

Der Senat von Berlin
BauWohnV- II F25 - 6146 / XV-VE 2
Telefon: bei Durchwahl 9012-4573
intern (912) 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 2
im Bezirk Treptow von Berlin, Ortsteil Johannisthal (Eisenhutweg)

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 erlassen
hat:

V e r o r d n u n g

(gleicher Text wie Urschrift, Anlage 1)

A. Begründung

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	3
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
I.2	Plangebiet	3
I.2.1	Bestand	4
I.2.2	Planerische Ausgangssituation	5
II.	Planinhalt	6
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	6
II.2	Intention des Planes	6
II.3	Wesentlicher Planinhalt	7
II.4	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	7
II.4.1	Art der baulichen Nutzung	7
II.4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
II.4.3	Straßenverkehrsflächen	9
II.4.4	Ein- und Ausfahrten	9
II.4.5	Altlasten	10
II.4.6	Eingriffe in Natur und Landschaft	10
II.4.7	Grünfestsetzungen	12
III.	Auswirkungen des VEP	13
III.1	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung	13
III.2	Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	13
III.3	Sozioökonomische Auswirkungen	13
III.4	Stadtstrukturelle Auswirkungen/Auswirkungen auf den Verkehr	13
III.5	Auswirkungen auf die Umwelt	14
IV.	Verfahren	15
IV.1	Beteiligung der TÖB	16
IV.2	Öffentliche Auslegung	19
IV.3	Planänderung nach öffentlicher Auslegung	20

I. Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Antragsteller des Bauvorhabens, die INTECH Verwaltungsgesellschaft mbH, beabsichtigt, auf Teilflächen des Grundstücks Eisenhutweg 2/14 einen Bau- und Gartenmarkt zu errichten.

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) ist erforderlich, da sich das vorgesehene Bauvorhaben in seiner Art, dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise nicht in den Rahmen der näheren Umgebung einfügt und deshalb nach geltendem Planungsrecht (§ 34 Abs. 1 BauGB) nicht genehmigungsfähig ist. Durch den VEP XV-VE 2 wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes geschaffen. Der VEP ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Grundstücksflächen Eisenhutweg 2/14 werden innerhalb der im Durchführungsvertrag zum VEP festgelegten Frist der Nutzung als Bau- und Gartenmarkt zugeführt. Auf Kosten des Vorhabenträgers werden darüber hinaus auf dem Abschnitt des Eisenhutweges und im Bereich der Kreuzung Eisenhutweg/Stubenrauchstraße bauliche Veränderungen bzw. den Verkehr begünstigende Maßnahmen durchgeführt.

Der Geltungsbereich des VEP befindet sich innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Berlin-Johannisthal/Adlershof, dessen förmliche Festlegung der Senat von Berlin am 25. Oktober 1994 beschlossen hat. Das geplante Vorhaben ist mit den Zielen der Entwicklungsmaßnahme vereinbar.

Um das Planverfahren zu straffen und im Interesse einer finanziellen Entlastung des Landes Berlin wurde ein förmliches Planverfahren in Form des VEP XV-VE 2 gemäß § 7 BauGB-MaßnahmenG eingeleitet.

I.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des VEP umfaßt Teilflächen des Grundstücks Eisenhutweg 2/14 sowie den dazugehörigen Abschnitt des Eisenhutweges im Bezirk Treptow, Ortsteil Johannisthal.

Der Geltungsbereich des VEP grenzt westlich (teilweise) und südlich an das Planungsgebiet gemäß Verordnung über die Festlegung eines Planungsgebietes gemäß § 9 a Abs. 3 des Bundesfernstraßengesetzes in den Bezirken Neukölln und Treptow von Berlin für den Neubau der Bundesautobahn A 113 (neu) zwischen der A 100 und der Landesgrenze der Bundesländer Berlin und Brandenburg vom 16. Dezember 1996. An der Stubenrauchstraße ist eine Anschlußstelle vorgesehen. Für die BAB A 113 (neu) wurde im Juli 1998 das Planfeststellungsverfahren eingeleitet.

Der Geltungsbereich des VEP wurde mit den für die BAB-Planung zuständigen Stellen im Detail abgestimmt. Die Realisierung der im VEP festgesetzten Planungen führt nicht zu einer Behinderung der mit dem Bau der Autobahn beabsichtigten Maßnahmen.

Zwischen dem Geltungsbereich des VEP und der Stubenrauchstraße liegt ein 30 m breiter Grundstücksstreifen. Jenseits der Stubenrauchstraße befindet sich ein Kleingartengebiet sowie beiderseits der Springbornstraße sechsgeschossige Wohnbauten. Nordöstlich des Eisenhutweges sowie jenseits der Straße 197, die im Südosten an den Geltungsbereich grenzt, ist ein Einfamilienhausgebiet anzutreffen. Das Plangebiet wird im Südwesten zwischen der Straße 197 und der Stubenrauchstraße durch die Bereiche des ehemaligen Mauerstreifens und daran anschließend dem Teltowkanal begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Seite des Teltowkanals ist ein Industriebetrieb ansässig.

I.2.1 Bestand

Die Flächen des Baugrundstücks wurden in den dreißiger Jahren als Filmgelände und seit 1961 zu Lagerzwecken und von einer Zimmerei genutzt.

Derzeit wird der westliche Teil des Geländes als Autoabstell- und Verkaufsfläche genutzt. Der übrige Teil des Geländes ist ungenutzt. Dieser gliedert sich in freies unbebautes Gelände bzw. in eine gewerbliche Brache, auf der barackenähnliche, zum Teil verfallene Gebäude vorhanden sind.

Die Freiflächen des Plangebietes sind mit Ausnahme der inneren Erschließungsstraßen unversiegelt. Das Gebiet ist durch alte Baumbestände, zahlreiche Flächen mit Gehölzaufwuchs und ausgedehnte Goldrutenfluren gekennzeichnet. Im Bereich der Nutzung als Automarkt befindet sich außer Bäumen keine nennenswerte Vegetation, sondern Schotterflächen. Auf dem übrigen seit Jahren ungenutzten Bereich hat sich Spontanvegetation gebildet.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garagenreihe für acht Personenkraftwagen mit Zufahrt von der Straße 197.

Der Abschnitt des Eisenhutweges verfügt über eine mit Beton befestigte Fahrbahn mit einer Fahrspur je Fahrtrichtung. Im Bereich der Kreuzung Eisenhutweg/Stubenrauchstraße befindet sich zusätzlich eine Linksabbiegerspur. Befestigte Gehwege sind nicht vorhanden.

Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Eisenhutweg 2/14 befindet sich im Eigentum der INTECH Verwaltungsgesellschaft mbH. Der Abschnitt des Eisenhutweges ist Eigentum des Landes Berlin.

Technische Infrastruktur

Die übliche technische Infrastruktur - Strom, Wasser, Gas und Telefon - ist im Eisenhutweg vorhanden. Im Zusammenhang mit der geplanten Autobahn ist die Errichtung einer Regenwasserbehandlungsanlage auf der Fläche zwischen VEP und der künftigen BAB A 113 (neu) geplant. Bis zu deren Fertigstellung soll das Regenwasser in den Regenwasserkanal in der Stubenrauchstraße geleitet werden. Eine Fernwärmeleitung ist nicht vorhanden.

Erschließung

Die Grundstücksflächen Eisenhutweg 2/14 im Geltungsbereich des VEP werden vom Eisenhutweg und von der Straße 197 erschlossen.

Im Bereich des Grundstückes befinden sich Haltestellen des ÖPNV. Es verkehren mehrere Buslinien. Im ÖPNV-Bedarfsplan ab 2005 ist eine Straßenbahnstrecke vom Bahnhof Schöneweide über den Sterndamm und die Stubenrauchstraße zum U-Bahnhof Zwickauer Damm vorgesehen. Die Straßenbahn soll im Bereich der Stubenrauchstraße auf besonderem Gleiskörper (12 m) in Mittellage geführt werden. Die nordwestliche Begrenzung des Geltungsbereiches des VEP berücksichtigt die Straßenbahnplanung sowie die zukünftige Gestaltung des Straßenraumes der Stubenrauchstraße als übergeordnete Straßenverbindung auch im Zusammenhang mit der Anschlußstelle an die BAB A 113 (neu), indem die Grundstücksteile, die von dieser Planung betroffen sind, sowie die Stubenrauchstraße nicht in den Geltungsbereich einbezogen wurden.

Des Weiteren besteht die Option einer Straßenbahnführung vom S-Bahnhof Adlershof über die Rudower Chaussee und den Eisenhutweg zum U-Bahnhof Rudow (vgl. dazu auch II.4.3 Straßenverkehrsflächen).

I.2.2 Planerische Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. VEP. Die vorhandene Trasse des Eisenhutweges ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Die Flächen im Planbereich sind nach § 34 BauGB einzustufen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP 94 stellt die Fläche als Wohnbaufläche W 3 (GFZ bis 0,8) dar.

Gemäß Entwicklungsgrundsatz Nr.1 des FNP können Flächen, die kleiner als drei Hektar sind, entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderung des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Die Entwicklung eines Sondergebietes gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus einer Wohnbaufläche gemäß FNP ist im Einzelfall zulässig wenn eingeschränkter Umfang und örtliche Bedeutung vorliegen.

Die Größe der Baufläche des Sondergebietes - Bau- und Gartenmarkt - liegt mit 2,1 ha deutlich unter drei Hektar. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Wertigkeit der Baufläche das im FNP dargestellte städtebauliche Gefüge stört. Die örtliche Bedeutung ist gegeben, da der Baumarkt insbesondere der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dient. In der Anlage zum Durchführungsvertrag werden zentrenrelevante Sortimente begrenzt. Insoweit wird im vorliegenden Fall die Entwickelbarkeit aus dem FNP als gegeben angesehen.

Die Erfüllung der Anforderungen des Immissionsschutzes werden durch ein Verkehrsgutachten und ein Schallschutzgutachten belegt. (Weitere Ausführungen siehe Pkt. III.4. und III.5.)

überarbeitet?

Städtebauliches Entwicklungsgebiet

Auf der Grundlage der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird in dem Gebiet Berlin-Johannisthal/Adlershof im Bezirk Treptow von Berlin eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt. Das Gebiet soll entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Das Grundstück Eisenhutweg 2/14 ist Teil des 420 ha großen Entwicklungsbereichs und seiner zwei Anpassungsgebiete.

Gemäß § 166 BauGB müssen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug verbindliche Bauleitpläne aufgestellt werden. Diese rechtlichen Anforderungen werden auch mit der Aufstellung des VEP XV-VE 2 erfüllt. Das ca. 2,1 ha große Plangebiet wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-58 herausgenommen (vgl. dazu IV. Verfahren).

Der Steuerungsausschuss beschließt als Kontrollorgan des Entwicklungsträgers den Entwicklungsplan, der die vorgesehenen Nutzungsverteilungen im Entwicklungsgebiet beinhaltet. In seiner zwölften Sitzung am 19.12.1996 hat der Steuerungsausschuss beschlossen, das Baufeld 620, von dem der Geltungsbereich des VEP Teile umfasst, als Gewerbe mit erhöhtem Dienstleistungsanteil darzustellen. Die Entwicklung eines Sondergebietes - Bau- und Gartenmarkt - ist aus dieser Darstellung möglich.

Der Vorhabenträger unterwirft sich den Zielen der Entwicklungsmaßnahme. Im Rahmen einer Abwendungsvereinbarung zwischen Entwicklungsträger und Vorhabenträger wurden entsprechende vertragliche Regelungen getroffen.

LaPro

Das Landschaftsprogramm vom Juli 1994 stellt das VEP-Gebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung dar, für den der Erhalt und die Entwicklung typischer Elemente des Landschaftsbildes, der Nutzungs- und Strukturvielfalt, die Beseitigung von Landschaftsbildschäden, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie die Kompensation von Nutzungsintensivierungen, z.B. durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung als Ziele gelten. Der Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes und einer dezentralen Regenentwässerung kommt aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone III besondere Bedeutung zu. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Vorranggebiet Klimaschutz.

Trasse Hochspannungsleitung

Im Planungsgebiet befindet sich eine 220-kV-Freileitung Neuenhagen - Thyrow 301/302/291, Mast-Nr. 81 bis 83. Für diese ist ein Freileitungsbereich von 50 m beidseitig der Trassenachse zu berücksichtigen. Es dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Freileitung gefährden können. In diesem Bereich wird deshalb einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt. Für sonstige Gebäude bestehen Höhenbeschränkungen. Voraussetzung für die Erteilung einer Zustimmung für das Bauvorhaben ist eine Vereinbarung bzgl. Bebauung/Nutzung im Freileitungsschutzstreifen (ca. 30 m beidseitig der Trassenachse) und ein Mindestabstand der geplanten Bebauung zum äußeren Eckstiel des Mastes 82 von 5 m bei freiem Zugang. Die Lage und der erforderliche Höhenabstand des Bau- und Gartenmarktes wurde mit der VEAG abgestimmt.

II. Planinhalt

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde für das Bauvorhaben ein Bebauungskonzept erarbeitet und im Rahmen der Vorbereitung der Einleitung des Verfahrens mit dem Bezirksamt Treptow, dem treuhänderischen Entwicklungsträger BAAG, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (SenStadtUmTech), der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (SenBauWohnV) und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung abgestimmt.

II.2 Intention des Planes

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird insgesamt die städtebauliche Neuordnung des Gebiets angestrebt (vgl. Nr. 1.2.2 "städtbauliches Entwicklungsgebiet"). Mit dem VEP sollen zügig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Bau- und Gartenmarktes geschaffen werden. Das Vorhaben dient der regionalen Versorgung der Bevölkerung, die bei Realisierung der übrigen Ziele im Entwicklungsgebiet in den nächsten Jahren stark steigen wird. Dabei wird durch die Stellung des Baukörpers und die Anordnung der Stellplatzflächen dem langfristigen Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für diesen Teilbereich - der Errichtung einer Straßenrandbebauung entlang der Stubenrauchstraße - Rechnung getragen.

*hier
f3
1. Entwurf
würde zügig!*

II.3 Wesentlicher Planinhalt

Im Geltungsbereich des VEP wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt sowie öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit erweiterter Baukörperausweisung festgesetzt und die Geschoßfläche auf 8.800 m² begrenzt. Darüber hinaus werden Flächen für besondere durch textliche Festsetzung bestimmte Nutzungen (hier Außenverkaufsflächen) umgrenzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 1 als Höchstzahl festgesetzt. Ausnahme bildet ein zweigeschossiger Anbau an der westlichen Gebäudeseite. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 10 m über Oberkante Straße (Eisenhutweg) begrenzt. Die Bauweise ergibt sich aus der Baukörperausweisung.

Auf dem Grundstück werden Flächen für ebenerdige Stellplätze festgesetzt. Entlang der Straße 197 (zwischen den Punkten J und K) ist eine 40 m lange begrünte Lärmschutzwand zu errichten.

Im VEP XV-VE 2 werden Grünfestsetzungen getroffen, die im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen infolge des Eingriffs stehen.

Die Anforderungen von § 1 Abs. 5 BauGB werden eingehalten.

II.4 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

II.4.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet - Bau- und Gartenmarkt

Für die Errichtung des Bau- und Gartenmarktes wird im VEP ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Bau- und Gartenmarkt - gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Der Bau- und Gartenmarkt entspricht einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Weil im Geltungsbereich des VEP diese Nutzungen nicht erwünscht sind und nur ein Fachmarkt entstehen soll, wird hier ein Sondergebiet festgesetzt.

Da großflächige Einzelhandelsbetriebe sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, wurden mögliche Konfliktpunkte im Rahmen des Planverfahrens untersucht. Auswirkungen in diesem Sinne sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Stellplätze

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Flächen für Stellplätze festgesetzt. Dadurch wird die Errichtung von ca. 260 Stellplätzen ermöglicht.

Der Wert orientiert sich an der AV-Stellplätze (Ausführungsvorschrift zu § 48 der Bauordnung für Berlin - Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vom 14.01.1997), die aufgrund der Änderung der Berliner Bauordnung im November 1997, mit der die Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen entfallen ist, für den Bereich Stellplätze jedoch keine Verbindlichkeit mehr besitzt.

Hinsichtlich der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gilt die AV Stellplätze, Anlage 2 Ziffer 6 (1 Stellplatz je 150 m² Geschoßfläche). Im Projektplan sind entsprechende Abstellmöglichkeiten vorgesehen.

II.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in enger Anlehnung an den Projektplan durch die Festsetzung von Baugrenzen, Gebäudeoberkanten (OK), Vollgeschossen sowie die maximal zulässige Geschoßfläche (GF) und die maximal zulässige Grundfläche (GR) bestimmt.

Grundfläche

Das Sondergebiet hat eine Größe von ca. 21.000 m². Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine erweiterte Baukörperausweisung und eine zulässigen Grundfläche von 8.640 m² festgesetzt. Die Außenverkaufsfläche (Flächenumgrenzung für besondere durch textliche Festsetzung bestimmte Nutzungen) umfaßt ca. 1.400 m². Die ermittelte GRZ infolge der erweiterten Baukörperausweisung und Außenverkaufsfläche beträgt 0,48. Damit bleibt sie deutlich unter der zulässigen Obergrenze von 0,8 für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO.

Durch textliche Festsetzung wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Zufahrten und Anlieferung bis 18.600 m² als zulässig geregelt. Aus dieser zulässigen Überschreitung errechnet sich eine dann mögliche GRZ von 0,88.

Im VEP wird damit von der Möglichkeit gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO Gebrauch gemacht, die Obergrenze für die GRZ von 0,8 zu überschreiten. Die Abweichung ist notwendig, da ansonsten die zweckentsprechende Nutzung als Bauheimwerker- und Gartenmarkt erschwert werden würde. Die als notwendig erachteten Stellplätze auf dem Grundstück werden ebenerdig untergebracht. Auf die Errichtung eines Parkhauses wird verzichtet, um zu einem in der Abwendungsvereinbarung festgelegten Zeitpunkt eine Ergänzungsbebauung an der Stubenrauchstraße zu ermöglichen (vgl. dazu unter IV.1 Verfahren - Beteiligung der TÖB).

Geschoßfläche

Mit der Festsetzung einer Geschoßfläche von 8.800 m² liegt der ermittelte Wert der GFZ mit 0,42 deutlich tiefer, als ihn die Baunutzungsverordnung für Sondergebiete mit einer Obergrenze für die GFZ von 2,4 vorsieht. Diese Unterschreitung deutet darauf hin, dass sich das Vorhaben im Rahmen von derartigen Sondergebieten als relativ klein darstellt. Ein städtebauliches Ziel des beabsichtigten Vorhabens besteht u. a. darin, dass das Vorhaben in seiner Höhenentwicklung den Rahmen der vorhandenen Umgebung nicht verläßt, deshalb wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, aus der die niedrige Geschoßflächenzahl resultiert.

Der Projektplan, der Bestandteil des Durchführungsvertrages ist, sieht die Errichtung des Baumarktes mit einer Geschoßfläche von 7.200 m² und für einen Gartenmarkt mit 1.600 m² vor. Im Rahmen der Geschoßfläche von 8.800 m² werden 7.700 m² Verkaufsflächen realisiert.

II.4.3 Straßenverkehrsflächen

Durch die Festsetzung von Straßenverkehrsfläche wird die Erschließung des Baugebietes planungsrechtlich gesichert.

Eisenhutweg

Durch den VEP wird ein Abschnitt des Eisenhutweges in einer Breite von 25,00 m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In dieser Breite ist der Eisenhutweg bereits als Straße gewidmet, aber nicht ausgebaut. Die gesamte Breite des Eisenhutes wurde überplant, da er insgesamt im Entwicklungsbereich liegt und somit die Verpflichtung besteht verbindliches Bauplanungsrecht zu schaffen. Es erscheint wenig sinnvoll die eine Straßenhälfte in den künftigen B-Plan an der Stubenrauchstraße einzubeziehen.

Die Option einer Straßenbahnführung vom S-Bahnhof Adlershof zum U-Bahnhof Rudow über den Eisenhutweg ist bei der vorgesehenen Breite von 25 m ausreichend berücksichtigt. In eine 12,50 m breite Fahrbahn kann die Straßenbahn integriert werden. 12,50 m verbleiben dann für die Seitenbereiche. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Straßenbahn keinen separaten Gleiskörper erhält und zum Zeitpunkt der Realisierung der Straßenbahn im Eisenhutweg ein wesentlich geringeres Verkehrsaufkommen vorhanden sein wird.

Im Einvernehmen zwischen dem Straßen- und Grünflächenamt des Bezirkes Treptow und dem Vorhabenträger werden auf Kosten des Vorhabenträgers auf dem Abschnitt des Eisenhutweges und im Bereich der Kreuzung Eisenhutweg / Stubenrauchstraße bauliche Veränderungen bzw. den Verkehr begünstigende Maßnahmen durchgeführt. Diese Maßnahmen erfolgen insbesondere auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens. Im wesentlichen werden weitere Abbiegespuren errichtet, die Lichtsignalanlage der Kreuzung dem Verkehr des Baumarktes angepaßt und entlang des Vorhabengrundstücks ein Gehweg gebaut.

Straße 197

Ein Abschnitt der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinie entspricht der vorhandenen tatsächlichen westlichen Straßengrenze der Straße 197, aber nicht der Grundstücksgrenze des Grundstückes Eisenhutweg 2/14. Diese befindet sich ca. 2 m weiter östlich. Gemäß den Regelungen des Einigungsvertrages wurde ein 2 m breiter Streifen des Grundstückes zur gewidmeten Straße. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie im VEP dient der rechtlichen Sicherung der Bestandssituation.

II.4.4 Ein- und Ausfahrten

Im Abstand von ca. 70 m von der Kreuzung Stubenrauchstraße/Eisenhutweg befindet sich im Bereich des Eisenhutweges die Ein- und Ausfahrt für die Kunden, die Ein- und Ausfahrt für den Anlieferungsverkehr befindet sich 160 m entfernt von der Kreuzung.

Die Ein- und Ausfahrten werden festgesetzt, um zur Konfliktbewältigung beizutragen. Zum einen wird verhindert, dass die sehr schmale und an einer Seite an Wohnbebauung angrenzende Straße 197 für Anlieferverkehr oder durch Kunden genutzt wird. Zusätzliche Lärmbelästigungen sollen dadurch verhindert werden. Zum anderen wurde verkehrlichen Belangen Rechnung getragen. Der gewählte Abstand zur Kreuzung Eisenhutweg/Stubenrauchstraße soll Rückstaus verhindern. Die Lage dieser Ein- und Ausfahrten wurde mit dem Straßen- und Grünflächenamt Treptow und SenBauWohnV - Abt. XII - abgestimmt.