug

Hinsichtlich der Sicherung der Fläche DEFGHIJD für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechts mit einer Breite von nur 2 m wird die Frage aufgeworfen, ob dies als Zuwegung zum geplanten Grünzug auf dem Bahndamm ausreichend ist, da die öffentlich rechtliche Sicherung eines Fahrrechtes eine Breite von 3 m erfordert.

Dem ist entgegen zu halten, daß eine Durchgängigkeit entlang des Bahndammes städtebaulich nicht erwünscht ist und insofern, um das angestrebte Ziel, den Zugang zum geplanten Grünzug auf dem Bahndamm sicherzustellen, nur die o.g. Flächenausweisung erforderlich ist. Der 2 m breite Streifen ist auch nach Rücksprache mit den zuständigen Versorgungsunternehmen ausreichend, entsprechende Zustimmungen der Bewag, Gasag und BWB liegen vor.

Neuordnung des Straßenrasters

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie äußert Bedenken hinsichtlich der Neugestaltung des Eckbereichs Kieffholz-/ Elsenstraße. Da diese Bedenken bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung von Bürgern vorgetragen wurden und keine relevanten zusätzlichen Gegenargumente erkennbar sind, wird auf die in diesem Zusammenhang dargelegte Abwägung verwiesen.

Lärmbelastung

Es wird der Hinweis gegeben, daß die Elsenstraße als Hauptverkehrsstraße der Verbindungsstufe III zu benennen ist. Aus diesem Grund, aber auch wegen des vorhandenen Kopfsteinpflasters in der Kieffholzstraße, wird angeregt, durch textliche Festsetzung zusätzlich passiven Schallschutz an den Außenbauteilen einschließlich der Fenster vorzuschreiben. Zudem wird die textliche Festsetzung gewünscht, daß entlang der Elsen- und Kieffholzstraße die Hälfte der Aufenthaltsräume bei 1 bis 1,5 Zimmerwohnungen mindestens jedoch ein Aufenthaltsraum mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein muß.

Aufgrund des Hinweises wurde die textliche Festsetzung 6.1 zum Thema Lärmschutz in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen, d.h. für die Fassade an der Elsenstraße und im Einmündungsbereich der Kiefholzstraße wurden Schallschutzfenster vorgeschrieben. Das in der Kiefholzstraße vorhandene Kopfsteinpflaster kann jedoch nicht als Grund für zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen zu Lasten des Eigentümers herangezogen werden. Eventuelle lärmmindernde technische Maßnahmen hätte Berlin in diesem Fall als Straßenbaulastträger selbst durchzuführen. Aus diesem Grund war in der Kiefholzstraße bis auf einen kleinen Bereich an der Einmündung zur Elsenstraße zusätzlicher Lärmschutz nicht erforderlich. Soweit es um die Vorschläge zur Grundrißgestaltung geht, ist zu bemerken, daß Grundrisse nicht Gegenstand der Festsetzung sind. Die Grundrisse sind als Teil der Projektplanung bereits im Durchführungsvertrag geregelt. Ohnehin ist bei der angestrebten Eckbebauung eine Umorientierung von Aufenthaltsräumen zum Hof unrealistisch, da naturgemäß an der Außenkante einer Ecke mehr Fenster bzw. Räume als an der Innenkante platziert werden können. Zudem stehen dieser Lösung im vorliegenden Fall auch die Förderungsvorschriften der IBB entgegen, da Kinderzimmer nicht nach Norden orientiert sein dürfen.

Beeinträchtigungen des Rundfunk- und Fernsehempfangs

Seitens der Telekom wird darauf hingewiesen, daß beim Neubau einzelner Bauwerke, die ihre Umgebung um mehr als 6 m überragen, mit Beeinträchtigungen des Rundfunk- und Fernsehempfang durch Abschattungen/Reflexionen gerechnet werden muß. Im Einzelfall kann es bei jedem Neubau zu Verschattungen/Reflexionen kommen, die nur in einem entsprechenden Gutachten hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen bewertet werden können.

Dem ist entgegenzuhalten, daß die Höhe der baulichen Anlage den umgebenden Bestand nicht überragen wird. Sollte es dennoch zu geringfügigen Beeinträchtigungen kommen, ist dies hinzunehmen und dem allgemeinen Interesse an der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets unterzuordnen.

Nach Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Deckblatt 2 erstellt, das alle nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgenommen Änderungen und Ergänzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans enthält. Die Grundzüge der Planung waren davon nicht betroffen; eine erneute Bürgerbeteiligung war daher gem. § 3 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Nachbarn sind von den Änderungen nicht tangiert; eine Betroffenenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB erübrigt sich somit; der Eigentümer hatte bereits im Rahmen der üblichen Abstimmungen im Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren Gelegenheit zur Stellungnahme; die Änderungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Am 11.11.1996 wurde die Planreife gem § 7 Abs 4 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 33 Abs. 1 BauGB vom Bezirk beantragt und nach erfolgter Abwägung mit Schreiben Sen-BauWohnV II F 25-6146/XV-VE-1 vom 14.12.1996 bestätigt.

Der Vorhabenträger hat die zukünftigen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans anerkannt. Der Durchführungsvertrag wurde am 16.11.1996 abgeschlossen (UR-Nr. 81/96).

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. November 1995 (GVBl. S. 764).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Aug. 1993 (BGBl. I S. 1458).

C. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit der Länder Berlin Brandenburg:

Mit Schreiben vom 31.1.1996 hat die gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt, daß der Vorhaben- und Erschließungsplan XV-VE-1 an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

D. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme von Kosten

- zum Kauf eines 2000 m² großen Grundstücks und kosten- und lastenfreier Übergabe desselben an den Bezirk gemäß Anlage 3 zum Durchführungsvertrag,
- zur Gestaltung des Kinderspielbereiches "An der Vogeltränke" Karl-Kunger-Straße,
- zur geänderten Erschließung der Eisenstraße und Übernahme von Dienstbarkeiten / Baulasten zugunsten der Allgemeinheit (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß den textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2)

Wegen der erforderlichen Folgeleistung hinsichtlich des Kindertagesstättenbedarfs hat der Bezirk zeitnah zur Realisierung des Bauvorhabens eine Einrichtung von 80-100 Kita-Plätzen zu schaffen, da ansonsten die rechtliche Grundlage für die o.g. Grundstücksübertragung in Frage gestellt wäre.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

E. Auswirkungen auf die Umwelt:

siehe Ausführungen zu A.3.

Berlin, den 13. November 1997

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

K ä h n e

Chef der Senatskanzlei

K l e m a n n

Senator für Bauen, Wohnen und Verkehr