

Bebauungsplan XVI-24

für das Gelände zwischen Müggelspree, den westlichen Grenzen der Grundstücke Straße 299 Nr. 53-58, den nördlichen Grenzen der Grundstücke Salvador-Allende-Straße 42A und 52/74 und der Salvador-Allende-Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Juli 2006

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN XVI-24**INHALT****SEITE**

I PLANUNGSGEGENSTAND	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	5
2.1 Geltungsbereich	5
2.2 Lage/ Städtebauliche Verflechtung	6
2.3 Bau- und Nutzungsstruktur	6
2.4 Verkehrliche Erschließung	7
2.5 Immissionsschutz	8
2.6 Technische Infrastruktur	8
2.7 Altlasten	9
2.8 Situation Natur und Landschaft	9
2.9 Eigentumsverhältnisse	13
3. Planerische Ausgangsposition	14
3.1 Landesentwicklungsplan	14
3.2 Flächennutzungsplan	14
3.3 Landschaftsprogramm	14
3.4 Stadtentwicklungsplan Zentren 2020/ bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept	15
3.5 Stadtentwicklungsplan Wohnen	15
3.6 Stadtentwicklungsplan Gewerbe	16
3.7 Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin- Mobil 2010	16
3.8 Bereichsentwicklungsplanung	16
3.9 Soziale Infrastruktur	16
II PLANINHALT	17
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	17
2. Intention des Planes	17
3. Wesentlicher Planinhalt	18
3.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept	18
3.2 Verkehrsflächen/ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte/ Stellplätze	19
3.3 Grün- und Freiflächen	19
3.4 Flächenbilanz	20
4. Begründung und Abwägung einzelner Festsetzungen	21
4.1 Abwägung der Grundzüge der Planung	21
4.2 Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP/ LaPro Berlin/ Mitteilung der Planungsabsicht	21

4.3 Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange	22
4.3.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	22
4.3.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	23
4.3.3 Planreife gemäß § 33 Abs. 2 BauGB	26
4.3.4 Inhaltliche Überarbeitungen vor Durchführung der öffentlichen Auslegung	27
4.3.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	32
4.4 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	33
4.5 Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen	36
4.5.1 Art der Nutzung	36
4.5.2 Maß der Nutzung	36
4.5.3 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen.....	38
4.5.4 Verkehrsflächen/ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte/ Stellplätze und Garagen.....	40
4.5.5 Flächen mit besonderem Nutzungszweck.....	41
4.5.6 Fläche für die Abwasserbeseitigung	42
4.5.7 Grünflächen und Anpflanzungen	43
4.5.8 Hinweis.....	45
III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	46
1. Auswirkungen auf den Verkehr	46
2. Auswirkungen auf die Umwelt.....	46
3. Auswirkungen auf Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.....	47
4. Auswirkungen auf Haushalt und Finanzplanung	47
IV VERFAHREN.....	48
V RECHTSGRUNDLAGEN.....	50
ANHANG.....	1
Textliche Festsetzungen.....	1
Pflanzliste.....	2

I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Vor dem Hintergrund eines erheblichen Bedarfes an Wohnraum zu Beginn der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts hat der Berliner Senat auf der Grundlage erster gutachterlicher Untersuchungen 1992 per Senatsbeschluss die kurzfristige und umfängliche Aktivierung zahlreicher Potenzialflächen für den Wohnungsbau vorbereitet. Im Zusammenhang mit der Standortsuche im Bezirk Köpenick wurde die Fläche am "Bullenacker" mit der aufgelassenen Gewerbenutzung (Firma Elektrodyn) und seiner besonderen Lagegunst unweit des Köpenicker Zentrums am Grüngürtel der Müggelspree als attraktiver Wohnungsbaustandort identifiziert.

Der im Auftrag der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen erarbeiteten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Tragfähigkeitsuntersuchung für das Plangebiet (August 1992) folgte ein Workshop für den Städtebau und zur Objektplanung sowie die Entwicklung konkreter Planungsvorstellungen im April 1993. Auf der Basis dieses Workshops mit der Festlegung einer städtebaulichen Struktur wurde ein Neuordnungskonzept für den Bereich des ehemaligen Gewerbestandortes für ca. 230 Wohneinheiten (WE) konkretisiert.

Die Notwendigkeit zur Einleitung einer verbindlichen Planung ergibt sich aus der Erforderlichkeit zur Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des mit Unterstützung des Bezirksamtes entwickelten Neuordnungskonzeptes im Sinne einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Strukturierung des Plangebietes.

Vor diesem Hintergrund hat das damalige Bezirksamt Köpenick von Berlin in seiner Sitzung am 28.06.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans XVI-24 für den ca. 5,7 ha großen Bereich des nördlichen Bullenackers im Ortsteil Köpenick beschlossen. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung einer standortverträglichen Wohnbaumaßnahme im Übergangsbereich zwischen Stadt- und Landschaftsraum, eines Standortes für ein Abwasserpumpwerk sowie einer öffentlichen Parkanlage entlang der Müggelspree.

Darüber hinaus besteht insbesondere in folgenden Sachbereichen planerischer Handlungsbedarf:

- Sicherung der verkehrlichen Anbindung und der inneren Erschließung des Gebietes,
- Sicherung der Ver- und Entsorgung
- Abbau von Umweltbelastungen und Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Funktionen des Naturhaushalts

Nach Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 2. Januar 1995 auf der Grundlage des damaligen Verfahrensstandes ein Planreifebeschluss gemäß § 33 Abs. 2 BauGB (BA-Beschluss 297/95). Dieser Beschluss wurde nach Aufforderung zur Überarbeitung im Rahmen des Zustimmungsverfahrens (Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen) durch den Ergänzungsbeschluss vom 20. März 1995 modifiziert. Die Inhalte der Planreifeerklärung (Planzeichen und textliche Festsetzungen) wurden überarbeitet; die Planreife wurde bestätigt (BA-Beschluss 346/95). Auf der Grundlage der Planreifeerklärung wurde anschließend die im Vorfeld abgestimmte Wohnungsbau- und Erschließungsmaßnahme mit ca. 230 WE komplett realisiert.

Aus der Notwendigkeit zur Planaufstellung und der erteilten Planreife begründet sich die Verpflichtung zum Verfahrensabschluss durch Festsetzung, d.h. Schaffung von Rechtsklarheit und Rechtssicherheit. Da sich die planerischen Ausgangsbedingungen seit der Entwurfbearbeitung vor der Planreifeerklärung z.B. aufgrund der realisierten Maßnahmen vor Ort verändert haben, wird im Rahmen der vorliegenden Überarbeitung der Begründung und der Planfassung im Bedarfsfall auf die entsprechenden Ausgangsbedingungen zu den verschie-

denen Zeitpunkten eingegangen. Auf Änderungen bei den textlichen Festsetzungen bzw. bei den verwendeten Planzeichen, z.B. aufgrund geänderter Rechtsgrundlagen, wird gesondert verwiesen (siehe Darstellungen der Änderungen in Kapitel 4.1.4).

Gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird das Planverfahren nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt. Es wird nach den Überleitungsvorschriften des EAG BauGB zu Ende geführt.

Da das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist, finden gemäß § 245c Abs. 2 BauGB die Vorschriften des BauGB in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung weiterhin Anwendung; eine Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung bzw. einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht somit nicht. Außerdem besteht auch nach § 3b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich des Köpenicker Stadtkerns (Altstadt), nordöstlich angrenzend an die Wohnhäuser des Salvador-Allende-Viertels. Das Plangebiet wird nördlich von der Müggelspree und östlich von den Gartengrundstücken des Amtsgrabens begrenzt. Im Süden verläuft die Grenze der Grundstücke Salvador-Allende-Straße 42A und 52/74 und im Westen die Salvador-Allende-Straße. Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 5,7 ha. Lage und Abgrenzung des Plangebietes sind dem nachfolgenden Planausschnitt zu entnehmen.

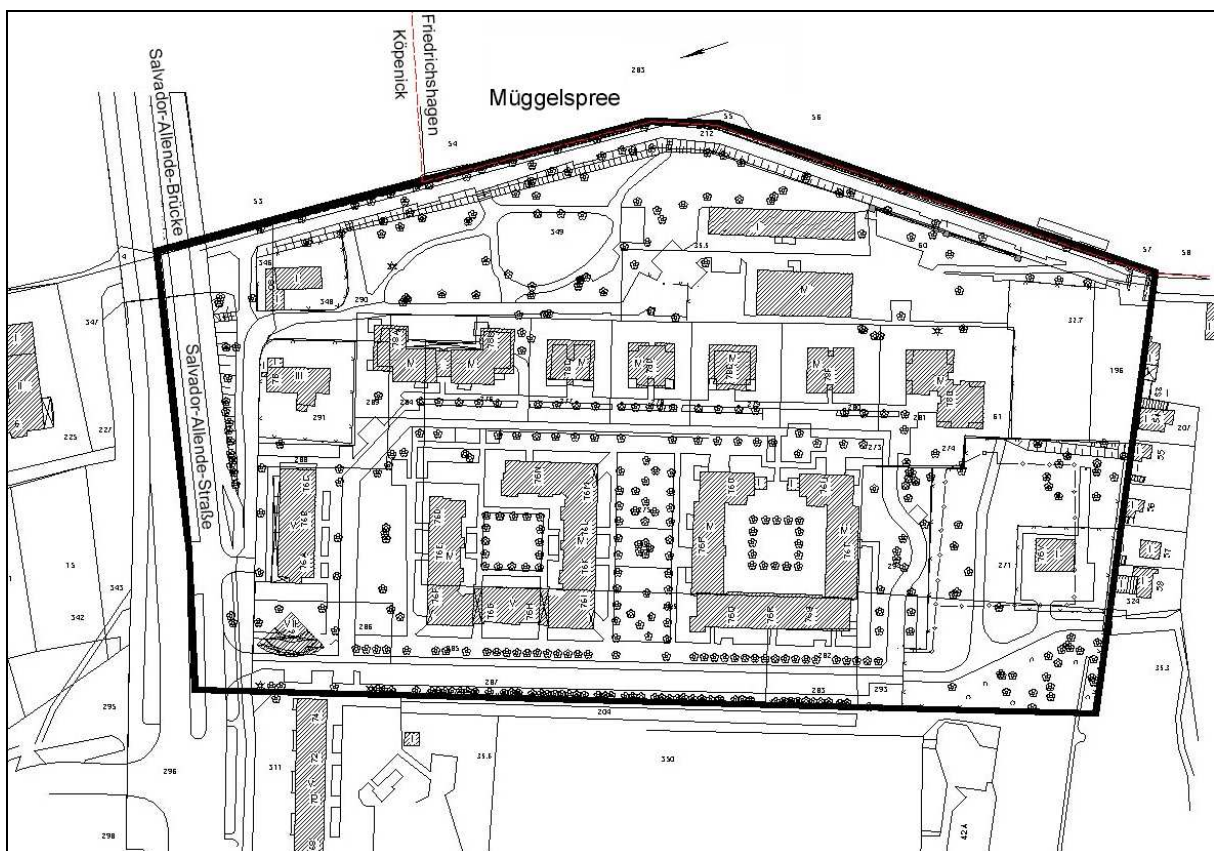


Abb. 1.: Geltungsbereich Bebauungsplan XVI-24

2.2 Lage/ Städtebauliche Verflechtung

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum der Berlin-Fürstenwalder-Spreetalniederung, die sich zwischen Barnimplateau im Norden und dem Teltowplateau im Süden auf Talsandflächen mit 33 bis 36 m ü. NHN innerhalb des Berliner Urstromtals erstreckt. Das Berliner Urstromtal gliedert sich im Bereich Köpenick in das Gewässernetz des Spree- und Dahmegebietes.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Müggelspree zwischen dem Müggelsee sowie der Altstadt von Köpenick und grenzt unmittelbar an die Salvador-Allende-Straße. Der Nahbereich ist von einer heterogenen Siedlungs- und Freiraumstruktur geprägt:

- Gebietsteile mit Sportflächen, Wohn- und Gewerbeflächen sowie Kleingärten westlich der Salvador-Allende-Straße zwischen Müggelspree und Wendenschloßstraße;
- überwiegend 5-geschossige Wohnzeilen mit Versorgungseinrichtungen (Einkauf, soziale Infrastruktur usw.) des Salvador-Allende-Viertels I westlich und südlich des Plangebietes;
- Kleinsiedlungs- und Einfamilienhausgebiet (Siedlung Kämmereiheide) südlich und östlich des Amtsgraben im Übergang zum Landschaftsraum der Kämmereiheide.

Die Altstadt Köpenick und die Schlossinsel befinden sich in einer Entfernung von ca. 1,3 km vom Plangebiet.

Über die Salvador-Allende-Straße ist das Plangebiet unmittelbar an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Als wichtige Nord-Süd-Tangentiale östlich der Köpenicker Altstadt verknüpft sie den Standort mit den radialen Straßenzügen des Fürstenwalder Damms und der Friedrichshagener Straße im Norden und des Müggelheimer Damms im Süden. Damit erfolgt eine Einbindung in die Hauptstraßennetze nördlich und südlich der Spree mit Verflechtungsfunktion in die Berliner Innenstadt und in die angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsbereiche am Stadtrand und außerhalb der Stadt.

Innerhalb des Verflechtungsbereiches liegen in östlicher Richtung ausgeprägte Grün- und Freiflächen (Kämmereiheide, Müggelsee), die über den Ufergrünzug südlich der Müggelspree mit dem Plangebiet vernetzt sind. Eine entsprechende Aufenthalts- und Erholungsqualität ist dadurch siedlungsbezogen gesichert. Eine durchgehende übergeordnete Wegeverbindung in westlicher Richtung (Altstadt) entlang des Ufers konnte bislang nicht realisiert werden.

2.3 Bau- und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich lässt sich eindeutig in unterschiedliche räumliche Einheiten unterteilen. Im Zuge der Neubaumaßnahme mit 230 WE wurde der ursprünglich mit 1-3-geschossigen Gewerbebauten (Produktionshallen bzw. Verwaltungsgebäude) genutzte Kernbereich des "Nördliche Bullenackers" seit 1995 komplett neu gestaltet. Die weiteren, nachfolgend genannten Teilbereiche waren, abgesehen vom Abriss und Neubau im Bereich Abwasserpumpwerk, von baulichen Tätigkeiten kaum betroffen.

TEILBEREICH WOHNUNGSBAU:

Den größten Teilbereich (ca. 3,1 ha) des Plangebietes bildet das neue Wohngebiet "Nördlicher Bullenacker". Es wird durch bautypologisch unterschiedliche Gebäudestrukturen geprägt:

- 4-geschossige Stadtvillen bzw. auch als Doppelhaus im Übergangsbereich zur Müggelspree,
- überwiegend 4-geschossiger Geschosswohnungsbau in fast geschlossenen Hofstrukturen,
- eine 5-geschossige Zeile an der Salvador-Allende Straße,
- ein 7-geschossiges Punkthaus, ebenfalls an der Salvador-Allende-Straße, mit Einzelhandel und Dienstleistungen im Erdgeschoss (EG) sowie

- ein derzeit leerstehendes, 3-geschossiges Gebäude im Nahbereich zur Salvador-Allende-Brücke (Verwaltungsgebäude des ehemaligen Elektrizitäts- und Klärwerkes von 1906).

Der Wohnungsbaustandort wird durch eine ringförmige, private Erschließungsstraße mit angegliederten Stellplätzen erschlossen. Die Grundstücksfreiflächen sind gemäß ihrer Nutzungszuordnung (private Gärten, halböffentliche Hof- und Zwischenbereiche) weitgehend qualitativ gestaltet.

TEILBEREICH ABWASSERPUMPWERK

Im rückwärtigen Teilbereich an der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein ca. 0,6 ha großer, baumbestandener Standort der Berliner Wasserbetriebe (BWB) mit einem 1-geschossigen Gebäude eines Abwasserpumpwerkes. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Mitbenutzung der privaten Erschließungsstraße.

TEILBEREICH EHEMALIGER STANDORT SENSTADT, ABT. WASSERWIRTSCHAFT

Der ehemalige Standort der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Sen Stadt) Abt. Wasserwirtschaft, Standort Köpenick, besteht aus einem 4-geschossigen Bürogebäude, einem 1-geschossigen Lagergebäude, befestigten Stellplatz-, Hof- und Zufahrtsflächen, unbefestigten Freiflächen sowie einem kleinen Bootshafen. Aufgrund der Führung eines öffentlichen Weges über das Gelände ist die Abgrenzung zu der umgebenden öffentlichen Parkanlage insbesondere aus Richtung Osten nicht immer eindeutig.

Die Betriebseinrichtung zur Gewässerunterhaltung am Standort Köpenick wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aufgegeben und wird durch das Bezirksamt Trepow-Köpenick als Verwaltungsstandort vorübergehend als Zwischennutzung weiter genutzt. Daher ist auch die Entsiegelung von Teilflächen geplant. Die Erschließung des Standortes erfolgt über den bestehenden, befestigten Fahrweg zwischen Parkanlage und Wohngebäuden von der Salvador-Allende-Straße aus.

TEILBEREICH UFERPARK

Entlang des Müggelspreeufers befindet sich ein baumbestandener Uferwanderweg, der zwischen dem Ausflugslokal "Evelin" und dem ehemaligen Standort der Wasserwirtschaft eine parkartige Erweiterung mit Aufenthalts- und Spielbereichen besitzt. Das 1-geschossige Ausflugslokal mit nördlich vorgelagerter Terrasse befindet sich im Nahbereich zur Brücke und wird über einen Fahrweg von der Salvador-Allende-Straße aus erschlossen.

TEILBEREICH SALVADOR-ALLENDE-STRASSE/-BRÜCKE

Der Bereich der östlichen Fahrbahnhälfte der Salvador-Allende-Straße mit der Anbindung der Erschließungsstraßen für die Grundstücke Salvador-Allende-Straße 76 bis 80 sowie der entsprechenden Bereich der Brücke mit Brückenböschung befindet sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches.

2.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Salvador-Allende-Straße (gemäß Stadtentwicklungsplan Verkehr ist diese im Bestand als örtliche Straßenverbindung der Stufe III eingestuft) an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Diese wichtige Tangentialverbindung ist im Brückenbereich vierspurig mit beidseitigen Fuß- und Radwegen ausgebaut. Zum LSA-geregelten Knoten mit der Wendenschloßstraße verbreitert sich die westliche Fahrbahn um eine gesonderte Rechtsabbiegespur.

Aufgrund des geringen Knotenabstandes und eines DTV-Wertes (durchschnittliche tägliche Verkehrsmengen) von 34.500 Kfz/24h¹ ermöglicht die im Zuge der Wohnungsbaumaßnahme entstandene Ringschließung (zweispurige private Anliegerstraße) für die Wohngebäude

¹ Straßenverkehrszählung 1998

bzw. den Standort der Berliner Wasserbetriebe nur ein Rechtseinfahren und ein Rechtsausfahren auf die Salvador-Allende-Straße. Der Standort der BWB wird unter Mitbenutzung der privaten Erschließungsstraße erschlossen.

Die Grundstücke Salvador-Allende-Straße 76A, B, C, 78, 80 und 80a (ehemalige Wasserbehörde) sind über eine stichartige Erschließungsstraße direkt an das öffentliche Straßennetz angebunden. Im Bereich des gegenüberliegenden Mittelstreifens existiert eine Überfahrmöglichkeit, die prinzipiell ein Abfließen des Verkehrs in alle Richtungen zulässt.

An das bedarfsgerecht ausgebaute Erschließungssystem innerhalb des Plangebietes sind die erforderlichen Stellplätze in Längs- und Queraufstellung organisiert. Für die Stellplatzunterbringung des Häuser Salvador-Allende-Straße 78A und 78B wurde eine Tiefgarage errichtet.

Die Anbindungssituation des Plangebietes an das gesamtstädtische ÖPNV-Netz kann als gut bezeichnet werden. Die Buslinien 167, 269 und M 69 verfügen beispielsweise über Haltepunkte in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und sichern so die Anbindung an das S- und U-Bahnnetz (z.B. 9 Min. bis S-Bahnhof Köpenick). Die Traminien 27, 60, 61 und 67 tangieren das Plangebiet mit Haltestellen, die teilweise weniger als 500 m entfernt sind.

Übergeordnete Rad- und Fußwegeverbindungen sind bereits Bestandteile des Plangebietes, zum einen entlang der Salvador-Allende-Straße (beidseitig, straßenbegleitend) sowie als wichtiger Bestandteil des Müggelspree-begleitenden Uferparks.

2.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Randlage zur Salvador-Allende-Straße. Auf der Grundlage der im Oktober 2002 aktualisierten Lärminderungsplanung Berlin² und der in diesem Zusammenhang erhobenen Verkehrsmengen lassen sich DTV-Werte (durchschnittliche tägliche Verkehrsmengen) von 34.500 Kfz/24h für den angrenzenden Straßenabschnitt darstellen. Daraus resultiert ein mittlerer Beurteilungspegel verursacht durch Verkehrslärm (ohne Schiene und Flugverkehr) von ca. 65-69 dB(A) tagsüber bzw. 55-59 dB(A) nachts. Somit ist von einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 - Beurteilungspegel für die städtebauliche Planung - für eine Vielzahl von Nutzungsarten entlang der Salvador-Allende-Straße auszugehen.

Mit der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte (Sen Stadt) im September 1999 ist die Regelung des verkehrlichen Schallschutzes bei Hochbauten im Bebauungsplanverfahren entbehrlich geworden. Es werden daher in der vorliegenden Planfassung keine Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen (bewertete Luftschalldämmmaße) getroffen.

2.6 Technische Infrastruktur

Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind an sämtliche notwendigen Anlagen der Ver- und Entsorgungsnetzes angeschlossen. Es existieren ausreichende Kapazitäten für die planerisch zu sichernde Nutzung.

Der Standort der Berliner Wasserbetriebe (BWB) an der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Salvador-Allende-Straße 76V) soll langfristig erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Die verkehrliche und leitungstechnische Erschließung des Pumpwerkes ist aufgrund entsprechender Vereinbarungen mit den angrenzenden Eigentümern gesichert.

² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Lärminderungsplanung Berlin - Modellprojekt Köpenick, Aktualisierung Oktober 2002

2.7 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen zwei Altlastenverdachtsflächen, welche im Bodenbelastungskataster Berlin registriert sind.

Fläche Nr. 6511 – Salvador-Allende-Straße 76 (Identadresse)

Fläche Nr. 6510 – Salvador-Allende-Straße 80 (Identadresse)

Die Fläche des allgemeinen Wohngebietes (Nr. 6511) wurde im Zusammenhang mit der Neubebauung 1994/1995 saniert und konnte vom Altlastenverdacht befreit werden.

Für die Fläche der festzusetzenden öffentlichen Grünanlage (Nr. 6510) besteht lediglich ein formaler Altlastenverdacht. Ergebnisse aus Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Hintergrund für die Aufnahme in das Bodenbelastungskataster war die gewerbliche Nutzung der in diesem Bereich vorhandenen Baulichkeiten seit ca. 1928 durch Gewerbe (elektrotechnischer Gerätebau, eine Schuhfabrik und die Herstellung von Sportbooten). Seit ca. 1972 wurden die Gebäude von der Oberflusmeisteri als Bauhof genutzt. Über Havarien bzw. Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen liegen keine Erkenntnisse vor.

Gemäß Stellungnahme des Umweltamtes vom 19.07.2005 wird auf Grund der vorhergehenden Nutzungen kein Gefährdungspotenzial für die Nutzung als öffentliche Parkanlage gesehen. Nach Aufgabe der Zwischennutzung durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick ist der Abbruch der dort vorhandenen Gebäude vorgesehen. Werden im Zuge dieser Abbruchmaßnahmen mögliche lokale Kontaminationen erkannt, sind diese zu beseitigen. Dazu werden dann vom Fachbereich Umweltschutz, als zuständige Behörde gegenüber dem Pflichtigen entsprechende Auflagen erteilt. Erfolgen diese Maßnahmen nicht im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde, erfolgt deren Durchsetzung durch den Erlass einer Anordnung auf der Grundlage § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Damit werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

2.8 Situation Natur und Landschaft

Zur Aktualisierung sowie Überprüfung von Erfordernissen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde für den Bebauungsplannentwurf ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet³, welcher die maßgeblichen Aspekte der umgesetzten Planungen berücksichtigt.

Im Nachfolgenden werden nach einzelnen Schutzgutbereichen gegliedert die wesentlichen Faktoren zur Charakterisierung des Plangebiets wiedergegeben.

NATURHAUSHALT

Geologie, Boden: Das Plangebiet liegt in der Spreetalniederung. Durch die ehemals gewerblich-industrielle Nutzung eines großen Teils der Fläche wurden die natürlichen Verhältnisse bereits vollständig überformt. Daraus ergibt sich folgende Schichtenabfolge: Über eiszeitlichen Sandablagerungen hat sich der niederungstypische Niedermoortorf in Stärken von 1,3 m bis 2,0 m Mächtigkeit gebildet. Darüber befinden sich überwiegend künstliche Auffüllungen, bestehend aus humosen Sanden, Bauschuttresten, Schlacken u. ä.⁴.

Die Vermessung des Geländes hat eine Höhe von nahezu einheitlich 35,5 m über NHN ergeben. Im Bereich des Uferparks fängt eine künstliche Böschung den Höhenversprung ab. Der mittlere Wasserstand der Spree liegt bei 32,2 m über NHN.

³ Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekt:: Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan XVI-24 ("Nördlicher Bullenacker"); Berlin, August 2005

⁴ Garten- und Landschaftsarchitekten Müller, Knippschild, Wehberg (1994): Ermittlung des Biotopflächenfaktors (BFF) – Eingriffsbilanzierung, Salvador-Allende-Straße 76, „Bullenacker“ Berlin-Köpenick

Somit liegt der Abstand zwischen Geländeoberkante und Wasserstand der Müggelspree im Mittel bei 3,30 m. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Flusswasserstände mit den Grundwasserständen korrespondieren, aufgrund der Aufschüttungshöhe hat sich aber die Bodenentwicklung der oberen Bodenschichten von der Fließgewässerdynamik weitgehend abgekoppelt. Wertbestimmender Faktor ist demnach der Grad der anthropogenen Überformung, die aus Aufschüttungen und baulicher Inanspruchnahme resultiert.

Die natürlichen Funktionen des Schutzgutes Boden (z. B. Vegetationsstandort, Fläche für die Regenwasserversickerung und Lebensraum für die Bodenfauna) sind daher jeweils nur in eingeschränktem Umfang vorhanden. Im Hinblick auf den Bodenschutz sind diese Flächen gleichwohl von allgemeiner Bedeutung. Höherwertige Flächen (seltene und/oder natürliche Böden) liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Grundwasser / Oberflächenwasser: Der Geltungsbereich war ursprünglich als Niederungsfläche stark von der Auendynamik der Spree geprägt. Mit der Kanalisierung des Flusses und der Befestigung sowie Aufhöhung seiner Ufer ist das Gelände von der Flusssdynamik abgekoppelt worden.

Trotz der heterogenen Lagerung von Bodenmaterial (Sande, Torf und Aufschüttungen mit unterschiedlichem Material) ist davon auszugehen, dass aufgrund der Nähe zum Fluss der Grundwasserstand mit dem Wasserstand des Flusses korrespondiert.

Der höchste Grundwasserstand wird mit 33,10 m über NHN angegeben⁵. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist aufgrund der relativ geringen Grundwasserflurabstände hoch und das Grundwasser relativ ungeschützt⁶. Dennoch unterliegt das Plangebiet seit der endgültigen Festsetzung⁷ von Trinkwasserschutzzonen im Jahr 1999 keinen besonderen wasserwirtschaftlichen Restriktionen mehr.

Das den Bebauungsplan im Norden begrenzende Fließgewässer wird als „Müggelspree“ bezeichnet. Es handelt sich hierbei um ein Gewässer erster Ordnung, welches auch von der Berufsschifffahrt befahren wird (Bundeswasserstraße). Abgesehen von einem künstlichen Hafenbecken, das mit dem Fluss direkt in Verbindung steht, befinden sich ansonsten keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich. Der Verbindungskanal und der Hafen sind gemäß Stellungnahme der Wasserbehörde des Landes Berlin (Sen Stadt Referat VIII D) vom 24.06.2005 keine klassifizierten Gewässer im Sinne des § 1 Berliner Wassergesetz (BWG) und werden daher im Plan nicht dargestellt.

Klima, Lufthygiene: Großklimatisch ist das Plangebiet vom ostdeutschen Binnenland geprägt. Die mittlere Temperatur liegt zwischen 9,0 und 9,5 C. Diese vergleichsweise hohe Temperatur weist auf die Einflüsse der Stadt (Ballungsraum) hin und kann nur bedingt durch den mäßigenden Einfluss des Gewässers erklärt werden. Die Niederschlagsmengen liegen im Durchschnitt zwischen 575 und 580 mm pro Jahr⁸. Aufgrund der Lage in der Niederung und am Wasser ist die durchschnittliche relative Luftfeuchte mit 75-80 % relativ hoch. Als stadtklimatische Zone weist der Raum insgesamt nur mäßige Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf. Der Geltungsbereich liegt am Rande des klimatischen Belastungsbereiches der Köpenicker Innenstadt⁹. Nach der Karte der Klimafunktionen (Karte 04.11.1, 2004) besitzt der Uferpark nur einen geringen Kaltluftmassenstrom. Die Siedlungsfläche wird demnach als bioklimatisch nicht belastet eingestuft.

⁵ Garten- und Landschaftsarchitekten Müller, Knippschild, Wehberg (1994): a.a.O.

⁶ Umweltatlas (Karte 02.05, 1993)

⁷ Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches für das Wasserwerk Friedrichshagen (Wasserschutzbereichsverordnung Friedrichshagen) vom 21.09.1999 (GVBl. S. 516)

⁸ Umweltatlas, (Karte 04.08.3, 1994; Karte 04.02, 2001)

⁹ Umweltatlas, (Karte 04.05, 2001)

Auch vermögen externe Faktoren, wie die unmittelbar westlich des Geltungsbereichs verlaufende übergeordnete Straßenverbindung (Salvador-Allende-Straße) die Eignung als Wohngebiet nicht negativ zu beeinflussen. Die NO₂-Prüfwerte werden nicht überschritten¹⁰.

Pflanzen und Tiere

Die heutige potenziell natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich ohne menschliche Einflussnahme unter den aktuellen Standortverhältnissen einstellen würde. Dieses ist von den jeweiligen Bodenbedingungen, insbesondere von der Nährstoffsituation und den Wasserverhältnissen abhängig. Natürlicherweise würde im Geltungsbereich ein Komplex aus verschiedenen Waldgesellschaften vorkommen. In Abhängigkeit von der Auendynamik würde sich auf einem schmalen Streifen entlang des Ufers ein Ufergehölz mit hohem Weidenanteil entwickeln, der mit geringerer Überflutungsdauer und -höhe in einen Hartholzauenwald mit Ulmen, Eichen und Eschen übergeht. Bei einem Grundwasserflurabstand von mind. 2,40 m würden sich auch grundwasserunabhängige Eichenwälder einstellen.

Vorliegend jedoch sind die abiotischen Faktoren weitgehend durch menschliche Einflüsse verändert. Die reale Nutzung ist einerseits durch die Bebauung gekennzeichnet, andererseits durch die Freiflächen, welche die Siedlungsräume gliedern und ihnen zugeordnet sind. Das Baugebiet "Nördlicher Bullenacker" ist seit 1995 mit Stadtvillen und Geschosswohnungsbauten bebaut. Die Gebäude sind durch die notwendige Infrastruktur (Erschließungsstraßen, Stellplätze, Fußwege) erschlossen. Auf den Grundstücken wurden Grünflächen angelegt, die überwiegend nach funktionalen und gestalterischen Gesichtspunkten angelegt wurden (z. B. Rasenflächen). Der ursprüngliche Baumbestand hingegen konnte auch im Rahmen der städtebaulichen Konzeption weitgehend erhalten und weitergehend durch Neupflanzungen ergänzt werden. Die prägenden Großgehölze tragen somit ganz wesentlich zur Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt bei.

Nur das Gelände der Berliner Wasserbetriebe mit dem Abwasserpumpwerk wird vergleichsweise extensiv genutzt. Es gliedert sich in eine mit Einzelbäumen bestandene ruderaler Wiese und geht über in ein Eichen-Robinien-Gehölz, welches den Übergang zum Niederungsbereich im Verlauf des Amtsgrabens markiert und einen hohen Biotopwert besitzt.

Der Unterwuchs bzw. die Strauchschicht werden von Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) und Schöllkraut (*Chelidonium majus*) dominiert, was zusammen mit der Robinie jedoch auf einen deutlichen ruderalen Einfluss hinweist.

Das ehemalige Gelände von Sen Stadt, Abt. Wasserwirtschaft ist in der Bestandssituation nach betriebsnotwendigen Erfordernissen aufgebaut und gegliedert. Es besteht aus Verwaltungsgebäuden, Stellplätzen und einem Bootshafen und wird durch bezirkliche Ämter nachgenutzt. Das Gelände weist in Anbetracht der Lage unmittelbar am Gewässer funktional und gestalterisch erhebliche Defizite auf und besitzt selbst nur einen geringen Biotopwert.

Der Uferpark schließlich besteht überwiegend aus extensiv gepflegten Rasenflächen, auf denen mehr oder weniger dicht Bäume stehen. Die Artenzusammensetzung ist standortgerecht und äußerst vielfältig und aufgrund der Altersbestände insgesamt bedeutsam. Der Gehölzbestand ist zudem raumbildend, so bspw. aufgrund der wegebegleitenden Anordnung im Uferbereich und bedingt durch unterschiedliche Wuchsform der Pflanzen weiterhin auch als Gestaltmerkmal identitätsstiftend. Zusammen mit Heckenpflanzungen schirmen die Baumstandorte die Grünanlage zudem optisch gegenüber angrenzenden Nutzungen ab. Der Park ist von einem dichten Wegenetz durchzogen und bietet trotz einer zurückhaltenden Gestaltung vielfältige Aufenthaltsbereiche und Ruhezonen sowie einzelne Spielangebote. Ganz im Westen befindet sich innerhalb des Uferbereichs seit Mitte der 80er Jahre eine gastronomische Einrichtung.

¹⁰ Umweltatlas (Karte 04.11.1, 2004)

Die Darstellung der Biotoptypen orientiert sich an der aktuellen Beschreibung der Biotoptypen¹¹ und der Biotoptypenliste Berlin¹². Demnach lassen sich folgende Biotoptypen unterscheiden:

- Hafenbecken
- Eichen-Robinien-Gehölz
- Parkanlage (Versiegelungsanteil < 50 % mit Altbaumbestand)
- Großformbebauung mit gestalteten Freiräumen (z.B. gärtnerisch gestaltete Außenanlagen, Mietergärten).

Im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages wurden die bebauten Flächen weitergehend differenziert in Gebäude, Wege und sonstige Außenanlagen. Die Bestandsbäume wurden dabei einzeln dargestellt. Als besonders markant sind insbesondere einzelne, große Altbäume im Siedlungsgebiet, die erhalten werden konnten, der Baumbestand im Uferpark und entlang der Müggelspree sowie die dichte Säulenpappelreihe, die das Baugebiet südlich abgrenzt, zu erwähnen.

Die Vegetation im bebauten Bereich und in der Parkanlage wird durch die Nutzung und eine vergleichsweise intensive Pflege bestimmt. Die Flächen werden von Zierrasen dominiert, der von Ziergehölzpflanzungen begleitet wird. An den Häusern wurden kleinflächig Mietergärten angelegt, die als Freisitz genutzt werden. Diese Gärten sind mit Hainbuchenhecken umpflanzt. Die sonstigen Freiflächen und privaten Grünanlagen sind unter Einbeziehung des Altbaumbestandes teilweise aufwändig gestaltet. Die Ringschließung und die Stellplätze entlang der Straße wurden ihrerseits mit Straßenbäumen begrünt, räumlich gefasst und gegliedert.

Fauna: Spezielle Daten über die Tierwelt oder einzelne Artengruppen liegen für das Gebiet nicht vor. In Auswertung der Biotopstrukturen ist jedoch davon auszugehen, dass der faunistische Artenbestand stark von der Siedlungsnutzung geprägt ist.

Aufgrund der dominanten Siedlungsnutzung bzw. Nutzung des Parks durch Erholungssuchende hat das Gebiet eine eher geringe Bedeutung für die Tierwelt. Lediglich im Bereich naturnäherer Strukturen (Altbäume und Eichengehölze) kann von einer höheren Bedeutung für spezialisierte Tierartengruppen ausgegangen werden. Im Umweltatlas (Karte 05.03, 1995) werden daher auch keine für die Fauna wertvollen Flächen verzeichnet. Im Umweltatlas (Karte 05.05, 1995) wird der Lebensraum aus vogelkundlicher Sicht als sehr häufig (Klasse V) eingestuft.

Aufgrund der technisch verbauten Land-Wasser-Übergänge (Spundwände und fehlende Ufervegetation) ist der Lebensraum insbesondere für Amphibien, aber auch für Wasservögel als ungünstig zu bezeichnen.

Gesetzlicher Biotopschutz: Im Geltungsbereich kommen keine nach § 26a NatSchGBIn geschützten Biotope vor. Nur für den Baumbestand finden die Vorschriften der Baumschutzverordnung Berlin Anwendung.

ORTSBILD UND ERHOLUNG

Die Gliederung des Plangebietes wird durch seine Lage an der Müggelspree bestimmt. Die neue Bebauung nimmt durch streng orthogonale Ausrichtung in Ost-West- bzw. Nord-Süd-Richtung den Verlauf der Verkehrswege (Wasser und Straße) auf. Nutzungsdichte und Stel-

¹¹ Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung (Mai 2003), Beschreibung der Biotoptypen, bearb. durch H. Köstler, Chr. Grabowski, M. Moeck. Berlin

¹² H. Köstler und Büro Luftbild+Vegetation (Mai 2003), Biotoptypenliste Berlins, i. Auftr. der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Berlin

lung der Einzelbaukörper ermöglichen eine Verzahnung mit Grün- und Freiflächen. Hierzu trägt insbesondere die Integration des alten Baumbestandes bei. Weiterhin ist der Übergang zwischen der Bebauung und dem Fluss durch einen gehölzdominierten Uferpark gekennzeichnet. Die Wahrnehmung des Gewässers als Landschaftsraum wird jedoch durch unmittelbar bis an das Wasser reichende Bebauung (beidseitig) beeinträchtigt.

Darüber hinaus verläuft die Salvador-Allende-Straße als Brücke unmittelbar westlich des Plangebietes. Dieses Verkehrsband stellt eine typische städtische Situation dar, wirkt aber für die Aufenthaltsqualität im Uferpark beeinträchtigend (Lärm, Sichtbeschränkung).

Wesentlicher Bestandteil der öffentlichen Parkanlage ist die entlang der Müggelspree verlaufende Uferpromenade. Damit kommt diesem Bereich weiterhin eine wichtige Verbindungsfunktion zu. Es besteht von hier eine durchgehende Verbindung in Richtung Müggelsee und in die freie Landschaft. Eine Fortsetzung der Uferpromenade in westliche Richtung ist langfristig geplant.

2.9 Eigentumsverhältnisse

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

- Eigentum des Landes Berlin / BA Treptow-Köpenick
 - Salvador-Allende-Straße mit Brücke und Böschungsbereich,
 - öffentliche Parkfläche entlang der Müggelspree,
 - Verwaltungsstandort Bezirksamt Treptow-Köpenick (ehemals Wasserbehörde)
 - Ausflugslokal (verpachtet).
- Berliner Wasserbetriebe
 - Standort Abwasserpumpwerk östlicher Teilbereich (Flurstück 271)
- Private Eigentümer / Gesellschaften
 - Wohngebäude, Frei- und Erschließungsflächen der Wohnungsneubau-Maßnahme Salvador-Allende-Straße 78 und 76 bis 78G.

3. Planerische Ausgangsposition

3.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV)¹³ ist das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt. Entlang der Müggelspree verläuft zur Gliederung des Siedlungsraumes durch Freiraumelemente eine übergeordnete Grünverbindung.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sollen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)¹⁴ stellt für den gesamten Planbereich und angrenzende Bereiche folgende Nutzungsarten dar:

- Grünfläche als symbolische Darstellung einer übergeordneten Grünverbindung für einen Gebietsstreifen parallel zur Müggelspree,
- Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5) für wesentliche Teile des Plangebietes sowie südlich angrenzende Flächen ("Nördlicher und Südlicher Bullenacker"),
- übergeordnete Hauptverkehrsstraße für die Salvador-Allende-Straße,
- Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) mit einer Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt ("landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen") für den Siedlungsbereich Kämmeriheide.

3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro¹⁵) ist der strategische Planungsansatz der Landschaftsplanung. Als gesamtstädtische Planungsinstrumente im Land Berlin sind LaPro und FNP aufeinander bezogen und schaffen gemeinsam die räumlichen Voraussetzungen für die langfristige Daseinsvorsorge im gesamten Stadtgebiet. Daher werden im LaPro die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch nur in den Grundzügen dargestellt und in einzelnen Programmplänen die jeweiligen Entwicklungsziele und die dazu gehörigen Maßnahmen konkretisiert.

Das Landschaftsprogramm entfaltet zwar keine selbständige Rechtswirkung, die Vorgaben sind jedoch bei allen weitergehenden räumlichen Planungen einzubeziehen. Der Geltungsbereich gehört zu den Siedlungsgebieten, bei denen sich folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen für Naturhaushalt und Umweltschutz u.a. ergeben:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (z. B. durch Entsiegelung)
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- dezentrale Regenwasserversickerung.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der städtisch geprägten Räume innerhalb der überformten Niederung der Müggelspree. Daraus ergeben sich für den Biotop- und Artenschutz folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Berücksichtigung des naturräumlichen Zusammenhangs,
- Erhalt von Freiflächen in Niederungs- und Hangbereichen mit ihren typischen Vegetationsbeständen,

¹³ Mit der Ratifizierung des LEP eV im März 1998 gelten dessen Ziele als Rahmensetzung auch für Berlin

¹⁴ in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211)

¹⁵ Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 21. September 2004 (ABl. S. 3968)

- Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen.

Bei den betrachteten Bereichen Erholung und Freiraumnutzungen liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen bebauten Bereichen und der freien Landschaft in Richtung Müggelsee und Müggelberge. Dieser Freiraum stellt einen großräumigen Entwicklungsschwerpunkt für Erholung dar.

In der Betrachtung des Landschaftsbildes teilt sich der Geltungsbereich in städtische Übergangsbereiche und überformte Niederungen auf. Bei den überformten Niederungen werden u. a. folgende Ziele und Maßnahmen genannt:

- Berücksichtigung naturräumlicher Zusammenhänge,
- Erhalt von Freiflächen in Niederungs- und Hangbereichen,
- Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen,
- Erhalt und Entwicklung von Blickbeziehungen auf die Gewässer.

Bei den städtischen Übergangsbereichen werden als Ziele und Maßnahmen u. a. genannt:

- Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünungen,
- Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes (besonders großkronige Parkbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten),
- Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen.

3.4 Stadtentwicklungsplan Zentren 2020¹⁶ / bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept¹⁷

Das Plangebiet befindet sich nicht in den im gesamtstädtischen Zentrenkonzept beschriebenen Zentrenlagen. Damit ist im Hinblick auf die verfolgte Strategie der vorrangigen Stabilisierung vorhandener Zentren die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels- oder Freizeiteinrichtungen im Geltungsbereich nicht entwicklungsfähig. Im bezirklichen Zentrenkonzept ist dies entsprechend untersucht und analog festgelegt. Auch im Rahmen der Nahversorgung bestehen keine nennenswerten Angebotslücken. Hier ist im Einzelfall die Vereinbarkeit mit den vorgenannten Zielen, insbesondere unter dem Aspekt der Vermeidung von Kaufkraftabzug zuungunsten bestehender integrierter Standorte, zu prüfen und nachzuweisen.

3.5 Stadtentwicklungsplan Wohnen¹⁸

Im StEP Wohnen wird für den Bereich des Plangebietes als vorrangiges Ziel eine prioritäre Wohnungsbauentwicklung im Bestand und innerhalb der bestehenden Flächenkulisse dargestellt. Die künftige Entwicklung soll im Verbund mit dem umgebenden landschaftlichen Raum eine stadträumliche Kontinuität zu erzeugen, um den Bezug auf die vorhandene Qualität des Umfeldes herzustellen. Hiermit ist im Wesentlichen eine Sicherung der Standort- bzw. Wohnqualität unter Berücksichtigung der engen Verzahnung mit dem Naturraum und auch von Arbeitsstätten gemeint. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass ein wesentlicher Standortfaktor des Südostraumes auf seiner Bedeutung als Freizeitgebiet beruht, ist die Orientierung auf den Freizeitwert des Landschaftsraumes zu verstärken und auch für die Wohnentwicklung und die Ansiedlung zukunftsorientierter Arbeitsstätten zu nutzen.

¹⁶ Stadtentwicklungsplan Zentren 2020, Sen Stadt i. Z. m. IHK Berlin, April 2005

¹⁷ Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick, Handlungsrahmen für die bezirkliche Entwicklung, Stand 5/04, BA Beschluss 319/04 vom 30.09.2004, Grundlage: Gutachten Dr. Lademann & Partner, Oktober 2003

¹⁸ Stadtentwicklungsplan Wohnen, Sen Stadt, Juni 2000

3.6 Stadtentwicklungsplan Gewerbe¹⁹

Der StEP Gewerbe beschreibt den Handlungsrahmen im Bereich der Entwicklung und Sicherung des produzierenden als auch innovativen Gewerbes und setzt Prioritäten für die Entwicklung und Inanspruchnahme neuer Gewerbestandorte. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der im StEP Gewerbe benannten gewerblichen Flächenkulissen oder Bereiche für Wachstumsreserven im Südostraum. Damit eine gewerbliche Entwicklung nicht vorrangiges Planungsziel, sondern lediglich im Bestand oder im Rahmen wohngebietsverträglicher Ausrichtung entwicklungsfähig.

3.7 Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin- Mobil 2010

Die Salvador-Allende-Straße ist gemäß StEP Verkehr in der Planung bis 2015 als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II dargestellt. Die vorhandene Straße ist vierspurig ausgebaut und in dem Zustand und den Ausbauparametern ausreichend dimensioniert um den prognostizierten Verkehr aufzunehmen.

3.8 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Mittelbereich Köpenick 1 stellt das Plangebiet in ihrem Nutzungskonzept als "Wohnbaufläche W3, GFZ < 0,8" mit Ufergrünzug und Kinderspielplatz (Symbol) dar. Vom 28.05.1997 bis 31.07.1997 wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 26.10.1998 bis 20.11.1998 statt (ABl. S. 4069, BA-Beschluss 261/98). Die BEP wurde vom Bezirksamt noch nicht beschlossen.

3.9 Soziale Infrastruktur

Im Vorfeld der Planung wurde der Bedarf an Einrichtungen geprüft.

Ursprünglich war auch für die südlich des Plangebiets gelegene Fläche eine Bebauung mit Wohngebäuden geplant (Bebauungsplan XVI-5).

Hinsichtlich der Planung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wurden beide Bebauungspläne im Zusammenhang gesehen.

Durch die Abt. Bildung und Jugend wurde eingeschätzt, dass der Bedarf an Kindertagesstättenplätzen aus dem Plangebiet des Bebauungsplans XVI-24 (1. Bauabschnitt) durch die im Allende-Viertel I vorhandenen Kindertagesstätten gedeckt werden kann. Für eine weitere Wohnbebauung im südlich gelegenen Bebauungsplan XVI-5 war dort der Neubau einer Kindertagesstätte vorgesehen.

Ebenso wurde eingeschätzt, dass der Bedarf an Schulplätzen im Allende-Viertel abgedeckt wird.

Ursprünglich war es vorgesehen, den Bedarf an Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen für beide Plangebiete durch den Umbau des alten Abwasserpumpwerkes im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-24 in ein Jugendfreizeitheim abzudecken. Dieses Vorhaben konnte wegen technischer und baulicher Mängel nicht weiter verfolgt werden und wurde ebenfalls für das Plangebiet XVI-5 angedacht.

Wegen einer massiven Altlastenproblematik im Falle der Planung eines Wohngebietes im Bereich des Bebauungsplans XVI-5 wurde durch die potenziellen Investoren Abstand von der Planung genommen.

Eine aktuelle Anfrage bei der Abt. Jugend und Sport ergab, dass es auf Grund der Bebauung im Bereich des Bebauungsplans XVI-24 kein Bedarf an Kindertagesstätten, Jugendfreizeiteinrichtungen und Sportanlagen über den Bestand hinaus ergibt (Schreiben vom 21.12.2005 und 11.01.2006).

Ebenso wird durch die Abt. Schule und Bildung ein über den Bestand hinaus gehender Bedarf an Schulplätzen verneint (Schreiben vom 05.01.2006).

¹⁹ Stadtentwicklungsplan Gewerbe – Gewerbestandort Berlin, Sen Stadt i. Z .m. IHK Berlin, Juni 2000

II PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Aufgrund der Nutzungsaufgabe der gewerblichen Betriebseinrichtungen, der Lagegunst an der Müggelspree sowie dem zum damaligen Zeitpunkt festgestellten erheblichen Wohnraumbedarf des Landes Berlin stellte das Planungsgebiet am "Bullenacker" mit seinen nördlichen und südlichen Teilflächen (B-Pläne XVI-5 und XVI-24) zu Beginn der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts einen der wesentlichen Entwicklungsbereiche für Wohnungsneubau im Nahbereich zur Köpenicker Altstadt dar.

Der im Auftrag der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen erarbeiteten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Tragfähigkeitsuntersuchung für das Plangebiet im August 1992 folgte ein Workshop für den Städtebau und zur Objektplanung sowie die Entwicklung konkreter Planungsvorstellungen im April 1993. Auf der Basis dieses Workshops, mit Festlegung der städtebaulichen Figur wurden vom Bauherrn drei Architekturbüros (Numrich und Albrecht, Patzschke + Partner, Assmann, Salomon und Scheidt) mit der Konkretisierung der Hochbauentwürfe für 10 Wohnhäuser bzw. Doppelhäuser sowie ein Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur (Müller, Knippschild, Wehberg) für die Planung und Gestaltung des Außenanlagen beauftragt. In enger Kooperation mit dem Vorhabenträger wurde im Juni 1993 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durch das Bezirksamt beschlossen.

Bereits im Grobkonzept zur Bereichsentwicklungsplanung und im Flächennutzungsplan Berlin - FNP vom 01. Juli 1994 - wurde auf die Umstrukturierung des Gebietes eingegangen und Wohnbaufläche W 2 in Verbindung zum Ufergrünzug an der Müggelspree dargestellt.

2. Intention des Planes

Planerische Zielsetzung des Bebauungsplanentwurfes ist eine standortverträgliche städtebauliche Neuordnung des Plangebietes. Mit der Umstrukturierung des ehemaligen Gewerbestandortes wird ein Beitrag zu der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie der Innenentwicklung geleistet. Entsprechend des im Zuge der Voruntersuchungen formulierten städtebaulichen Leitbildes wird die Entwicklung einer eigenständigen Wohnbebauung gesichert. Sie soll Bezug nehmen auf die 5-geschossige Wohnbebauung entlang der Salvador-Allende-Straße sowie das Planungskonzept des bereits im Sommer 1992 eingeleiteten, südlich angrenzenden Bebauungsplans XVI-5 ("Südlicher Bullenacker") zur Entwicklung von ca. 250 WE. Die Belange von Natur und Landschaft sind in die Abwägung einzustellen. Entsprechende Festsetzungen sind zu treffen. Wesentliche Ziele der Planung sind im Einzelnen:

- Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Rahmen des planerischen Gesamtkonzeptes und Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung
- Standortsicherung für die notwendigen Betriebsflächen des Abwasserpumpwerkes
- Sicherung von öffentlichen Grünflächen als Bestandteil des übergeordneten Ufergrünzuges entlang der Müggelspree
- Entwicklung einer übergeordnet und intern vernetzten Grün- und Freiflächenstruktur mit unterschiedlichen Nutzungsintensitäten zwischen Wohngebiet und Spreeufergrünzug
- Berücksichtigung einer kosten- und flächensparenden Erschließung aller Teilbereiche des Plangebietes
- Abbau von Umweltbelastungen und Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Funktionen des Naturhaushalts
- Sicherung ökologisch wirksamer Maßnahmen sowie schonender und sparsamer Umgang mit dem Boden.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Als städtebaulich-gestalterische Anforderung an die Neubebauung des Plangebietes galt es, der besonderen Lage des Baufeldes im Spannungsbereich zwischen der Großsiedlung Allende I, dem Kleinsiedlungsgebiet der Kämmereiheide und dem öffentlichen Grünraum der Müggelspree und des Eichenwäldchens in gestalterischer und nutzungsstruktureller Hinsicht gerecht zu werden. Unter Berücksichtigung dieses stadt- und landschaftsräumlichen Kontextes wurde eine Neubausiedlung mit eigenständigem Siedlungscharakter geplant. Dies wurde städtebaulich erreicht durch:

- Wohnblöcke, die sich räumlich zu einer Erschließungsstraße und zu einer Spiel- und Erholungszone öffnen, ohne den "privaten" Charakter der Blockinnenbereiche aufzuheben und
- Stadtvillen zum Uferpark, deren Proportionen und Geschossigkeit sich zum ruhigen, öffentlichen Grünbereich der Spree sowie u.a. an den Gebäuden der nördlichen Müggelspree-Bebauung orientieren.

Die Endpunkte der Bebauungsreihe bilden als gestaffelte Übergänge die vorhandenen Gebäude an der Salvador-Allende-Straße bzw. das Pumpwerk der Berliner-Wasser-Betriebe.

Demzufolge sieht das städtebauliche Konzept 4- bzw. 5-geschossige Wohnblöcke im südlichen Plangebiet und 4-geschossige Stadthäuser im nördlichen Planbereich vor. Im Zugangsbereich zum neuen Stadtquartier an der Salvador-Allende-Straße erfüllt ein 7-geschossiges Haus mit dem Gebäudegrundriss eines Viertelkreises, die Funktion eines Eingangsgebäudes, das als Wegweiser in das neue Wohngebiet hineinführt.

Dabei findet das Prinzip der funktionalen Trennung von Verkehrszonen zu ruhigen Hofinnenbereichen Berücksichtigung und ermöglicht so die Schaffung funktional differenzierter Freiräume, wie Mietergärten in unmittelbarer Wohnungsnähe, hausbezogene Grünflächen und siedlungsbezogene Freiflächen.

WOHNBAUFLÄCHEN

Zur Sicherung der planerischen Intention eines neuen Wohnquartiers wurde für überwiegende Teile des Plangebietes die Art der Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt. Durch den Bebauungsplan soll neuer qualitätvoller Wohnraum gesichert werden. Entsprechend der städtebaulichen Tragfähigkeitsuntersuchungen durch das Planungsbüro Numrich und Albrecht sind ca. 230 WE errichtet worden. Hierzu erfolgt die Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes WA 1". Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das neubaugeprägte Baugebiet (WA 1) durch eine reine Baukörperfestsetzung sowie die Zahl der Vollgeschosse als zwingend bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des Hochbauentwurfes durch baukörperbezogene Ausweisung von Baugrenzen bestimmt. Eine ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Gebäudeteile wird durch textliche Festsetzung geregelt. Diese dürfen sich in ihrer Dimensionierung allerdings nur innerhalb eines vorgegebenen Rahmens halten.

Der Standort des derzeit leerstehenden Verwaltungsgebäudes des ehemaligen Elektrizitäts- und Klärwerkes von 1906 (Architekt Hugo Schüssler) auf dem Grundstück Salvador-Allende-Straße 76 wird als "Allgemeines Wohngebiet WA 2" mit Ausschluss von verschiedenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgewiesen (siehe vorab). In dem bestandsbezogenen Baugebiet wird das Maß der Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaßfestgesetzt. Für das "Allgemeine Wohngebiet WA 2" wird zur Sicherung einer Einzelhausbebauung eine offene Bauweise festgesetzt und die überbaubare Grundstücksfläche durch die Ausweisung eines Baufensters geregelt.

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

Der bestehende Standort des Abwasserpumpwerkes auf dem Grundstück Salvador-Allende-Straße 76V wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Abwasserpumpwerk" festgesetzt. Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis vorliegt. Bei notwendigen Erweiterungen innerhalb dieser Nutzungsart ist eine Einzelfallentscheidung gem. § 34 BauGB gegeben.

FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK

Zur Sicherung des besonderen Nutzungszweckes eines bestehenden Ausflugslokals in einer öffentlichen Parkanlage wird die Ausflugsgaststätte an der Müggelspree ("Evelin") auf dem Flurstück 348 als Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung "Ausflugslokal" festgesetzt. Zur Regelung des Umfangs der Bebauung wird eine textliche Festsetzung herangezogen, die bestandsbezogen Obergrenzen für die Grundfläche sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

3.2 Verkehrsflächen/ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte/ Stellplätze

Die Hauptanbindung des Plangebietes an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt über die Salvador-Allende-Straße. Die Straßenflächen der Salvador-Allende-Straße mit den angrenzenden Grün- und Böschungsf lächen, den Fuß- und Radwegbereichen sowie den Grundstückszufahrten und dem Fahrweg zum Ausflugslokal werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen in ihrem Bestand festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien von den Baugebieten und der Grünfläche abgegrenzt. Eine Einteilung der Verkehrsflächen wird nicht vorgenommen, so dass die Möglichkeit besteht, die Gestaltung der Straßenräume den erforderlichen Bedarfssituationen anzupassen.

Die innere Erschließung der neu errichteten Wohngebäude auf der privaten Grundstücksfläche erfolgt über einen Fahrweg (Ringerschließung). Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Benutzer und Besucher des Abwasserpumpwerkes wird die Anbindung des Standortes an die öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Leitungsrechte zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers sichern die Zuleitung vom Abwasserpumpwerk an die Salvador-Allende-Straße sowie eine bestehende Leitungstrasse zwischen der Müggelspree und der Salvador-Allende-Straße.

In unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur inneren Ringerschließung werden ausreichende Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten festgesetzt. Auf der Grundlage eines nach Berliner Bauordnung zum damaligen Zeitpunkt verbindlichen Stellplatzschlüssels von 0,5 St/WE wurden für 230 WE und 2 Gewerbeeinheiten insgesamt ausreichende Flächen für 137 Stellplätze gesichert. Die Anlage einer Tiefgarage unter dem Haus 8/9 wird durch eine entsprechend ausgewiesene Fläche zulässig. Die Flächen für Stellplätze werden im Hinblick auf das Stadtbild durch Baumpflanzungen gegliedert.

3.3 Grün- und Freiflächen

Auf der Grundlage der Situationsanalyse erfolgt die Erarbeitung von Entwicklungszielen, Erfordernissen und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Übergeordnete Planungsziele sind auf die Bestandserhaltung für das Wohnquartier und den Infrastrukturstandort sowie auf die Bestandssicherung und Erweiterung des Uferparks ausgerichtet. Nach Überprüfung von Nutzungsoptionen wird die bestehende Grünanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" gesichert und um die Flächen des Verwaltungsstandortes des Bezirksamtes Treptow-Köpenick (ehemals Wasserbehörde) erweitert. Hiermit kann ein substanzieller Beitrag zur Sicherung und Erweiterung des übergeordneten Ufergrünzuges erfolgen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke, die einen Mindestanteil an Vegetation und Bäumen innerhalb des Gebietes langfristig sichern und somit zur Steigerung der Wohnqualität und Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse beitragen. In Ergänzung hierzu werden zur Vermeidung nachteiliger Wirkungen auf das Funktionsgefüge von Natur und Landschaft für das Neubaugebiet mittels einer anteiligen Begrünung von Dachflächen die Voraussetzung für die Bewirtschaftung der Niederschlagswässer geschaffen, so dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Anlage individuell resp. gemeinschaftlich nutzbaren Außenanlagen nutzbar sind. Die durch textliche Festsetzungen gesicherte Anpflanzung von Laubbäumen auf den Grundstücken und zur Gliederung der Stellplätze tragen neben der Erhöhung des Vegetationsanteils, zugleich als wichtige Strukturelemente innerhalb des Baugebietes ganz wesentlich zur Identität des Orts- und Landschaftsbildes bei.

3.4 Flächenbilanz

FLÄCHE	FLÄCHENGROÖßE	ANTEIL
Planungsgebiet gesamt	ca. 5,65 ha	100%
darunter		
1. Bauland	ca. 3,11 ha	55 %
1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 3,11 ha	
davon		
WA 1	ca. 2,99 ha	
WA 2	ca. 0,12 ha	
2. Verkehrsflächen	ca. 0,43 ha	8 %
davon		
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,43 ha	
3. Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,59 ha	10 %
davon		
Abwasserpumpwerk	ca. 0,59 ha	
4. Öffentliche Grünflächen	ca. 1,45 ha	26 %
davon		
öffentliche Parkanlage	ca. 1,45 ha	
5. Fläche mit besonderen Nutzungszweck	ca. 0,07 ha	1 %
Ausflugslokal	ca. 0,07 ha	

4. Begründung und Abwägung einzelner Festsetzungen

4.1 Abwägung der Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan XVI-24 soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (z.B. Innenentwicklung, Wiedernutzung von Gewerbebrache, kosten- und ressourcenschonende Nutzung vorhandener Infrastruktur);
- Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (z.B. Entwicklung eines durchgrünten Siedlungsbereiches, Sicherung und Erweiterung attraktiver öffentlicher Grünflächen);
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen / Eigentumsbildung (z.B. Entwicklung qualitativvoller familiengerechter Wohnbauflächen mit differenziertem Wohnungsmix zur Miete und Eigentum innerhalb eines durchgrünten Siedlungsbereiches)
- Belange von Freizeit und Erholung (z.B. Sicherung von Ufergrünzug, Fuß- und Radwegeverbindungen)
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (z.B. Umnutzung einer Gewerbebrache durch attraktives Wohnquartier, Überplanung bestehender Bauten im Landschaftsraum durch Erweiterung des Ufergrünzuges als Parkanlage);
- Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z.B. Erhalt, Sicherung und Entwicklung von öffentlichen Grünflächen, Durchgrünung der Siedlungsbereiche).

4.2 Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP/ LaPro Berlin/ Mitteilung der Planungsabsicht

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen von Grünfläche - öffentliche Parkanlage - im Bereich des Müggelspreeufers sowie von allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 befinden sich in Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP Berlin. Sie sind gemäß dem Entwicklungsgrundsatz 1 (Regelfall) entwickelbar. Unter Berücksichtigung der baulichen Dichtewerte der beiden allgemeinen Wohngebiete existiert eine durchschnittliche GFZ von 0,95. Diese unterschreitet die im FNP dargestellte Obergrenze für Wohnbauflächen W2 angegebene GFZ von 1,5 erheblich (Regelsatz 4).

Die im Landschaftsprogramm (LaPro) formulierten Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden.

Die Absicht, den Bebauungsplan XVI-24 aufzustellen, wurde der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG-BauGB) mit dem Schreiben vom 18. Januar 1994 mitgeteilt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung -GL8- teilte im Schreiben vom 13. Oktober 2005 mit, dass der Entwurf des Bebauungsplanes den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich des LEP eV am südlichen Ufer der Spree im Bereich einer dem Verlauf der Spree folgenden übergeordneten Grünverbindung. Mit der Sicherung des bestehenden Uferwanderweges steht der Bebauungsplan im Einklang mit den Zielen 2.0.9 und 3.1.1 des LEP eV.

4.3 Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

4.3.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 06. April bis einschließlich 05. Mai 1994, von Montag bis Mittwoch 9.00 Uhr - 15.00 Uhr, Donnerstag 9.00 Uhr - 18.00 Uhr und Freitag 9.00 Uhr - 14.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung im Stadtplanungsamt Köpenick. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung erfolgte die Unterrichtung und Erörterung der Planung anhand von Plänen, schriftlichen Unterlagen und mündlichen Erläuterungen. Es informierten sich ca. 10-15 Personen über die Planungsabsicht; es wurden 2 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Die sich beteiligenden Bürgerinnen und Bürger stimmten den geplanten Neubaumaßnahmen im Wesentlichen zu.

Der Inhalt der schriftlichen Äußerungen entspricht den mündlichen Hinweisen der Personen, die in die Planunterlagen eingesehen haben. Die Äußerungen lassen sich zu folgenden Schwerpunkten zusammenfassen:

1. Ansprüche an die künftige Bebauung

- Bebauung, die sich am Naturraum des Amtsgrabens orientiert, nicht zu hoch, mit geringer baulicher Dichte.

2. Aspekte von Ökologie und Umwelt

- die naturbelassenen Grünflächen, z. B. der vorhandene Teich im Naturraum des Amtsgrabens sollte geschützt werden
- im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen sollten geeignete landschaftspflegerische Arbeiten durchgeführt werden
- die textlichen Festsetzungen zur Dach- und Außenwandbegrünung sowie zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden positiv bewertet
- zusätzliche Festlegungen für den sparsamen Umgang mit Wasser werden erwartet (Regenwasserbewirtschaftung).

Stellungnahme des Bezirksamtes zu 1.

Die künftige Bebauung entspricht den Zielen der Raumordnung. In der überörtlichen Bauleitplanung, dem Entwurf zum Flächennutzungsplan von Berlin, wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) mit einem Ufergrünstreifen an der Müggelspree dargestellt. Aus dieser Vorgabe wurde u. a. das Maß der baulichen Nutzung für die geplante Bebauung entwickelt.

Ferner müssen die Anforderungen an die Bauleitplanung gemäß § 1 Baugesetzbuch hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden beachtet werden. Aus den angeführten Gründen wird im weiteren Planverfahren an die im Aufstellungsbeschluss festgelegten Maße der baulichen Ausnutzung festgehalten. Mit diesem Bebauungsplan sollen Flächen bereitgestellt werden, die für den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung benötigt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes zu 2.

Im bisherigen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans hat sich die Umstrukturierung des Gebietes zur Wohnnutzung verfestigt. Vor Einleitung des Verfahrens wurde eine städtebauliche und landschaftsplanerische Tragfähigkeitsuntersuchung für das Plangebiet im Auftrag der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen erarbeitet. Auf dieser Basis wurde in einem Workshop von verschiedenen Architekten, unter Berücksichtigung des bestehenden Landschaftsraumes entlang der Müggelspree und mit Bezug auf die 5-geschossige Wohnbebauung an der Salvador-Allende-Straße das Planungskonzept des Bebauungsplans XVI-24 entwickelt.

Die Hinweise auf "naturbelassene Grünflächen", "adäquate landschaftspflegerische Arbeiten" sowie "Regenwasserbewirtschaftung" werden im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft.

Die Grundsätze der Vermeidung, des Ausgleiches und des Ersatzes von Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft sind Gegenstand der Abwägung aller Belange unter Beteiligung der Bürger.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans XVI-24 hatte. Das Bebauungsplanverfahren wird entsprechend dem Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. 89/93 vom 28.06.1993) weitergeführt.

HINWEIS:

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für die gesamte Fläche des Bebauungsplans wird nachfolgend entsprechend den geänderten gesetzlichen Anforderungen im laufenden Bebauungsplanverfahren (sog. Baurechtskompromiss) abgehandelt und bewältigt. Dadurch ergeben sich keine qualitativen Abstriche, da das Land Berlin von der Ermächtigung des Baumaßnahmegesetzes nur für den unbeplanten Innenbereich mittels der Bodenversiegelungsausgleichsabgabe Gebrauch gemacht hat.

4.3.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden 21 TÖB und Senatsverwaltungen mit Schreiben Stapl 4.1 vom 22.04.1994 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes sowie dessen Begründung aufgefordert. Die Frist wurde auf den 03.06.1994 festgesetzt.

3 der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben, 6 stimmten dem Bebauungsplan ohne weitere Anregungen oder Hinweise zu. Stellungnahmen mit Hinweisen und/oder Anregungen wurden von 12 der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht.

Berliner Wasserbetriebe -TNE-P- und -TNR- mit Schreiben vom 29.11.1994

Im Plangebiet befinden sich Wasserversorgungs- als auch Entwässerungsanlagen sowie Abwasserdruckrohre der Berliner Wasserbetriebe.

Die im Bereich der geplanten Bebauung vorhandenen Abwasserdruckrohre werden umgelegt. Die außerhalb des öffentlichen Straßenlandes liegenden Anlagen sind durch ein Leitungsrecht zu sichern. Die erforderlichen Flächen sind im beiliegenden Lageplan der Abt. Rohrnetz (TNR) farbig markiert.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Leitungsrechte werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Berliner Kraft- und Licht (BEWAG) - AG mit Schreiben vom 13.05. und 06.06.1994

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken; entsprechende Leitungsrechte sind für die BEWAG für Kabelanlagen zu sichern; zu Lasten der Antragsteller werden Kabel und Anlagen umverlegt. Zur Versorgung des Plangebietes ergibt sich die Notwendigkeit, zusätzlich eine Ortsnetzstation zu errichten und zu verkabeln. Es sind keine BEWAG -Fernleitungen vorhanden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da Fernleitungen der BEWAG im Plangebiet nicht vorhanden sind, erübrigt sich die Sicherung von Leitungsrechten.

Berliner Gaswerke -GASAG mit Schreiben vom 08.06.1994

Im Plangebiet sind zur Zeit keine gastechnischen Maßnahmen vorgesehen. Außer einer Niederdruckgasleitung in der Salvador-Allende-Straße verläuft eine Leitung durch das Plangebiet (Bestandszeichnung).

Stellungnahme des Bezirksamtes:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Berliner Feuerwehr -IV A 14 mit Schreiben vom 31.05.1994

Unmittelbare Belange sind nicht betroffen.

Vorbeugender Brandschutz:

- *Hinweis auf eine notwendige Löschwasserentnahmestelle in max. 100 m Entfernung für die geplante Bebauung*
- *Mindestbreite von 6 m für die Zufahrtsstraßen für Feuerwehr-Fahrzeuge*
- *Hinweis auf Abstellflächen für Rettungsfahrzeuge.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Vor Ort sind die Verkehrsflächen für das genehmigte und realisierte gesamte Baugebiet als Tempo-30-Zone geregelt. Durch die damit verminderte Geschwindigkeit ist für die Begegnung von LKW/LKW eine Breite von 5,50 m ausreichend. Für einen geringen Teilabschnitt im westlichen Teil des Plangebietes, der nur eine Breite von 5,0 m aufweist, ist der Begegnungsfall LKW/PKW möglich (Mindestbreite 4,75 m). Der in diesem Bereich anliegende westliche Gebäudeteil des Hauses 2 ist für die Feuerwehr jedoch über die nördlich und südlich gelegene Verkehrsfläche erreichbar, so dass der Begegnungsverkehr nicht erforderlich ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Feuerwehr ein Befahren der Verkehrsflächen jederzeit möglich ist.

Die Belange des Brandschutzes wurden im Rahmen der Baugenehmigung vom Bau- und Wohnungsaufsichtsamt geprüft und genehmigt.

Senatsverwaltung für Finanzen -II- und -IV- mit Schreiben vom 06.05.1994

Vorsorglicher Hinweis darauf, dass die geplante Parkanlage im Entwurf der I-Planung 1994-1998 finanziell nicht abgesichert ist.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung des Planungsziels der Vergrößerung der öffentlichen Parkanlage entlang der Müggelspree um den ehemaligen Standort der Wasserbehörde wird im Zusammenhang mit der Grundstücksfreimachung und Neugestaltung haushaltsrechtliche Auswirkungen für das Bezirksamt Treptow-Köpenick haben.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz -II E 3- mit Schreiben vom 20.06.1994 und 13.07.1994

- a) *Geltungsbereiche der Bebauungspläne XVI-5 und XVI-24 sind aufeinander abzustimmen*
- b) *Die vorhandenen Dienstgebäude der Abt. IV genießen Bestandsschutz und sind planungsrechtlich zu sichern, gleichzeitig ist ein Uferwanderweg festzusetzen.*
- c) *Es wird auf die geringe Entfernung der geplanten Straße (Pappelallee) zur Kreuzung Salvador-Allende-Straße/Wendenschloßstraße hingewiesen.*
- d) *Die vorhandene Pappelreihe und die zu erhaltenden Vegetationsbestände auf dem Standort des Abwasserpumpwerkes sollten festgesetzt werden.*
- Die Wegeverbindung am Rande des Hafenbeckens als Verbindung des Uferwanderweges mit der Parkanlage am Amtsgraben (B-Plan XVI-5) ist über den Standort des Abwasserpumpwerkes zumindest als Wegerecht an die geplante Parkanlage anzuschließen. Die Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG (Eingriffe in Natur und Landschaft und Einstellung der umweltschützenden Belange in die Abwägung im Rahmen der Bebauungsplanung) fehlt.*
- e) *Die Festsetzung Nr. 9 muss ergänzt werden.*
- f) *Die Abgrenzung der Flächen A und B sind nicht nachvollziehbar.*
- g) *Grundwasser: Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes, es sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:*

- *Sanierung bzw. Sicherung evtl. vorhandener Altlasten*
- *Flächenversiegelung so gering wie möglich*
- *Fußwege u.ä. Flächen sind mit nicht auswasch- und auslaugbaren flüssigkeitsdurchlässigen Materialien zu befestigen.*

- Niederschlagswasser ist dezentral auf den einzelnen Grundstücken zu versickern.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu a) Die Geltungsbereiche sind nunmehr genau aufeinander abgestimmt. In der Sitzung am 15. August 1994 stimmte das Bezirksamt dem Ergänzungsbeschluss zur Präzisierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XVI-5 zu (Beschluss-Nr. 232/94). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-5 wurde so angepasst, dass es zu keinen Überschneidungen mit dem Bebauungsplan XVI-24 kommt.

zu b) In der Besprechung am 01. Juli 1994 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz -Abt. IV - wurde beschlossen, das vorhandene Dienstgebäude der Hafenverwaltung nicht planungsrechtlich zu sichern. Da das Gebäude ohnehin Bestandsschutz genießt, ist es ausreichend gesichert. Die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" bleibt bestehen. Die bestehenden Gebäude (ehemals Sen Stadt Abteilung IV), die durch bezirkliche Ämter nachgenutzt werden, einschließlich Hafen, genießen Bestandsschutz. Das Grundstück ist öffentlich zugänglich. Durch Begrünungs- und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen ist auf dem Grundstück eine zusätzliche Wegeverbindung von der Parkanlage zum Uferweg an der Müggelspree in das Waldgebiet der Kämmereiheide entstanden, die für die Allgemeinheit genutzt werden kann.

Da der Hafen ein künstlich geschaffenes Wasserbecken ist und mit Auszug der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung IV keine Gründe mehr vorliegen, die dessen Erhalt erfordern, wird er nicht als Wasserfläche dargestellt, sondern ist Bestandteil der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“.

zu c) s. nachfolgende Stellungnahme zu "Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe -III A" und zu "Der Polizeipräsident in Berlin - Dez SV 211".

zu d) Sowohl die Pappelreihe als auch die möglichen erhaltenswerten Vegetationsbestände wurden, trotz der zwischenzeitlich erfolgten Bebauung erhalten. Eine Festsetzung des vorhandenen geschützten Baumbestandes im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da ein Erhalt dieser Bäume bereits auf der Grundlage der Baumschutzverordnung Berlin gesichert ist. Mit der Änderung der Nutzung der Flächen und damit der Planungsintention wurde die ehemalige Hafenanlage in die öffentliche Grünfläche integriert. Ein weitergehendes öffentliches Wegerecht für einen Uferwanderweg ist daher nicht erforderlich.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden gleichfalls die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Naturhaushalts in seinen wesentlichen Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) untersucht.

zu e) Die Festsetzung Nr. 9 (alt; neu: Nr.6) wurde mit der Pflanzliste ergänzt (vgl. Anhang der Begründung).

zu f) Die Darstellung der Abgrenzung und die Bezeichnung der Verkehrsflächen wurde überarbeitet.

zu g) Zum Zeitpunkt der Planreife wurden die damals geltenden materiellen Anforderungen für die vorhandene Wasserschutzzone berücksichtigt.

Mit Inkrafttreten der Verordnung vom 31. August 1999 (GVBl. S. 516) zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Friedrichshagen wurde der Geltungsbereich verändert und dem zur Folge wird das Plangebiet nicht mehr von dieser Norm erfasst und ist seitdem auch förmlich keine Wasserschutzzone mehr. Die nunmehr anzuwendenden Rechtsvorschriften, wie z. B. Niederschlagswasserfreistellungsverordnung stellen einen materiell gleichwertigen Schutz sicher.

Der Boden wird während der Bauarbeiten in Zusammenarbeit mit der Fachverwaltung untersucht und ggf. saniert. Da eine zusätzliche Versiegelung der Freiflächen im Wasserschutzgebiet zu verschiedenen Nachteilen führt, wird der Versiegelungsgrad der Flächen so gering wie möglich gehalten, um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes weitgehend zu vermeiden. Regenwasser von notwendigerweise zu versiegelnden Flächen kann dezentral über Vegetationsflächen versickert werden.

Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe -III A- mit Schreiben vom 20.06.1994

Bedenken hinsichtlich der Zufahrt zum Wohngebiet in der Nähe des Kreuzungspunktes Salvador-Allende-Straße/Wendenschloßstraße

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Siehe nachfolgende Stellungnahme zu: Der Polizeipräsident in Berlin - Dez SV 211

Berliner Stadtreinigung -BSR- mit Schreiben vom 06.05.1994

Bauliche und Grundstücksinteressen werden nicht berührt. Forderungen in straßenreinigungstechnischer Hinsicht können erst mit Vorlage der Bauentwurfszeichnungen gestellt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Handwerkskammer Berlin mit Schreiben vom 01.07.1994

Es werden keine Bedenken geäußert. Es erfolgt ein Hinweis auf die fehlende Pflanzliste zur textlichen Festsetzung.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Vgl. Stellungnahme zu: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz
- II E 3- e)

Der Polizeipräsident in Berlin -Dez SV 211- mit Schreiben vom 24.05.1994

a) Es werden Bedenken hinsichtlich der Zufahrt in der Nähe des Kreuzungspunktes Salvador-Allende-Straße/Wendenschloßstraße geäußert.

b) Hinweis auf die Flächen "A" und "B"

c) Geltungsbereichsüberschneidung

Stellungnahme des Bezirksamtes:

zu a) In der Besprechung über die verkehrliche Anbindung des Siedlungsgebietes "Bullenacker", die am 11. November 1994 in der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe stattfand, wurde einvernehmlich von allen Beteiligten (Stapl Köpenick, TBA Köpenick, Sen Bau Wohn IV E, Pol.Präs., LBVA III A2, SenVuB II und Sen VuB III A) der Kreuzungsumbau Salvador-Allende-Straße/ Wendenschloßstraße mit Einbindung der neuen Zufahrtstraße "Pap-pelallee" beschlossen. Die Erschließung wurde im Zusammenhang mit dem Wohnungsbauvorhaben realisiert.

zu b) siehe Stellungnahme zu: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, II E 3- f)

zu c) siehe Stellungnahme zu: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, II E 3- a)

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten sowie der planungsrechtlichen Möglichkeiten berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf XVI-24 wurde entsprechend der angeführten Auswertung des Ergebnisses der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB überarbeitet.

4.3.3 Planreife gemäß § 33 Abs. 2 BauGB

Vor der Durchführung der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses Nr. 89/93 am 02.01.1995 die Planreife erklärt.

Mit dem Planreifebeschluss wurde die Übereinstimmung der Bauvorhaben mit den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans XVI-24 und damit die Zulässigkeit der beantragten Bauvorhaben bestätigt. Die Eigentümer des Grundstückes Salvador-Allende-Straße 76 hat-

ten bereits am 15.11.1994 ihr Einverständnis mit den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans erklärt.

Bei der Bearbeitung der Planreifezustimmung kam von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die Aufforderung, den Bebauungsplan in folgenden Punkten abzuändern bzw. zu überarbeiten:

- Festsetzung eines Gehrechtes entlang der "Pappelallee" für Benutzer und Besucher des südlich angrenzenden Grundstückes Salvador-Allende-Straße 42-74
- Festsetzung eines Fahrrechtes auf der "Pappelallee" zugunsten der Benutzer und Besucher des Abwasserpumpwerkes und des südlich angrenzenden Grundstückes Salvador-Allende-Straße 42-74 sowie ein Leitungsrecht zugunsten des Abwasserpumpwerkes
- Festsetzung eines Leitungsrechtes mit einer Breite von 10 m für eine Abwasserdruckleitung durch die öffentliche Parkanlage
- Baukörperfestsetzung des Gebäudes des Abwasserpumpwerkes
- Kennzeichnung der Außenbauteile, die einen besonderen Schallschutz im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 6 benötigen
- für Haus 2 wird gefordert, wegen des geringen Abstandes zwischen den nördlichen Bauteilen eine zusätzliche textliche Festsetzung aufzunehmen, die vorgibt, in diesen Fassadenabschnitten keine Fenster einzubauen
- das Haus 11 erhält in der Planzeichnung einen zusätzlichen Schriftsatz bzgl. der Luftgeschoss-/ Baugrenzenregelung.

Einer Überarbeitung der Planreifeerklärung wurde am 20.03.1995 im Rahmen eines Ergänzungsbeschlusses durch das Bezirksamt Köpenick (Beschluss-Nr.346/95) zugestimmt. Mit den Änderungen des Bebauungsplans wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Planreifebeschluss Nr. 297/95 vom 02.01.1995 hat somit weiterhin Bestand. Bei der nachfolgenden Bearbeitung der Planreifezustimmung durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen - II E erfolgten darüber hinaus weitere Überarbeitungshinweise zu den Planinhalten und Festsetzungen (gemäß Schreiben vom 20.04.1995). Diese betrafen jedoch zumeist redaktionelle Änderungen bzw. Änderungen ohne Relevanz zu den Regelungen des Bebauungsplans.

4.3.4 Inhaltliche Überarbeitungen vor Durchführung der öffentlichen Auslegung

Das nachfolgende Kapitel stellt die seit dem Planreifebeschluss erfolgten Planänderungen des Bebauungsplanentwurfes synoptisch dar. Dabei werden die Planzeichen und textlichen Festsetzungen der Fassung der Planreife von 1995 dem Bebauungsplanentwurf vom August 2005 gegenübergestellt. Die Änderungen wurden in der Sitzung des Bezirksamtes am 13.09.2005 beschlossen (Beschluss-Nr. 472/2005).

ÄNDERUNGEN IN DER PLANZEICHNUNG

- *Streichung der Festsetzung einer GFZ von 1,0 in WA 1*

Begründung: Das Nutzungsmaß wird durch reine Baukörperfestsetzung sowie der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zwingend hinreichend bestimmt.

- *Die Öffnung der Baukörperausweisung im WA 1, Haus 2, wird auf 12,0 m erweitert.*

Begründung: Mit der Erweiterung der Öffnung auf 12,0 m konnten die erforderlichen Abstandflächen gemäß BauO Bln i. d. F. vom 03.09.1997 eingehalten werden. Das bereits errichtete 4-geschossige Gebäude befindet sich innerhalb der geänderten Baukörperausweisung. Trotz Novellierung der Bauordnung für Berlin vom 25.09.2005 wird dieses Maß aus städtebaulichen Gründen beibehalten. Im Ergebnis werden Durchblicke vom Innenhof in Richtung der öffentlichen Parkanlage ermöglicht und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Belüftung, Besonnung) gesichert.

- *Das bestandsgeprägte Grundstück Salvador-Allende-Straße 78 wird als WA 2 mit der Festsetzung der GRZ=0,3, GFZ=1,0 und max. 4 Vollgeschossen im Baufenster mit einer Knotenlinie vom WA 1 abgetrennt.*

Begründung: Das Grundstück ist nicht Bestandteil der Neubaumaßnahme. Das Nutzungsmaß orientiert sich an der Neubaumaßnahme. Die städtebauliche Ecksituation soll betont werden. Da es sich nicht um ein Baudenkmal handelt, wird von einer Baukörperausweisung abgesehen und ein Baufenster als Angebotsplanung dargestellt.

- *Die Festsetzung zum Nutzungsmaß sowie die Baukörperfestsetzung des Abwasserpumpwerkes entfällt, da es keine ausreichenden städtebaulichen Gründe für eine entsprechende Festsetzung auf dem Standort gibt.*

Begründung: Die Festsetzung als „Fläche für Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Abwasserpumpwerk“ wird auch ohne Festsetzung des Nutzungsmaßes als ausreichend erachtet. Bei notwendigen Erweiterungen innerhalb dieser Nutzungsart ist eine Einzelfallentscheidung gem. § 34 BauGB gegeben. Die Prüfung des Einfügens des Vorhabens in die nähere Umgebung nach Art und Maß der Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sowie der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und des Ortsbildes im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet die Sicherung der städtebaulichen Ordnung in ausreichendem Maße.

- *Die Festsetzung von Einzelbäumen (Altbaubestand) mit Bindungswirkung zu deren Erhalt ist entbehrlich, da der prägende Baumbestand bereits bei der Planung Berücksichtigung gefunden hat und die zum Schutz des Baumbestandes in Berlin erlassenen Schutzvorschriften hinreichende Gewähr für den Erhalt bieten.*

Begründung: Es wird darauf hingewiesen, dass die zum Erhalt vorgesehenen Baumstandorte noch in der Plangrundlage dargestellt sind und so dazu beitragen, die städtebauliche Figur, so beispielsweise die Baukörperausbildung von Haus 1, nachzuvollziehen.

- *Die Salvador-Allende-Straße wird entsprechend der Bestandssituation planungsrechtlich gesichert und darüber hinaus bis zur öffentlichen Parkanlage, zwischen dem WA 2 und dem Ausflugslokal erweitert. Durch die Erweiterung der Verkehrsfläche wird das vorhandene Ausflugslokal nördlich des WA 2 und die öffentliche Parkanlage verkehrlich erschlossen.*

Begründung: Die Straßenflächen der Salvador-Allende-Straße mit den angrenzenden Grün- und Böschungsflächen, den Fuß- und Radwegbereichen sowie den Grundstückszufahrten und dem Fahrweg zum Ausflugslokal werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen in ihrem Bestand festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien von den Baugebieten und der öffentlichen Parkanlage abgegrenzt.

- *Die Zufahrten für die Tiefgarage im Haus 8/9 und zu den Stellplätzen werden ergänzt.*

Begründung: In unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur internen Ringschließung des Wohngebietes sind Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Stellplätze und Tiefgaragen außerhalb der Baukörperausweisungen sind mit ihren Zufahrten darzustellen.

- *Sicherung des vorhandenen Ausflugslokals durch die Festsetzung als Fläche besonderer Zweckbestimmung „Ausflugslokal“, Aufnahme von Baugrenzen sowie textlicher Festsetzung Nr. 5.*

Begründung: Das vorhandene Ausflugslokal soll mit seinem besonderen Nutzungszweck innerhalb der öffentlichen Parkanlage an der Müggelspree planungsrechtlich gesichert werden.

ÄNDERUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

- Die textliche Festsetzung Nr. 1: *„Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.“* wird folgendermaßen geändert:
„In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.“
Begründung: Aufgrund unterschiedlicher Ausweisungen innerhalb der WA-Fläche wird eine Differenzierung der Flächen zur besseren Zuordnung und Übersichtlichkeit in WA 1 und WA 2 erforderlich.
Das Grundstück mit dem Bestandsgebäude Salvador-Allende-Straße 78 ist nicht von der Wohnungsneubaumaßnahme betroffen und wird als allgemeines Wohngebiet WA 2 ausgewiesen. WA 1 ist die Bezeichnung für die Neubaugrundstücke. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1) sowie Anlagen für sportliche Zwecke können zugelassen werden, da sie hier städtebaulich zu vertreten sind und sich einfügen.
- Die textliche Festsetzung Nr. 3: *„Für Haus 1 und Haus 2 werden Dachüberstände von mindestens 0,50 m festgesetzt.“* entfällt.
Begründung: Die Festsetzung eines besonderen baulichen Gestaltungselementes ist aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage im Land Berlin nicht möglich.
- Die textliche Festsetzung Nr. 4: *„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für festgesetzte Stellplätze und Tiefgaragen. Stellplätze für Behinderte können ausnahmsweise zugelassen werden.“* wird zur textlichen Festsetzung Nr. 3 und folgendermaßen geändert:
„Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für festgesetzte Stellplätze und Tiefgaragen.“
Begründung: Stellplätze für Behinderte sind nicht Regelungsinhalt des B-Plans.
- Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird zur textlichen Festsetzung Nr. 4 *„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“*
- Die textliche Festsetzung Nr. 6: *„Entlang der Salvador-Allende-Straße müssen an den mit einer Wellenlinie gekennzeichneten Baugrenzen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB (Büoräume 40 dB) aufweisen, oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.“* entfällt.
Begründung: Mit der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte (Sen Stadt) im September 1999 ist die Regelung des verkehrlichen Schallschutzes bei Hochbauten im Bebauungsplanverfahren entbehrlich geworden. Es werden daher in der vorliegenden Planfassung keine Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen (bewertete Luftschalldämmmaße) getroffen.
- Die textliche Festsetzung Nr. 7: *„Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen, festgesetzte Stellplätze sowie Behinderten-Stellplätze.“* entfällt.
Begründung: Der Sachverhalt wird in der BauO Bln geregelt.

- Die textliche Festsetzung Nr. 8: *„Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Arten der nachstehenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.“* entfällt.

Begründung: Der Sachverhalt wird in der Bauordnung von Berlin geregelt. Des Weiteren erhalten Pflanzlisten nur noch empfehlenden Charakter, sie werden nicht mehr festgesetzt, da es hierfür keine städtebaulichen Gründe gibt.

- Aufnahme der textliche Festsetzung Nr. 5: *„Innerhalb der Fläche C ist ein Ausflugslokal mit einer Grundfläche von bis zu 200 m² und einer Höhe von 39,4 m über NHN zulässig. Des Weiteren können Stellplätze und technische Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von weiteren 50 m² ausnahmsweise zugelassen werden.“*

Innerhalb der Fläche C sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Anlagen für Wege und Terrassen zulässig. Diese sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Begründung: Aus städtebaulichen Gründen, die sich aus der Nutzungsart (Ausflugslokal) und dem Bezug zum Wasser (spezifischer Standort) ergeben, soll die derzeitige Nutzungsart gesichert werden. Ausweisungen zu Nutzungsart und -maß orientieren sich am Bestand unter besonderer Berücksichtigung der Lage des Baugrundstücks.

- Die textliche Festsetzung Nr. 9: *„Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum der nachstehenden Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und die nach der textlichen Festsetzung Nr. 12 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.“*

wird Nr. 6 und folgendermaßen geändert:

„In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und die nach der textlichen Festsetzung Nr. 9 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.“

Begründung: Mit der Differenzierung der Wohngebiete in WA 1 und WA 2 wird der eindeutige Flächenbezug hergestellt. Die Pflanzdichte entspricht einer für den Siedlungscharakter typischen Dichte im städtischen Übergangsbereich und bezieht sich auch auf die Anzahl der tatsächlich gepflanzten Bäume. Die Pflanzliste hat nur noch empfehlenden Charakter und wird nicht mehr festgesetzt.

- Die textliche Festsetzung Nr. 10: *„Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung und die Innenhoffassaden der Häuser 1 und 2 sind mit selbstklimmenden Pflanzen nach Pflanzliste zu begrünen.“*

wird Nr. 7 und folgendermaßen geändert:

„Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die Innenhoffassaden der Häuser 1 und 2, ausgenommen Fensterflächen dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.“

Begründung: Der Umfang der Nebenanlagen lässt sich nicht eindeutig definieren. Die Begrünung der Innenhoffassaden der Häuser 1 und 2 stellt dennoch eine städtebauliche Intention dar, eine Wohnbebauung mit hoher Qualität zu schaffen. Sie soll sich nicht darin erschöpfen, die vorhandene landschaftliche Situation mit der Nähe zum Wasserlauf der Müggelspree und zur vorhandenen Parkanlage auszunutzen. Vielmehr soll auch innerhalb des Baugebietes eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht werden. Pflanzlisten werden hierfür weder festgesetzt noch empfohlen.

- Die textliche Festsetzung Nr. **11**: *„Die Dächer, außer Haus 8/9 sind mit einer Neigung von max. 10° auszubilden und Dachflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 200 m² sind zu begrünen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.“*

wird Nr. **8** und folgendermaßen geändert:

„Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Dachflächen in einem Umfang von mindestens 50 % der überbaubaren Grundstücksfläche extensiv zu begrünen.“

Begründung: Die Begrünung von Dächern ist Teil des städtebaulichen Konzepts. Der positive Effekt der Begrünung von Dachflächen trägt zur Erhöhung der Lebensqualität und somit zur Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandortes in unmittelbarer Gewässernähe bei. Darüber hinaus hat die Begrünung von Dächern positive Auswirkungen auf das Kleinklima des Baugebietes.

Die Festsetzung bezieht sich nur auf das WA 1 als Neubaugebiet, da aus Gründen der Verhältnismäßigkeit für Bestandsgrundstücke geringere Anforderungen bestehen.

Auf die Festsetzung eines besonderen baulichen Gestaltungselementes gemäß Wettbewerbsergebnis (hier: Flachdach, Neigung von max. 10°) wird verzichtet, da die gestalterische Freiheit des Bauherren/Architekten nicht eingeschränkt werden sollte.

- Die textliche Festsetzung Nr. **12**: *„Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je zwei Stellplätze ist ein Baum der nachstehenden Pflanzliste zu pflanzen.“*

wird Nr. **9** und folgendermaßen geändert:

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

Begründung: Die präzisierte Staffelung bewirkt gleiche Abstände zwischen den Bäumen (ca. 10 m), die zu einer standortgerechten Entwicklung der Gehölze erforderlich sind und so die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes wahren.

- Die textliche Festsetzung Nr. **13**: *„Die Fläche A 1 ist mit einem Gehrecht und die Fläche A mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Abwasserpumpwerkes und der Grundstücke Salvador-Allende-Straße 42-74 zu belasten. Die Flächen A und B sind mit einem β zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.“*

wird aufgeteilt in Nr. **10, 11, 12 und 13** und folgendermaßen geändert:

Textliche Festsetzung Nr. **10**: *„Die Fläche A1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers und mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Abwasserpumpwerkes zu belasten.“*

Textliche Festsetzung Nr. **11**: *„Die Flächen A2 und A4 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Abwasserpumpwerkes zu belasten.“*

Textliche Festsetzung Nr. **12**: *„Die Fläche A3 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Abwasserpumpwerkes und mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.“*

Textliche Festsetzung Nr. **13**: *„Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.“*

Begründung: Die bisherigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Entwurf) werden zwecks Klarstellung und verbesserter Lesbarkeit einzeln aufgeführt. Da keine funktionalen Bezüge zwischen dem Neubaugebiet und den Grundstücken Salvador-Allende-Straße 42-74 bestehen sind diesbezügliche Rechte nicht mehr Gegenstand des Entwurfes.

- Die textliche Festsetzung Nr. 14: *„Die Außenwände der baulichen Anlage (Haus 2) zwischen den Punkten D-E und F-G sind ohne Fenster auszuführen“*

entfällt

Begründung: Die Baukörperfestsetzung wurde entsprechend der BauO Bln i. d. F. vom 03.09.1997 mit dem Mindestabstand von 12,0 m (2 x 0,5 H) ausgewiesen. Damit kann die Einhaltung der Abstandflächen gewährleistet werden. Dieser Abstand steht auch mit den Regelungen gemäß Novellierung der Bauordnung für Berlin vom 25.09.2005 im Einklang.

- Die Verbindlichkeit der Pflanzgebote wurde geändert und bzgl. der zu verwendenden Gehölzarten geöffnet. Damit ist eine zwingende Festsetzung auf dem Plan selbst entbehrlich und es genügt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises:

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 9 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 28.07.2005 empfohlen.

Begründung: Da vorliegend kein städtebauliches Erfordernis besteht und um die planerische Freiheit bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen nicht unverhältnismäßig einzuschränken, erhält die Pflanzliste nur Empfehlungscharakter.

4.3.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 10. Oktober 2005 bis einschließlich 11. November 2005 von Montag bis Mittwoch 8.00 Uhr - 16.00 Uhr, Donnerstag 8.00 Uhr - 18.00 Uhr und Freitag 8.00 Uhr - 14.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung im Stadtplanungsamt durchgeführt. Der Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vorher ortsüblich bekannt gemacht. Darüber hinaus wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.09.2005 über den Verfahrensschritt informiert. Ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplans XVI-24 und die dazugehörige Begründung (Stand: September 2005) sowie das aktuelle Grundstücksverzeichnis.

16 Bürger haben die Ausstellung im Rahmen der öffentlichen Auslegung in dem genannten Zeitraum besucht. Die Besucher äußerten sich durchweg positiv über die Planung. Es ging eine schriftliche Stellungnahme eines Bürgers mit Schreiben vom 13.10.2005 ein.

Die Äußerung des Bürgers lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Aufgrund des persönlichen Interesses am Mieten/Kaufen einer Wohnung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (Haus 5, Salvador-Allende-Straße 78 F) wird der genaue Zeitpunkt des Abrisses des sich in der Grünanlage befindlichen Gebäudes erfragt. Durch eine durch den Bebauungsplan vorbereitete Erweiterung der öffentlichen Grünanlage entlang der Müggelspreeweg um den bisher von baulichen Anlagen geprägten Standort würde sich die Lagegunst verbessern und ein Umsiedeln in den Stadtbezirk erleichtert werden.

Der derzeitige Zustand (Leerstand) ist einer Nutzung der Wohnung sehr abträglich. Unter Berücksichtigung des Wohngrundrisses (Nordausrichtung) sowie der parallelen Gebäudestellung erfolgt eine Einschränkung von Blickbeziehungen; die Lichtverhältnisse sind aufgrund der lichten Weite zwischen den bestehenden Gebäuden als unzureichend zu bezeichnen und in Bezug auf angemessene Wohnbedürfnisse als ungenügend anzusehen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bereiten die zukünftige Nutzung von Grundstücken auf der Grundlage der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele vor. Für den Teilbereich des ehemaligen Standortes der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. Wasserwirtschaft, Standort Köpenick setzt der Bebauungsplan die zukünftige Nutzung als öffentliche Parkanlage fest.

Die vorhandenen Bürogebäude genießen Bestandsschutz und befinden sich in einem guten baulichen Zustand. Die sich im Eigentum des Bezirkes befindlichen und von der Verwaltung genutzten Gebäude werden dann vom Ordnungsamt genutzt. Gegenwärtig wird ein Abriss der Gebäude auf Grund des guten baulichen Zustandes sowie des derzeitigen bezirklichen Bedarfes an Büroräumen ausgeschlossen. Die Nachnutzung dieser Gebäude ist als mittelfristiges Provisorium zu sehen und stellt keinen zu verfestigenden Endzustand dar.

Zur Bauzeit des Hauses 5 war diese Tatsache bekannt. Zur bemängelten Nordausrichtung der Wohnung lässt sich, abgesehen davon, dass Zuschnitte von Wohnungen nicht bebauungsplanrelevant sind, anmerken, dass die Wohnungen im Haus 5 nach Norden, Osten und Westen ausgerichtet sind. Nach Aufgabe der Nachnutzung sollen die baulichen Anlagen sowie die versiegelten Stellplatzbereiche rückgebaut und die freigeräumten Flächen in die öffentliche Parkanlage integriert werden. Derzeit erfolgt bereits eine öffentliche Durchquerung dieser Flächen.

ERGEBNIS:

Die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerten Anregungen führt zu keinen Veränderungen des Bebauungsplans.

4.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Als Eingriffe in Natur und Landschaft sind alle Handlungen anzusehen, die mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden sind, und die weiterhin geeignet sind, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig zu beeinträchtigen.

Im Zuge der Harmonisierung kompetenzrechtlicher Zuständigkeiten zwischen dem Naturschutzrecht einerseits und dem Baurecht andererseits erfolgte im sogenannten Baurechtskompromiss 1998 eine abschließende Regelung durch den Bundesgesetzgeber. Danach kommt es nicht länger auf etwaige landesspezifische Besonderheiten an. Vielmehr wurde bestimmt, dass im Rahmen der Bauleitplanung über naturschutzrechtlich relevante Eingriffe, ihre Zulassung sowie Maßnahmen zu deren Kompensation nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden ist²⁰.

Notwendige Voraussetzung für die Feststellung von Eingriffen ist daher die Einschätzung, ob die zu erwartenden Veränderungen nicht schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als solches zulässig waren.

Planungsrechtlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-24 im Innenbereich. Eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der Bauflächen erfolgt nach § 34 Abs. 1 BauGB. Aus dieser planungsrechtlichen Einschätzung ist folgender Eingriffstatbestand ableitbar:

Zunächst sind unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet folgende Flächen und Nutzungen zu unterscheiden:

- öffentliche Parkanlage
- Abwasserpumpwerk (Fläche für Abwasserbeseitigung)
- Bauflächen für ein zusammenhängendes Wohngebiet „Nördlicher Bullenacker“
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Flächen mit besonderer Zweckbestimmung (Ausflugslokal).

²⁰ § 1a Abs. 2 BauGB i.d.F. v. 27.08.1997 sowie § 21 BNatSchG

Diese lassen sich wiederum planungsrechtlich wie folgt kategorisieren und qualifizieren:

- Durch die Bebauung des „Nördlichen Bullenackers“ (WA 1) entsprechend des Bebauungsplans XV-24 werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, da der auf dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück vorhandene Bestandsversiegelungsgrad größer war als das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß.
Die Bebauung im WA 1 wurde auf Grundlage eines Wettbewerbsergebnisses umgesetzt. Hierfür waren maßgeblich städtebauliche Gründe planungsleitend.
Im Rahmen der Umsetzung der Planung wurden vorhandene aus der ausgeübten Nutzung resultierende Belastungen des Bodens (begründeter Altlastenverdacht) sowie des Wasserhaushalts beseitigt.
Da im Rahmen des Rückbaus und der Sanierung baubegleitend keine Dokumentation erfolgte, wurde sich darauf verständigt, von einer schutzgutbezogenen Bilanzierung und Bewertung abzusehen und stattdessen alle Planungen auf einen ökologischen Kennwert zu orientieren, der sowohl als Kriterium für eine nachhaltige Entwicklung im Städtebau herangezogen werden kann, als auch qualitative Parameter für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bereit hält.
Hierzu wurde sich des Biotopflächenfaktor (BFF) als seiner Zeit bereits eingeführtes Planungsinstrument im Land Berlin bedient (Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz). Der BFF benennt den Flächenanteil eines Grundstücks, der als Pflanzenstandort dient bzw. sonstige Funktionen für den Naturhaushalt übernimmt.
Aufgrund des Versiegelungsanteils im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung konnte eine naturhaushaltswirksame Fläche von 12.462 m² ermittelt werden, was einem BFF von 0.43 für die Gesamtheit des WA 1 als Eingangswert entspricht. Dieser für Gewerbegrundstücke relativ hohe Wert verdeckt jedoch einen ganz wesentlichen negativen Aspekt, der daraus resultiert, dass in Abhängigkeit von den Anforderungen an die Nutzungsfähigkeit einzelner Flächen des Betriebsgrundstücks, eine Versiegelung wo immer nur möglich unterlassen wurde. Dies bedingte seinerseits, dass eine ordnungsgemäße Ableitung anfallender Niederschlagswässer nicht erfolgen konnte. Dieser Fakt führte wiederum zu Einträgen und einer Verfrachtung von Schadstoffen von den jeweiligen Betriebsflächen in den Boden und hatte weiterhin eine potenzielle Gefährdung des Grundwasserkörpers zur Folge.
Von daher war im Zusammenhang mit der Altlastensanierung als Voraussetzung für die Realisierbarkeit der vorliegenden Planung (Nutzungsänderung) ein besonderes Augenmerk auf die Wiederherstellung der natürlichen Leistungsfähigkeit im Funktionsgefüge des Naturhaushalts gerichtet. Dieser dem Nachhaltigkeitsgrundsatz geschuldete Planungsansatz erlaubte nach erfolgter Sanierung zudem bei der Planung die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Befestigungsarten (z. B. Tenne und Kies) und weitergehend eine naturnahe Bewirtschaftung von Niederschlagswasser durch dezentrale Versickerung zu berücksichtigen.
Voraussetzung hierfür war wiederum eine Zurückhaltung von Niederschlagswasser einzelner Flächen, um über einen zeitlich verzögerten Abfluss eine unschädliche Beseitigung sicher zu stellen. Zu diesem Zweck wurde gemeinsam mit den Architekten Lösungen entwickelt, welche unter Einbeziehung der Begrünung von Dachflächen den materiellen Anforderungen auch nach wasserrechtlichen Vorschriften genügen und zudem Optionen eröffnen, die Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundflächen (sog. Freiflächen) weitestgehend an den Bedürfnissen der späteren Nutzer zu orientieren.
Unter Berücksichtigung vorgenannter Aspekte, die zur Funktionsabsicherung und Rechtssicherheit als textliche Festsetzungen Eingang in Bauleitplanung gefunden haben, konnte der BFF auf 0.66 als Kennwert innerhalb des WA 1 gesteigert werden. Dem empfohlenen BFF-Richtwert für Wohnbaugrundstücke von 0.6 im Falle einer Neubebauung wird damit konzeptionell entsprochen. Zugleich ist damit der Nachweis erbracht, dass mit Durchführung der Ordnungsmaßnahmen und Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft verbunden sind, da der Eingangswert als ökologischer Kennwert verbessert wurde.

- Das auf dem Grundstück Salvador-Allende-Straße 78 (WA 2) am westlichen Rand des Wohngebietes festgesetzte Nutzungsmaß entspricht ebenfalls dem im Innenbereich gem. § 34 Abs. 1 BauGB möglichen Nutzungsmaß. Aus der festgesetzten Bebauungsdichte resultiert somit kein Eingriffstatbestand. Die Festsetzung von Baugrenzen dient dazu, den erhaltenswerten Baumbestand auf dem Grundstück gegenüber der baulichen Inanspruchnahme von Grundflächen in geeigneter Form zu schützen.
- Das Grundstück des Versorgungsbetriebes mit dem Abwasserpumpwerk wird planungsrechtlich gesichert und so die ausgeübte Art der Bodennutzung nachgezeichnet. In diesem Rahmen wurde lediglich der Ersatz-Neubau einer Pumpstation vorgenommen, woraus keine erheblichen Veränderungen der Strukturen und des Leistungsvermögens im Naturhaushalt resultieren.
- Verkehrsflächen: Bei den als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Grundflächen handelt es sich objektiv um schon derzeit den Verkehrsbedürfnissen dienendes, offen liegendes Straßenland. Zum Zubehör einer Straße zählen hierbei auch Böschungen und Grünflächen sowie Straßenbäume. Veränderungen sind gegenwärtig nicht geplant, so dass auch daher nicht mit nachteiligen Veränderungen der Funktionen des Naturhaushalts zu rechnen ist.
- Hinsichtlich der festzusetzenden Grünflächen (Parkanlage) ist jedoch eine weitergehende Differenzierung notwendig. Während für den westlichen Teil des Uferparks, in dem sich ein gastronomischer Betrieb befindet, anhand bestehender Nutzungsgrenzen nunmehr eine Flächenausweisung für ein Ausflugslokal vorgenommen wird, wird andererseits der gesamte Uferbereich (einschließlich der bereits als öffentliche Grün- und Erholungsanlage ausgewiesenen Flächen) zukünftig von baulichen Nutzungen freigehalten und nach Osten durch das derzeit vom Bezirksamt Treptow-Köpenick zwischengenutzte Gelände erweitert. Soweit sich noch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen auf den in Rede stehenden Grundflächen befinden, ist perspektivisch deren Rückbau vorgesehen. Von daher sind mit Nutzungsaufgabe und Änderung des Nutzungszwecks wesentliche Verbesserungen im Funktionsgefüge des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes verbunden

ZUSAMMENFASSUNG:

Bedingt durch die planungsrechtliche Einschätzung des Plangebietes resultiert aus den Festsetzungen des Bebauungsplans kein Eingriff in Natur und Landschaft. Sollte im Einzelfall dennoch ein Erhalt von Einzelbäumen nicht möglich sein, ist ein Baumersatz auf der Grundlage der Baumschutzverordnung Berlin zu sichern.

Die in den grünordnerischen Fachbeiträgen vorbereiteten Maßnahmen wurden von der Bauleitplanung aus städtebaulichen Gründen weitgehend implementiert und durch modifizierte Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Umsetzung der architektonischen Entwürfe unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Bauplanungsrecht im vorliegenden Plan sichert - neben den Regelungen des Durchführungs- und Erschließungsvertrages mit den Bauherren für das WA 1 – zugleich alle für die Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege notwendigen Maßnahmen. Dazu gehören neben der Beachtung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes auch alle Maßnahmen, die wenngleich aus städtebaulichen Gründen als geeignet ausgewählt und so eine Festsetzung erfahren haben, letztlich dazu beitragen eine Wiederherstellung der Funktionen bei zwischenzeitlich aufgetretenen (unvermeidbaren) Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie eine Neugestaltung des Landschaftsbilds zu bewirken. Hierbei wurden im einzelnen Regelungen für folgende Bereiche und Maßnahmen getroffen:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche
- Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen auf privaten Baugrundstücken
- Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen

- Gliederung von Stellplätzen durch Baumpflanzungen.

4.5 Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs sichern die im städtebaulichen Konzept sowie in den konzeptionellen Aussagen zu Verkehr/Erschließung und Grünflächen beschriebenen Ziele und Maßnahmen. Insofern sind die jeweiligen Ausführungen unter Punkt 3.1 bis 3.3 ebenfalls für die Begründung und Abwägung der Bebauungsplaninhalte heranzuziehen.

4.5.1 Art der Nutzung

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

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

Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches werden zum überwiegenden Teil als allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die angestrebte Art der Nutzung entspricht den Darstellungen des FNP 94 (Wohnbaufläche W2). Die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes entspricht zudem der vorhandenen Grundstücksnutzung angrenzender Bereiche. Es soll bei der angestrebten städtebaulichen Neuordnung der Grundstücksflächen (vgl. Punkt 3.1. Städtebauliches Konzept) die vorwiegende Wohnnutzung gesichert werden. Zulässig sind neben Wohngebäuden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO regelmäßig die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind weiterhin zulässig.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können darüber hinaus ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Diese Nutzungen unterliegen durch den Ausnahmetatbestand einer Einzelfallprüfung und können im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren hinsichtlich einer verträglichen Anordnung und ihrer Auswirkungen auf die Zweckbestimmung des Wohngebietes beurteilt werden.

AUSSCHLUSS VON GARTENBAUBETRIEBEN UND TANKSTELLEN

(TF Nr. 1 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen nicht zugelassen werden, da sich diese Nutzungen nicht mit der Entwicklung der angestrebten Qualität des Plangebiets vereinbaren lassen. Diese Nutzungsformen haben sich nach neuerer Erkenntnis als vielerorts unvereinbar mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung herausgestellt. Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und zusätzliche Servicebereiche haben. Eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen findet heute nicht mehr statt. Wegen der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotenzials lassen sich neue Tankstellen daher schlecht in Wohngebiete integrieren.

Ein weiträumiger Ausschluss von Tankstellen im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans findet nicht statt. Die Versorgung mit Kraftstoff wird gewährleistet über die vorhandene und weiterhin dort planungsrechtlich zulässige Tankstellen in der Bellevuestraße. Die Ansiedlung von Tankstellen würde in den geplanten Wohngebieten zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen und die Wohnruhe stören.

Gartenbaubetriebe mit ihren entsprechenden baulichen Ausmaßen sollen nicht entstehen, da sie sich nicht mit dem städtebaulichen Leitbild - der Entwicklung der bestehenden Baustruktur im Sinne einer positiven Entwicklung des Ortsbildes nahe dem Versorgungszentrum der Bahnhofstraße - vereinbaren lassen.

4.5.2 Maß der Nutzung

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO)

Für das Planungsgebiet wurde eine Festsetzungskombination gewählt, die sich aus der Grundstücksstruktur (neuzuordnendes Baugebiet bzw. vorhandener Gebäudebestand) und dem Erfordernis, das städtebauliche Konzept umzusetzen, ergibt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das allgemeine Wohngebiet WA 1 durch die Ausweisung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (reine Baukörperfestsetzung) und der Zahl der Vollgeschosse als zwingend ausreichend bestimmt. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine Grundflächenzahl GRZ, eine Geschossflächenzahl GFZ sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzung der Fläche des Abwasserpumpwerks als „Fläche für Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Abwasserpumpwerk“ wird auch ohne Festsetzung des Nutzungsmaßes als ausreichend erachtet. Bei notwendigen Erweiterungen innerhalb dieser Nutzungsart ist eine Einzelfallentscheidung gem. § 34 BauGB zu treffen. Die Prüfung des Einfügens des Vorhabens in die nähere Umgebung nach Art und Maß der Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll sowie der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und des Ortsbildes im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet die Sicherung der städtebaulichen Ordnung in ausreichendem Maße.

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

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

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. die durch Baukörperausweisung bestimmte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

(TF Nr. 14 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die Aufnahme dieser Festsetzung ist in Anpassung an die genehmigte und realisierte Gesamtbebauung des Gebietes erforderlich, da die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die erforderlichen Stellplätze und Zufahrten nicht ausreichen.

Durch die Baukörperausweisung ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,22 für Hauptgebäude. Mit der möglichen Überschreitung für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann eine geordnete und ausreichende Erschließung nicht gewährleistet werden und wird deshalb auf eine Grundflächenzahl von 0,5 erhöht. Die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird im Zusammenhang mit § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 im WA 2 liegt unter dem gemäß § 17 BauNVO zulässigen GRZ-Wert für WA-Gebiete. Eine rechnerische Ermittlung des GRZ-Wertes im WA 1 ergibt einen Durchschnitts-GRZ-Wert von 0,22. Ein höherer GRZ-Wert für das WA 2-Grundstück lässt sich durch die Lage als Eckgrundstück begründen und gewährleistet die Bestandssicherung einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne des städtebaulichen Konzeptes. Mit der gewählten Ausweisung der Grundflächenzahl verbleiben ausreichende Freiflächen auf dem Grundstück.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

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

Innerhalb von WA 2 wird durch eine Kombination von GRZ, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise sowie GFZ eine zukünftige städtebauliche Gestaltung nach einem möglichen Wegfall der bestehenden baulichen Nutzung vorgegeben. Der GFZ-Wert von max. 1,0 ermöglicht eine sich in das Gesamtkonzept einpassende Neubebauung. Er ermöglicht eine geringfügige Überschreitung des GFZ-Mittelwertes der bereits errichteten Neubauten (ca. 0,95). Dies lässt sich aufgrund der Lage als Eckgrundstück städtebaulich begründen. Das zulässige Höchstmaß nach § 17 Abs. 1 BauNVO (GFZ 1,2) wird unterschritten.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS ZWINGEND/ HÖCHSTGRENZE

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

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse im WA 1 als zwingend gibt der durch Baugrenzen und GRZ-Wert vorgeprägten städtebaulich und stadtgestalterisch erwünschten Volumenverteilung ein konkretes Maß der baulichen Nutzung vor, das für die Realisierung der städtebaulichen Figur und einer wirtschaftlichen Nutzung der Baugrundstücke notwendig ist. Ziel war die Umsetzung eines konkreten städtebaulichen Konzeptes als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs, dessen Realisierung auch so erfolgt ist.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Neuordnungskonzeptes wird die überwiegende Geschossigkeit innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 mit 4 Vollgeschossen festgesetzt. Im südlichen Übergangsbereich und entlang der Salvador-Allende-Straße werden in Orientierung an die bestehende Bebauung auch 5-geschossige Gebäude festgesetzt. Als Sonderform (Eingangsgebäude Haus 11) ist im Zufahrtsbereich von der Salvador-Allende-Straße ein 7-geschossiger Wohnturm vorgesehen.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Brückenrampe der Salvador-Allende-Brücke wird für das Baugebiet WA 2 - auch in Orientierung an die nunmehr realisierte Nachbarbebauung im Übergangsbereich zur Müggelspree - die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze mit 4 Vollgeschossen festgesetzt.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Zwar wurden zwischen dem 7-geschossigen Haus 11 und dem bereits vorhandenen Wohnhaus Salvador-Allende-Straße 74 die Mindestabstandsflächen gemäß der zum Zeitpunkt der Planreife geltenden Fassung der Bauordnung Berlin (i. d. F. vom 03.09.1997) nicht eingehalten. Der Abstand beträgt hier ca. 15 m. Ein gesundes Wohnen und Arbeiten ist jedoch sowohl in dem Punkthaus als auch in dem vorhandenen Wohnhaus gewährleistet, da an der nördlichen Giebelwand des Wohnhauses Salvador-Allende-Straße 74 keine Fenster vorhanden und die Wohnräume nach Osten und Westen ausgerichtet sind. Die Grundrissform des 7-geschossigen Punkthauses stellt einen Viertelkreis dar. In südlicher Richtung zum Wohnhaus der Salvador-Allende-Straße sind Nebenräume mit kleinen quadratischen Fenstern angeordnet. Wohnräume mit Balkonen und Wintergärten sind weiter nach Südwesten und Südosten orientiert. Zur Unterschreitung der Abstandsflächen gab es eine nachbarliche Einverständniserklärung vom 2. Februar 1995. Mit der Novellierung der Bauordnung für Berlin ergibt sich hier keine Unterschreitung der Abstandsflächen mehr.

4.5.3 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und § 23 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit ist ein Baukörper mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Diese Längenbegrenzung ist vor dem Hintergrund der Integration in das städtebauliche Konzept der angrenzenden Bereiche wichtig. Hierbei ist insbesondere der Charakter des Übergangsraumes zum Uferbereich des Müggelspree mit der bestehenden, aufgelockerten Einzelhausbebauung von besonderer Bedeutung. Somit kann eine gewünschte Durchgrünung offener Wohnquartiere sicher gestellt werden.

Für die Wohnbereiche innerhalb des Plangebietes werden zwei unterschiedliche Festsetzungsmöglichkeiten bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche gewählt. Sie resultieren aus einer bereichsweise verschiedenen Grundstücks- und Eigentümerstruktur und dem Erfordernis, das städtebauliche Konzept umzusetzen. Während für den Neubaubereich (WA 1) der konkreten Wohnungsbaumaßnahme eine reine Baukörperausweisung gewählt wurde, um hier bereits entwurfbezogen (Hochbau) die städtebaulichen Ziele umzusetzen, wurde für das bestandsgeprägte Grundstück eine Baufenster-Ausweisung getroffen.

Innerhalb von WA 1 wird eine reine Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen getroffen, die der geplanten äußeren Kontur der Neubebauung folgt. Für eine potenzielle Neubebauung in WA 2 wird ein Baufenster ausgewiesen, dass die Orthogonalität des städtebaulichen Konzeptes mit seinen Baufluchten berücksichtigt. Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Mindestabstände zu angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen

Grünflächen sowie zu schützenswerten Gehölzbeständen im Plangebiet gesichert. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen trägt den durch die Abstandflächenregelungen geschützten Belangen (Belichtung, Belüftung, Sozial-Abstände) in angemessenem Umfang Rechnung.

Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck werden der bestehende Baukörper sowie südöstlich angrenzende Freiflächen durch die Ausweisung eines Baufensters als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt (siehe Kapitel 4.5.5).

AUSNAHMSWEISE ÜBERSCHREITUNG VON BAUGRENZEN

Für die baulichen Anlagen Haus 1 bis Haus 11 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Erker, Treppentürme, Veranden, Freitreppen, architektonische Gliederungen und Wintergärten bis max. 2,0 m vor die Baugrenzen zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.

(TF Nr. 2 - Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Durch den unmittelbaren Vorhabenbezug des Planverfahrens zur Wohnungsbaumaßnahme "Nördlicher Bullenacker" ist prinzipiell ein hohes Maß an Übereinstimmung zwischen einer planerischen Baukörperausweisung und der baulichen Baukörperdimensionierung gegeben. Trotzdem können sich im Verlauf des weiteren Entwicklungsprozesses Abweichungen und Modifikationen in der Gestaltung der Wohngebäude ergeben. Aufgrund des durchgrünten und wasserbezogenen Wohnumfeldes ist der Außenraumbezug der Wohngebäude ein wichtiger Qualitätsaspekt der Wohnsiedlung und soll gefördert werden. Da der Planungsstand keine abschließende, konkrete Verortung der untergeordneten Bauteile ermöglicht, erfolgt die Anwendung einer textlichen Festsetzung auf der Grundlage des § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Hiermit wird eine Überschreitung der Baugrenzen für nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen.

UNTERSCHREITUNG VON ABSTANDFLÄCHEN

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 13 und 14 BauO Bln)

Ziele der Abstandflächenregelung nach § 6 der Berliner Bauordnung (BauO Bln) sind insbesondere gesunde hygienische und sozialverträgliche Wohnverhältnisse sowie die allgemeine Sicherheit.

Die Umsetzung des städtebaulich präferierten Konzepts (Ergebnis der Tragfähigkeitsuntersuchung 1992/ Workshop 1993) führte zu Abstandflächenunterschreitungen gemäß BauO Bln i. d. F. vom 03.09.97. Im Bebauungsplan treten im WA 1 durch die Baukörperausweisung und die Zahl der Vollgeschosse in einigen Bereichen Unterschreitungen auf. Die Zustimmung der Nachbarn wurde im Rahmen der Baugenehmigung vorgelegt.

Aufgrund der offenen Bebauung der betroffenen Häuser 3/4 und 6a sowie deren Lage am Rand der öffentlichen Parkanlage führt die geringe Abstandflächenunterschreitung nicht zu Einschränkungen der Belichtung, Belüftung und Besonnung. Seit der Novellierung der Bauordnung für Berlin ergibt sich nur noch in einem Fall (Haus 6a) eine geringfügige Unterschreitung der Abstandsflächen. Diese befindet sich in einem Bereich, der baulich nicht genutzt wird und als Freifläche dient; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Einverständniserklärung der Nachbarn vom 27.01.1995 liegt vor.

Aufgrund der großzügigen Dimensionierung und Durchgrünung der siedlungsinternen Freiflächen bleiben die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse innerhalb des Plangebietes trotz geringer Abstandflächenunterschreitung gewahrt.

BESTANDSSCHUTZ

Für das Baugebiet WA 2 gilt das Prinzip der Angebotsplanung im Sinne solcher Rahmensetzungen, die keine Handlungspflichten begründet. Die Festsetzung des Bebauungsplans verpflichtet nicht zum Vollzug. Es bleibt dem Grundstückseigentümer bzw. dem Nutzer überlassen, ob und wann er die Nutzung aufnehmen, z.B. bauen will. Die vor Inkrafttreten eines Bebauungsplans genehmigten Gebäude und deren Nutzung sind rechtlich in ihrem Bestand

geschützt; zeitliche Begrenzungen hierfür bestehen nicht. Widersprechende Festsetzungen eines Bebauungsplans betreffen bestehende Gebäude und deren Nutzung nicht. Erst wenn neue bauliche Anlagen errichtet oder bestehende wesentlich erweitert oder umgebaut werden sollen, greifen die Regelungen des Bebauungsplans.

Ein Gebäude hat auch Bestandsschutz, wenn es nach dem neuen Bebauungsplan (teilweise) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. nicht innerhalb eines Baugebietes liegt. So sind für die nachzunutzenden Gebäude der ehemaligen Wasserbehörde substanz-erhaltende Verbesserungen weiterhin zulässig, auch wenn der Bebauungsplan diese Baukörper nicht planungsrechtlich sichert. Dies können etwa Reparaturen zur Verhinderung eines vorzeitigen Verfalls, Modernisierungen durch neuzeitliche sanitäre Anlagen sowie Umgestaltungen, Ausbauten oder Erweiterungen, die nicht zu wesentlichen baulichen Änderungen des vorhandenen Gebäudes führen, sein.

4.5.4 Verkehrsflächen/ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte/ Stellplätze und Garagen

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 21 BauGB)

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan geht von dem bestehenden Straßennetz aus, auf denen der Verkehr derzeit und zukünftig organisiert wird. Die Anbindung des Geltungsbereiches an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die westlich tangierende Salvador-Allende-Straße. Folgende Festsetzungen ergeben sich entsprechend dem Erschließungskonzept (vgl. Punkt 3.2):

- Der innerhalb des Geltungsbereiches liegende Abschnitt der Salvador-Allende-Straße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als (öffentliche) Straßenverkehrsfläche festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien von den Baugebieten und der öffentlichen Parkanlage getrennt. Als Bestandteile dieser Flächenausweisung dienen:
 - Fahrbahn (bis Fahrbahnmitte) mit straßenbegleitendem Fuß- und Radweg,
 - Bestandteile der Rampe mit Böschung und der Brücke über die Müggelspree,
 - Fahrbahn mit begleitendem Fußweg zur Erschließung der Grundstücke 76A, B, C und 78 sowie des Ausflugslokals im Bereich der öffentlichen Parkanlage.

Die künftigen Straßenbegrenzungslinien entsprechen den bisherigen Widmungsgrenzen. Die Brücke ist im Bebauungsplanentwurf mit einer Kreuzsignatur versehen. Da sich die Brücke über öffentlicher Straßenverkehrsfläche ("Null-Ebene") befindet, kann auf die Ausweisung von Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten verzichtet werden.

- Die Fahrbahn des südlich verlaufenden Abschnittes der Ringerschließung (Fläche A1) dient u.a. der Erschließung des Standortes des Abwasserpumpwerkes und wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Abwasserpumpwerkes sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers belegt (TF Nr. 10).
- Die zwei Abschnitte des nördlichen Fußweges entlang des gleichen Abschnittes der Ringerschließung (Flächen A2 und A4) sind mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Abwasserpumpwerkes belastet und dienen der fußläufigen Erschließung des Standortes des Abwasserpumpwerkes (TF Nr. 11).
- Auf einer südwestlichen Teilfläche der Ringerschließung überlagern sich das Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Abwasserpumpwerkes (Flächen A2 und A4) mit dem Leitungsrecht für eine bestehende Druckleitung, die das Plangebiet quert (Fläche B). Demzufolge wird die Fläche A3 mit den entsprechenden Geh- und Leitungsrechten belastet (TF Nr. 12).
- Für eine westliche Teilfläche der Ringerschließung mit nördlicher Querung durch die öffentliche Parkanlage bis zur Müggelspree wird für eine bestehende Abwasserdruckleitung ein Leitungsrecht (Fläche B) zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers gesichert (TF Nr. 13).

Die Fläche A1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmens-trägers und mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Abwasserpumpwerkes zu belasten.

(TF Nr. 10 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen A2 und A4 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Abwasserpumpwerkes zu belasten.

(TF Nr. 11 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche A3 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Abwasserpumpwerkes und mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

(TF Nr. 12 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmens-trägers zu belasten.

(TF Nr. 13 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

INNERE VERKEHRERSCHLIESSUNG, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für festgesetzte Stellplätze und Tiefgaragen.

(TF Nr. 3 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden durch Festsetzung von Flächen für Stellplätze und eine Tiefgarage mit ihren jeweiligen Zufahrten in der Planzeichnung gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und der korrespondierenden Festsetzung gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO oberirdische und unterirdische Stellplätze auf geeignete Standorte am Rand der privaten Erschließungsstraße verwiesen, so dass zukünftig ruhige Hofbereiche sowie zusammenhängende Freiflächen um die Häuser herum gewährleistet werden. Die Festsetzung entspricht dem besonderen Erscheinungsbild und der Freiflächenstruktur der neu geplanten Wohnsiedlung; sie ist geeignet, die verkehrlichen Beeinträchtigungen für die Bewohner und den Eingriff in den Naturhaushalt zu mindern. Zudem kann durch die ausgewiesenen Flächen für eine Tiefgarage unter dem Haus 8/9 eine Minderung der Schallemissionen bzw. optischen Beeinträchtigung dieses Teilbereiches des Wohngebietes erreicht werden.

GLIEDERUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

(TF Nr. 4 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planunterlage erkennbare Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

4.5.5 Flächen mit besonderem Nutzungszweck

Innerhalb der Fläche C ist ein Ausflugslokal mit einer Grundfläche von bis zu 200 m² und einer Höhe von 39,4 m über NHN zulässig. Des Weiteren können Stellplätze und technische Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von weiteren 50 m² ausnahmsweise zugelassen werden.

Innerhalb der Fläche C sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Anlagen für Wege und Terrassen zulässig. Diese sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern- de Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(TF Nr. 5 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie § 9 Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)

In unmittelbarer Randlage zur Salvador-Allende-Brücke mit den Böschungs- und Zuwegungsbereichen befindet sich der Traditionsstandort des Ausflugslokals "Evelin" am Eingang zur öffentlichen Parkanlage. Der großflächige, baumumstandene Terrassenbereich orientiert sich in Richtung Norden zur Müggelspree. Trotz fehlender Anlegestelle verfügt die Gaststätte über eine gastronomische Versorgungs- sowie Erholungsfunktion für Fuß- bzw. Radwanderer in diesem wasserbezogenen Bereich von Köpenick.

Zur Sicherung des bestehenden Ausflugslokals in einer öffentlichen Parkanlage wird die Ausflugsraststätte an der Müggelspree aus städtebaulichen Gründen auf dem Flurstück 348 als Fläche C mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung "Ausflugslokal" festgesetzt. Aufgrund der baulichen und nutzungsstrukturelle Vorprägung des Nahbereiches ist eine Verträglichkeit (Störwirkungen) der Einrichtung am Standort gewährleistet (Lärmschatten Brücke, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung Salvador-Allende-Straße 76 A, B und C). Aufgrund der bestehenden Erschließungsnotwendigkeit mit einer direkten Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche kann der Standort eines Ausflugslokals nur auf der derzeit genutzten Fläche realisiert werden.

Innerhalb der Fläche C wird mittels Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche als Baufenster festgesetzt. Das Baufenster bezieht sich überwiegend auf den Gebäudebestand. Zur Regelung des Umfangs der Bebauung wird eine textliche Festsetzung herangezogen, die bestandsbezogenen Obergrenzen für die Grundfläche (max. 200 m²) sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit von Stellplätzen und technische Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in einem beschränkten Umfang (max. 50 m²) festsetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen OK von umgerechnet 3,5 m bestimmt. Aufgrund der Lage innerhalb des Ufergrünzuges ist nur eine 1-geschossige Bebauung möglich. Die Höhenfestsetzung wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO auf Meter über NHN bezogen.

Die Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für Wege und Terrassen soll den Versiegelungsgrad begrenzen und eine möglichst hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichern. Zur Sicherung der Mindestfunktionen des Bodens als Filterkörper wird daher die Art der Befestigung eingeschränkt. Sämtliche Befestigungen werden auf das unbedingt notwendige Maß reduziert.

4.5.6 Fläche für die Abwasserbeseitigung

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird der bestehende Standort des Abwasserpumpwerkes auf dem Grundstück Salvador-Allende-Straße 76V als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Abwasserpumpwerk" festgesetzt. Auf eine im Rahmen des Zustimmungsverfahrens zum Planreifebeschluss zwischenzeitig erfolgte Baukörperfestsetzung für das Gebäude des Abwasserpumpwerkes wird im überarbeiteten Entwurf nunmehr verzichtet. Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis vorliegt. Bei notwendigen Erweiterungen innerhalb dieser Nutzungsart ist eine Einzelfallentscheidung gem. § 34 BauGB gegeben. Die Prüfung des Einfügens des Vorhabens in die nähere Umgebung nach Art und Maß der Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll sowie der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und des Ortsbildes im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet die Sicherung der städtebaulichen Ordnung in ausreichendem Maße.

Modernisierungsmaßnahmen wurden vor kurzem im Rahmen des Abrisses des bestehenden Pumpwerkes und der Errichtung eines 1-geschossigen Neubaus realisiert. Von weiteren, zweckbezogenen Neubaumaßnahmen ist nicht auszugehen. Diese Maßnahmen würden sich aufgrund ihrer baulichen Dimensionierung (geringe GRZ, 1 bis max. 2 Geschosse) in das bestehende Ortsbild einfügen. Möglichen Nutzungsintensivierungen stehen darüber hinaus

die Berücksichtigung der vorhandenen Freihaltetrassen, die naturräumlichen Bedingungen sowie die Erschließungsproblematik (nur nutzereingeschränktes Geh- und Fahrrecht) entgegen.

4.5.7 Grünflächen und Anpflanzungen

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die als öffentliche Parkanlage festgesetzte Grünfläche entlang der Müggelspree stellt als wohnungs- und siedlungsnahe Erholungsfläche einen wichtigen Bestandteil des Grün- und Freiraumkonzeptes für den Wohnstandort dar. Darüber hinaus übernimmt sie wichtige funktionale und strukturelle Aufgaben, die von gesamtstädtischer Bedeutung sind und sich aus übergeordneten Planungen (Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm) ableiten lassen.

Als bestehende Parkanlage mit baumbestandenen Wiesenflächen und Aufenthaltsbereichen mit Spielobjekten gewährleistet sie die uferbegleitende öffentliche Wegeanbindung der westlich und östlich vom Plangebiet gelegenen Siedlungs- und Landschaftsbereiche. Durch die Überplanung des ehemaligen Standortes der Wasserbehörde mit Hafenfläche erfährt die Parkanlage eine substanzielle Erweiterung im östlichen Teilbereich. Damit kann die aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen derzeit noch bestehende Engstelle des übergeordneten Grünzuges beseitigt werden. Eine konzeptionelle Überprüfung des Standortes in Bezug auf eine Baugebietsausweisung an diesem Standort gelangte zu dem Ergebnis, dass aufgrund der problematischen Erschließungsmöglichkeiten des Standortes sowie der mit dem Vorhabenträger Wohnungsbau eingegangenen vertraglichen Verpflichtungen eine langfristige bauliche Nutzung an diesem Standort nicht Gegenstand der Planung ist. Die Fläche des Hafens wird nicht als Wasserfläche, sondern als Bestandteil der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ dargestellt, da der Hafen ein künstlich geschaffenes Wasserbecken ist und mit dem Auszug der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung IV keine Gründe vorliegen, die dessen Erhalt erfordern.

FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und die nach der textlichen Festsetzung Nr. 9 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

(TF Nr. 6 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Gestaltung und grünräumliche Einbindung der Grundstücksflächen in das Ortsbild erfolgt über die Pflanzung von Bäumen. Baumpflanzungen bilden neben den neuen Gebäuden räumliche Strukturen, die den Siedlungsbereich gliedern. Die Dichte orientiert sich dabei an vergleichbaren städtischen Übergangsbereichen (urbane Siedlung mit Nähe zum Wald) und den tatsächlich im Gebiet vorhandenen bzw. gepflanzten Bäumen. Es soll der Eindruck einer stark durchgrünten, urbanen Siedlung erreicht werden.

Zur Klarstellung wurde die ursprüngliche textliche Festsetzung auf beide Baugebiete bezogen und die Pflanzdichte entsprechend angepasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans und die mittels dieser Planung ermöglichte bzw. bereits zur Umsetzung gelangte Bebauung der Gebiete WA 1 und WA 2 bedingt die Beseitigung von prägenden Baumstandorten. Denn der ökologische Verlust kann neben der damit verbundenen Veränderung des Ortsbildes nicht allein auf Grundlage fachgesetzlicher Rechtsvorschriften (BaumSchV) bewältigt werden, sondern begründet vielmehr ein Erfordernis nach einer planungsrechtlichen Lösung, wie z.B. der Sicherung eines ausreichenden Anteils an nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit entsprechenden Pflanzgeboten.

Die dem Sachverhalt zu Grunde liegende Bestandsminderung führt gleichwohl zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes resp. des Landschaftsbildes, die ihrerseits mittels der gewählten städtebaulichen Lösung ausgeglichen werden, indem das Landschaftsbild innerhalb des Siedlungsbereichs neu gestaltet wird.

Um eine gestalterisch anspruchsvolle Erscheinung des Orts- und Landschaftsbildes einerseits und eine ökologisch hochwertige Funktion andererseits zu erreichen wird die Verwendung von Gehölzen entsprechend einer Pflanzliste empfohlen (siehe Hinweise).

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Innenhoffassaden der Häuser 1 und 2, ausgenommen Fensterflächen, dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen

(TF Nr. 7 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Begrünung der Innenhoffassaden der Häuser 1 und 2 stellt ein städtebauliches Erfordernis dar. Die Intention, eine Wohnbebauung mit hoher Qualität zu schaffen soll sich nicht darin erschöpfen, die vorhandene landschaftliche Situation mit der Nähe zum Wasserlauf der Müggelspree und zur vorhandenen Parkanlage auszunutzen. Vielmehr soll auch innerhalb des Baugebietes eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht werden. Mit der Begrünung der Innenhoffassaden der Häuser 1 und 2 soll der Eindruck einer durchgrünten Wohnbebauung auch in den Bereichen erreicht werden, die keinen direkten Blickkontakt zur Parkanlage haben. Sie ist darüber hinaus eine ökologische Maßnahme zur Verbesserung des Kleinklimas (da temperatenausgleichend und die Schwülegefährdung der Wohnhöfe mildernd), die dazu beiträgt, weiterhin die Aufenthaltsqualität der Freiflächen zu verbessern und so die Wohnqualität aufwertet. Gemeinsam mit der Hofbegrünung durch Bäume schaffen sie einen hochwertigen Beitrag zur Gestaltung des Ortsbildes und damit zum eigenständigen Gepräge des Siedlungsbereichs.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Dachflächen in einem Umfang von mindestens 50 % der überbaubaren Grundstücksfläche extensiv zu begrünen.

(TF Nr. 8 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die extensive Begrünung der Dächer im allgemeinen Wohngebiet WA 1 stellt ein städtebauliches Erfordernis dar. Der positive Effekt der Begrünung von Dachflächen trägt zur Erhöhung der Lebensqualität und somit zur Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandortes in unmittelbarer Gewässernähe bei. Die Bewohner ab dem 5. Geschoss der Häuser 1, 2 und 11 profitieren davon, indem sie nicht auf nackte Dächer blicken, sondern sich auch hier der grüne Charakter der Wohnbebauung wiederfindet.

Darüber hinaus hat die Begrünung von Dächern positive Auswirkungen auf das Kleinklima des Baugebietes. Insbesondere die Rückhaltung von Niederschlagswasser hat positive Effekte für die Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt. Außerdem können mittels der Rückhaltung und zeitlichen Verzögerung einer dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Freiflächen/ Spiel- und Bewegungsflächen aber auch Ruhezonen für den Aufenthalt verschiedenen Nutzergruppen uneingeschränkt in hoher Qualität gestaltet werden.

Die Festsetzung, Dachflächen in einem Umfang von mindestens 50 % der überbaubaren Grundstücksfläche extensiv zu begrünen, stellt zudem sicher, dass unter Berücksichtigung von baupolizeilichen und brandtechnischen Vorschriften ein genügend großer Spielraum für die Anordnung verbleibt und so die Bauherren nicht über Gebühr belastet werden. Dies ist auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht der Fall, da durch die Herstellung einer Dachbegrünung erst die Voraussetzungen geschaffen werden, wasserschutzrechtlichen Anforderungen zu entsprechen, und so die Möglichkeit zu nutzen, die anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück unschädlich zu versickern und sich damit von der Zahlungspflicht im Falle einer Ableitung in die Kanalisation befreien zu lassen. Von daher wird auch im Hinblick auf diesen Belang mit der vorliegenden Festsetzung ein neuer Weg im Hinblick auf eine ressourcenschonende Bauweise und die Verwirklichung des Nachhaltigkeitsgrundsatzes gegangen, ohne dabei die sozialgerechte Bodennutzung aus dem Blick zu verlieren.

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

(TF Nr. 9 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzung einer großen Zahl von Bäumen im Straßenraum führt zu einer räumlichen Strukturierung des Wohngebietes und zu einer grünräumlichen Einbindung der Straßen und der Gebäudekörper in das überwiegend von Bäumen geprägte Umfeld. Die Pflanzung von Bäumen bietet darüber hinaus verschiedenen Tierarten einen Lebensraum und führt so zu einer Aufwertung ökologischer Funktionen und zugleich einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Wohngebiet. Somit sind durch die Gliederung des Straßenraums mittels der Begrünung von Stellplätzen vielfältige positive Wirkungen verbunden, die ohne weiteres für eine Kompensation von Eingriffen in den geschützten Baumbestand Anrechnung finden können.

4.5.8 Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 9 wird die Verwendung von Arten der der Begründung zum Bebauungsplan beigelegten Pflanzliste vom 28.07.2005 empfohlen.

Pflanzliste

Wiss. Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gew. Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf den Verkehr

Der Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage für eine Nutzungsintensivierung im Plangebiet dar, von der verkehrliche Auswirkungen ausgehen. Aufgrund der Anbindung des Plangebietes im Nahbereich zum bestehenden Kreuzungspunkt Salvador-Allende-Straße/Wendenschloßstraße sind nur eingeschränkte Verknüpfungsmöglichkeiten in die anliegenden Verkehrsströme gegeben. Diese lassen sich jedoch verträglich organisieren. Eine Optimierung der Verkehrsanbindung des Plangebietes kann erst im Zusammenhang mit einer Aktivierung der Flächenpotenziale des südlich angrenzenden Bebauungsplanbereiches XVI-5 durch die Errichtung einer kombinierten Plangebietserschließung mittels der Einrichtung eines vierarmigen Kreuzungspunktes erfolgen.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Straßennetz mit öffentlicher Verkehrsfläche und privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entspricht in Dimension und Netzanlage den verkehrlichen Erfordernissen.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch den Bebauungsplan XVI-24 werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die zukünftige Entwicklung innerhalb des Siedlungsbereiches geschaffen. Im Zusammenhang mit der realisierten Neubebauung auf Grundlage der Planreifeerklärung im Jahre 1995 erfolgten Veränderungen im Wirkungsgefüge des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Die potenziell zu erwartenden Beeinträchtigungen basieren auf der in Kap. I.2.8 vorgenommenen Funktionsbeschreibung und Bewertung der Empfindlichkeit des Naturhaushalts innerhalb des Plangebiets. Die wesentlichen Veränderungen werden unter Berücksichtigung der gewählten städtebaulichen Lösungen und im Kap. II.4.4 - Eingriffe in Natur und Landschaft beschrieben.

Der vorliegende Bebauungsplan gewährleistet aufgrund der städtebaulichen Kennziffern sowie mittels der aus städtebaulichen Gründen erfolgten textlichen Festsetzungen in hinreichendem Umfang die in § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB geforderte Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Hinsichtlich der übergeordneten umweltschützenden Belange des § 1a BauGB ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichte Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache in einem bereits bebauten Gebiet bislang unverbaute Natur und Landschaft schont, die zur Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse notwendig sind; damit wird ein wirksamer Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Maßnahmen umgesetzt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erhöhen (textliche Festsetzungen Nr. 6, 7, 8 und 9). Ein bedeutender Anteil von Baumstandorten als geschützte Landschaftsbestandteile konnte im Rahmen der Baukörperstellung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen erhalten und gesichert werden.

Soweit ein ökologischer Ausgleich für unvermeidlich zu fällende Bäume nach landesrechtlichen Regelungen (BaumSchV) erforderlich war, konnte dieser gleichfalls durch Baumeratzpflanzungen erreicht werden. Bei der Gestaltung der Außenanlagen wurden standortgerechte Pflanzen berücksichtigt und der Versiegelungsgrad von Freiflächen so gering wie möglich gehalten, um letztlich potenzielle Beeinträchtigung des Naturhaushaltes möglichst gering zu halten.

Der funktionale Bezug zur öffentlichen Grünanlage sowie die fußläufige Erreichbarkeit derselben, wie auch die stadträumliche Verbindung entlang der Müggelspree bleiben erhalten bzw. werden gesichert.

Wege und Aufenthaltsflächen wurden weitgehend unversiegelt, d.h. in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, hergestellt. Die privaten Grünflächen mit den privaten Kinderspielplätzen sind in ihrer Gesamtheit durch ein differenziertes Nutzungsangebot für Kinder verschiedener Altersgruppen nutzbar. Sie wurden so begrünt, dass sie sich der umgebenden Freiflächenstruktur anpassen.

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum mit empfehlendem Bezug zu einer standortgerechten Pflanzliste gepflanzt worden. Der vorhandene Baumbestand wurde soweit wie möglich erhalten. Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Bepflanzung der Grundstücke mit Gehölzen verbessern zusätzlich die Klimaverhältnisse des Standortes und wirken sich positiv auf die Gestaltqualität der Siedlung aus.

Durch die städtebauliche Neugliederung des Plangebiets wird das Orts- und Landschaftsbild neu gestaltet. Dabei finden sowohl die Lage in der Nähe des zu erhaltenden Landschaftsraumes der Müggelspree und des östlich angrenzenden Waldgebietes als auch Aspekte des modernen Wohnungsbaus Berücksichtigung.

3. Auswirkungen auf Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Durch den Bebauungsplan hervorgerufene Auswirkungen hinsichtlich des Bedarfs an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule, Kindertagesstätten, Jugendfreizeitheime, Sportflächen) ergeben sich auf Grund der ausreichenden vorhandenen Kapazitäten in der Umgebung nicht.

4. Auswirkungen auf Haushalt und Finanzplanung

Für das Anlegen einer öffentlichen Parkanlage auf der ehemals durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung genutzten Fläche nach Beendigung der Nachnutzung, d. h. die konkrete Umsetzung der Abrissmaßnahmen der Gebäude und die Neugestaltung der Freiflächen, wurden durch die zuständigen Fachämter Kosteneinschätzungen abgegeben.

Demnach sind:	für den Abriss der Gebäude:	460.000 €
	für die Freiflächengestaltung	<u>367.000 €</u>
	gesamt:	827.000 €

zu veranschlagen und zum gegebenen Zeitpunkt in den Bezirkshaushalt einzustellen.

IV VERFAHREN

Mit dem Schreiben vom 18. Januar 1994 wurden die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Umweltschutz, für Bau- und Wohnungswesen und für Verkehr und Betriebe über die Aufstellung des Bebauungsplans XVI-24 informiert.

Der Beschluss des Bezirksamtes Köpenick von Berlin, vom 28. Juni 1993, über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches im Amtsblatt von Berlin Nr. 14 vom 18. März 1994 auf S. 812 bekannt gemacht.

Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan XVI-24 hat das Bezirksamt Köpenick mit dem Beschluss Nr. 89/93 vom 28.06.1993 getroffen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 06. April 1994 bis einschließlich 05. Mai 1994 im Stadtplanungsamt Köpenick statt. Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht. Die Veröffentlichung erfolgte fristgerecht am 30. März 1994 in den Tageszeitungen "Berliner Morgenpost", "Berliner Zeitung" und "Der Tagesspiegel".

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden in der Zeit vom 22. April 1994 bis 03. Juni 1994 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch beteiligt.

Auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses Nr. 89/93 wurde am 02.01.1995 vor der Durchführung der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen die Planreife gemäß § 33 Abs. 2 BauGB erklärt.

Die inhaltlichen Änderungen zum Bebauungsplanvorentwurf XVI-24 mit dem Ergänzungsbeschluss Nr. 346/95 vom 20.03.1995 zum BA-Beschluss Nr. 297/95 vom 02.01.1995 wurden durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin mit dem Ergänzungsbeschluss Nr. 472/2005 vom 13.08.2005 beschlossen.

In der Zeit von 10. Oktober 2005 bis einschließlich 11. November 2005 wurde im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht. Darüber hinaus wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28. September 2005 über den Verfahrensschritt informiert. Ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplans XVI-24 und die dazugehörige Begründung (Stand: September 2005) sowie das aktuelle Grundstücksverzeichnis. Es ging eine schriftliche Stellungnahme eines Bürgers mit Schreiben vom 13.10.2005 ein.

Die Auswertung der geäußerten Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB führte zu keinen Veränderungen des Bebauungsplanes und der Begründung.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Treptow-Köpenick hat den Entwurf des Bebauungsplanes XVI-24 vom 20. September 2005 nebst Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans XVI-24 am 23.02.2006 (Beschluss Nr.: 851/47/06) beschlossen.

Nach rechtlicher Überprüfung im Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß Schreiben vom 19.06.2006 mitgeteilt, dass keine Beanstandungen erhoben werden und der Bebauungsplan XVI-24 nunmehr als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Das Bezirksamt hat am 30.06.2006 (BA-Beschluss Nr. 585/06) die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans XVI-24 und die Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin beschlossen.

Die Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin erfolgte am 15. Juli 2006 (GVBl. Nr. 27, S. 788).

V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. S. 1818,1824), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch 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)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (**AGBauGB**) in der Fassung vom 07.11.99 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.05 (GVBl. S. 692)

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

Flächennutzungsplan – Berlin (**FNP Berlin**) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 08.01.04 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211)

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) i. d. F. des BNatSchGNeuregG vom 25.03.02 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.05 BGBl. S. I (1818,1827)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – **NatSchGBln**) i. d. F. vom 28.10.03 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch 10.ÄndG vom 23.03.2005 (GVBl. S.194)

Bezirksverwaltungsgesetz (**BezVG**) i. d. F. vom 28.02.01 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes vom 14.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2)

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

Berlin, Juli 2006

.....
Dr. Schmitz
Bezirksstadtrat

.....
Löbel
Amtsleiterin

ANHANG

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

2. Für die baulichen Anlagen Haus 1 bis Haus 11 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Erker, Treppentürme, Veranden, Freitreppen, architektonische Gliederungen und Wintergärten bis max. 2,0 m vor die Baugrenzen zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.

3. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für festgesetzte Stellplätze und Tiefgaragen.

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

5. Innerhalb der Fläche C ist ein Ausflugslokal mit einer Grundfläche von bis zu 200 m² und einer Höhe von 39,4 m über NHN zulässig. Des Weiteren können Stellplätze und technische Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von weiteren 50 m² ausnahmsweise zugelassen werden.

Innerhalb der Fläche C sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Anlagen für Wege und Terrassen zulässig. Diese sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern- de Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und die nach der textlichen Festsetzung Nr. 9 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

7. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Innenhoffassaden der Häuser 1 und 2 ausgenommen Fensterflächen dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

8. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Dachflächen in einem Umfang von mindestens 50 % der überbaubaren Grundstücksfläche extensiv zu begrünen.

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

10. Die Fläche A1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers und mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Abwasserpumpwerkes zu belasten.

11. Die Flächen A2 und A4 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Abwasserpumpwerkes zu belasten.

12. Die Fläche A3 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Abwasserpumpwerkes und mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

13. Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

14. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. die durch Baukörperausweisung bestimmte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

HINWEISE

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 9 wird die Verwendung von Arten der der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Pflanzlisten vom 28.07.2005 empfohlen.

Pflanzliste

Wiss. Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gew. Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde