

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin



Bebauungsplan XVI-58

für das Gelände zwischen Fürstenwalder Allee, Fahlenbergstraße, Straße 522, Biberpelzstraße und Lagunenweg sowie für die Fahlenbergstraße zwischen Fürstenwalder Allee und Straße 522, die Straße 522, die Biberpelzstraße zwischen Straße 522 und Lagunenweg und für den Lagunenweg im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Rahnsdorf

BEGRÜNDUNG

Juli 2006

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.	Anlass und Erforderlichkeit	4
2.	Plangebiet	4
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	4
2.2	Bestand - Realnutzung	4
2.2.1	Soziale Infrastruktur und Einzelhandelsversorgung.....	5
2.2.2	Erschließung	5
2.2.3	Wasserschutzzonen.....	6
2.2.4	Altlasten.....	6
2.2.5	Abwasserentsorgung	7
2.3	Eigentumsverhältnisse	7
2.4	Planungsvorgaben	8
2.4.1	Flächennutzungsplan	8
2.4.2	Informelle Planungen	9
2.4.3	Landschaftsplanung.....	9
II.	PLANINHALT	11
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	11
2.	Intention des Plans.....	12
2.1	Generelle Zielvorstellungen.....	12
2.2	Städtebauliches Konzept.....	12
3.	Inhalte des Bebauungsplans	15
3.1	Wesentlicher Planinhalt	15
3.1.1	Baugebiete.....	15
3.1.1.1	Mischgebietsfläche	15
3.1.1.2	Wohngebietsflächen allgemein	17
3.1.1.2.1	Wohngebiet an der Fürstenwalder Allee (WA 1)	20
3.1.1.2.2	Wohngebiet zwischen Fahlenbergstraße und Planstraße 58/1 (WA 2)	21
3.1.1.2.3	Wohngebiet zwischen Planstraße 58/1 und zentraler Grünfläche.....(WA3A,3B).....	22
3.1.1.2.4	Wohngebiet zwischen Müggelspreeweg und zentraler Grünfläche.....(WA4A,4B,4C).....	23
3.1.1.2.5	Wohngebiet zwischen Müggelspreeweg und Waldfläche.....(WA5A,5B,5C,5D).....	24
3.1.1.2.6	Wohngebiet am Lagunenweg (WA 6)	24
3.1.2	Gemeinbedarfsflächen	24
3.1.3	Verkehrsflächen.....	25
3.1.4	Flächen für Versorgungsanlagen.....	27
3.1.4.1	Abwasserbeseitigung.....	27
3.1.4.2	Fläche für eine Bodenfilteranlage	27

3.1.5	Öffentliche Grünflächen	28
3.1.5.1	Öffentliche naturnahe Grünfläche	28
3.1.5.2	Öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz	29
3.1.5.3	Öffentlicher Kinderspielplatz	29
3.1.6	Waldfläche.....	30
3.1.7	Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen erforderlich sind ..	30
3.2	Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen.....	34
3.2.1	Elemente der Abwägung.....	34
3.2.1.1	Verhältnis zum FNP und LaPro	35
3.2.2	Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange	37
3.2.2.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	37
3.2.2.2	Beteiligung Träger öffentlicher Belange	39
3.2.2.3	Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	48
3.2.2.4	Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 3 BauGB März/April 2005	65
3.2.2.5	Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 3 BauGB März 2006.....	68
3.2.3	Begründung der textlichen Festsetzungen	69
3.2.3.1	Art der baulichen Nutzung	69
3.2.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	71
3.2.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Mindestmaße für die....Grundstücke	72
3.2.3.4	Verkehrsflächen.....	74
3.2.3.5	Grünfestsetzungen	75
3.2.3.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	78
3.2.3.7	Hinweise.....	79
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	80
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	80
1.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	81
1.1.1	Auswirkungen auf den Boden	81
1.1.2	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt	81
1.1.3	Auswirkungen auf das Klima.....	82
1.1.4	Auswirkungen auf Biotope und Lebensgemeinschaften	82
1.1.5	Landschaftsbild	83
1.1.6	Immissionen.....	80
1.1.7	Kultur- und Sachgüter	83
1.1.8	Zusammenfassung.....	84
1.2	Beeinträchtigung von geschützten Biotopen.....	85
1.3	Beeinträchtigung von geschützten Bäumen.....	87
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung.....	88
IV.	VERFAHREN	89
V.	RECHTSGRUNDLAGEN	88
	ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN XVI-58.....	A/1-A/4

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Planungsanlass ist die nachhaltige städtebauliche Neuordnung des überwiegend brachliegenden, ehemaligen NVA-Geländes an der Fürstenwalder Allee 326. Es ist beabsichtigt, auf dieser Fläche Wohnungsbau mit dazugehöriger sozialer und technischer Infrastruktur und wohnungsnaher Einzelhandelsversorgung sowie Grünflächen zu entwickeln, vorhandene Biotope zu schützen und eine Fläche für ein Abwasserpumpwerk zur Entsorgung des östlichen Teils des Ortsteils Rahnsdorf und einen Standort für eine Bodenfilteranlage zur Reinigung des Straßenabwassers nach Ausbau der Fürstenwalder Allee zu sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig, insbesondere

- weil eine Umnutzung erforderlich wird,
- weil das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB realisiert werden könnte,
- weil die planerische Konfliktbewältigung eine umfangreiche Abwägung erfordert,
- weil aufgrund des Umfangs des Vorhabens sowohl die soziale als auch die technische Infrastruktur gesichert werden muss und
- um den wertvollen Grünbestand im Gebiet weitestgehend zu schützen.

Die Bauvorhaben Nahversorgungszentrum und Wohngebäude, zum Teil mit integrierten Läden, an der Fürstenwalder Allee und Wohngebäude am Müggelspreeweg wurden zwischenzeitlich mit Planreifeerklärungen gemäß § 33 Abs. 1 BauGB genehmigt und sind teilweise fertiggestellt.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst ca. 17,1 ha und liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Rahnsdorf südlich der Fürstenwalder Allee und dicht an der Stadtgrenze Berlins. Es wird begrenzt durch die Fürstenwalder Allee im Norden, die Fahlenbergstraße im Osten, die Straße 522 im Südosten, die Biberpelzstraße im Süden sowie den Lagunenweg im Westen. Der Lagunenweg, die Biberpelzstraße, die Straße 522 und die Fahlenbergstraße sind in ihrer gesamten Breite in den Geltungsbereich einbezogen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsgebietes liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen Planstraße A und Planstraße B erhielten neue Bezeichnungen. Die Planstraße A erhielt die Bezeichnung Planstraße 58/1. Die teilweise realisierte Planstraße B wurde bereits in Müggelspreeweg benannt.

2.2 Bestand - Realnutzung

Insgesamt stellt sich die Umgebung als locker bebautes Gebiet von hoher Attraktivität dar. Betrachtet man die weitere Umgebung, so kann man als gemeinsame Eigenschaften des isoliert liegenden Vorortes Rahnsdorf, bestehend aus Wilhelmshagen, Neu-Venedig, Hessenwinkel und Rahnsdorf, die überwiegend kleinteilige Wohnbebauung und die ruhige Wohnlage mit viel Grün und Wasser herausstellen.

Zwischen den o.g. Ortsteilen bestehen wesentliche Unterschiede in der baulichen Struktur. Gemeinsam ist allen Ortsteilen der landschaftliche Bezug. Ein reichhaltiger Wald- und

Obstbaumbestand prägt das Orts- und Landschaftsbild.

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde vermutlich im 18. Jahrhundert erstmalig teilweise gerodet und landwirtschaftlich als feuchte Wiese und Acker genutzt. Ab 1934 wurde insbesondere die zentrale Niederungsrinne mit Aushub vom Bau des Gosener Kanals aufgefüllt. Nach 1934, in Verbindung mit Arbeitseinsätzen des III. Reiches, und dann wieder nach 1954 wurden Baracken errichtet und Straßen befestigt. Bis 1991 wurde das Grundstück als Kaserne von Grenztruppen der Nationalen Volksarmee (NVA) genutzt. In der NVA-Zeit entstanden neben Mannschaftsbaracken, Lagerhallen und Munitionslagern auch Garagen, Verkehrsflächen, Stellplätze, Waschrampen, Ölabscheider und eine Tankstelle. Das gesamte Gelände wurde durch die militärische Nutzung stark überformt. Es wurden Wälle und Böschungen angelegt, die z.B. als Schießstände benutzt wurden. Die zum Beginn der Bebauungsplanung nicht genutzten Gebäude befanden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Die baulichen Anlagen der ehemaligen Nutzung sind bereits weitestgehend entfernt.

Das Konversionsgelände stellt heute überwiegend eine städtebauliche Brache dar. Am Lagunenweg ist nach dem Verkauf an private Eigentümer 1989 ein Reihenhaus auf einem Grundstück errichtet worden, auf dem ein ehemals als Mannschaftsunterkunft genutztes Gebäude stand. Auf dem angrenzenden landeseigenen Grundstück befinden sich die Garagen dieser Grundstücke. Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens wurden bereits neue Gebäude genehmigt (Planreife). An der Fürstenwalder Allee wurde ein kleines Nahversorgungszentrum und eine Seniorenresidenz mit integrierten Läden errichtet. Entlang des Müggelsprewegs wurden bereits Doppelhäuser und Reihenhausgruppen (mit je 3 Häusern) gebaut. Weiterhin existiert das Abwasserpumpwerk an der Fahlenbergstraße.

2.2.1 Soziale Infrastruktur und Einzelhandelsversorgung

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Grundschule 12, die ca. 1 km westlich in der Fürstenwalder Allee 182 liegt. Eine Erweiterung dieses Schulstandortes um eine dreizügige Schule im Oberstufenbereich ist bei entsprechendem Bedarf vorgesehen.

Auf der nördlichen Seite der Kreuzung Fürstenwalder Allee/ Fahlenbergstraße befindet sich ein Seniorenwohnheim. Die Versorgung mit Jugendfreizeitstätten im Ortsteil Rahnsdorf deckt heute in etwa den vorhandenen Bedarf. Auf der südlichen Seite der Kreuzung Fürstenwalder Allee/ Fahlenbergstraße liegt eine Kindertagesstätte, die sich allerdings in einem schlechten baulichen Zustand befindet. Einige der bestehenden Kindertagesstättenstandorte im Ortsteil Rahnsdorf sind mit Restitutionsansprüchen belastet.

Der Bezirk Treptow-Köpenick ist quantitativ und qualitativ sehr gut mit Sportflächen ausgestattet. Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich des Wilhelm-Fahle-Stadions, einer Anlage mit einem Großspielfeld, zwei Kleinspielfeldern, einer 400 m Rundlaufbahn, einer Tennisanlage mit 4 Spielfeldern und einem im Jahr 2004 errichteten Sportfunktionsgebäude. Insgesamt bietet das Wilhelm-Fahle-Stadion ca. 19.000 m² ungedeckte und 188 m² gedeckte Sportflächen. Es liegt ca. 600 m vom Plangebiet entfernt.

Der Einzelhandel im Ortsteil Rahnsdorf ist an drei Stellen konzentriert. Im Nordwesten an der Kreuzung Püttbergweg/ Fürstenwalder Allee (ca. 2,3 km vom Plangebiet entfernt), im Norden entlang der Schönblicker Straße (ca. 600 m entfernt) und im Nordosten des Plangebietes (s.o.).

2.2.2 Erschließung

Die heutige Verkehrserschließung des Gebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die sehr gut ausgebaute Fürstenwalder Allee. Die Fürstenwalder Allee ist

gemäß Stadtentwicklungsplan Verkehr mobil 2010 als übergeordnete Straßenverbindung Stufe II eingestuft. Die das Gebiet umgebenen Straßen sind Straßen von nachrangiger Bedeutung. Die vorhandenen Verkehrsflächen im Bereich des Lagunenwegs von der Fürstenwalder Allee bis zur Einfahrt zum Mischgebiet sind sehr gut ausgebaut (Erfüllung gemäß Festlegung aus dem Erschließungsvertrag).

Der Lagunenweg vom Mischgebiet bis zur Biberpelzstraße, die Biberpelzstraße und Straße 522 sind gegenwärtig nur mit einem provisorischen Deckbelag im Bereich der Fahrbahn befestigt. Diese Befestigung (Schottertragschicht mit 10 cm Bitumendeckschicht) erfolgte im Zusammenhang mit der Kanalisation der angrenzenden Gebiete. Eine Realisierung des endgültigen Ausbaus wird seitens des bezirklichen Tiefbauamtes erst zu einem späteren Zeitpunkt avisiert.

Die Fahlenbergstraße ist in einem mangelhaften Zustand.

Die bereits über Planreife errichteten Gebäude (Residenz Köpenick, Reihenhäuser und Doppelhäuser) werden über eine Straße parallel zur Fürstenwalder Allee und die Teilrealisierung der Planstraße B (Müggelspreeweg) erschlossen. Die Fürstenwalder Allee stellt dabei die direkte Verbindungsstraße zwischen dem Bezirk Treptow-Köpenick und der angrenzenden Stadt Erkner, die bereits im Land Brandenburg liegt, dar. Ein Anschluss an den Berliner Ring (A 10) ist über die östlich, ca. 2,5 km entfernte Ausfahrt Berlin-Köpenick gegeben.

Gemäß der Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 1998 wurden in dem Bereich 12400 KFZ/24 h ermittelt.

Auf der Fürstenwalder Allee verläuft außerdem der internationale Radwanderweg R1, der von Calais (Frankreich) über Belgien, die Niederlande, quer durch die Bundesrepublik Deutschland bis nach Polen zu den Masurischen Seen führt.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Nahverkehr ist für einen Berliner Außenbezirk als verhältnismäßig gut einzustufen. In rund 900 m Entfernung befindet sich die S-Bahnstation Wilhelmshagen, die eine direkte Verbindung zum Hauptzentrum des Bezirkes Treptow-Köpenick, der Bahnhofstraße, und zum Berliner Stadtzentrum in der einen Richtung und zu der angrenzenden Stadt Erkner in der anderen Richtung ermöglicht. Der Bahnhof Erkner ist zum einen Endstation der S-Bahnlinie 3 und zum anderen auch ein Regionalbahnhof, so dass die Erschließung mit dem überregionalen ÖPNV - S- und Regionalbahn - als sehr gut einzustufen ist.

Des Weiteren ist das Gebiet durch die regionale Buslinie 161 (Gemeinde Schöneiche - S-Bahnhof Wilhelmshagen - Erkner) ebenfalls erschlossen, Taktfrequenz alle 20 min. Unmittelbar an der Fürstenwalder Allee vor dem Nahversorgungszentrum und an der Fahlenbergstraße befindet sich eine Haltestelle je Richtung dieser Buslinie 161.

2.2.3 Wasserschutzzonen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der weiteren Schutzzonen III B und III A gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Erkner vom 12.10.2000 (GVBl. Nr. 35, S. 458 ff.), und zwar in etwa südlich der geplanten Erschließungsstraße B (Müggelspreeweg) innerhalb der weiteren Schutzzone III B und nördlich davon innerhalb weiteren Schutzzone III A.

2.2.4 Altlasten

Bedingt durch die ehemalige militärische Nutzung bestand für das gesamte Konversionsgelände ein Altlastenverdacht (Mineralöl, Munitionsreste, Müllablagerungen und Kläranlagen). Das Bebauungsplangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche unter Nr. 6560 im Kataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie vom Januar 1994 registriert. Von der DEGEWO wurde im September 1996 ein Gutachten über die Erstbewertung von Altlastenverdachtsflächen in Auftrag gegeben. Nach den Ergebnissen dieser Untersuchungen waren Altlasten insbesondere im Bereich der ehemaligen Tankstelle (mit unterirdischen Tanks), der Fasslager, der Kfz-Wartungsflächen

(Leichtflüssigkeitsabscheider), der Abfalldemonien und des Transformatorenhauses (an der Fürstenwalder Allee), der alten Kläranlage und der Schießplätze (im heutigen Bruchwaldbiotop) und der Munitionslager in der Mitte des Plangebietes zu erwarten.

Eine genauere Altlastenuntersuchung mit Probebohrungen zur Abschätzung der Handlungsnotwendigkeiten wurde im September und Oktober 1997 von der Baugrund Berlin Ingenieurgesellschaft für Baugrunduntersuchungen mbH (BBI) im Auftrag der DEGEWO durchgeführt. Der Ergebnisbericht wurde am 16.10.1997 vorgelegt. Es wurden insgesamt 52 Rammkernbohrungen bis in Tiefen zwischen 1 m und 8 m unter Geländeoberkante (GKO) niedergebracht und 218 Bodenmischproben entnommen. Drei Bohrungen wurden für die Grundwasserentnahme zu Pegeln ausgebaut. Die Analysen ergaben, dass keine Belastung des Bodens mit nutzungstypischen Parametern wie Aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX), Leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW), Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Polychlorierte Biphenyle (PCB), Extrahierbare organisch gebundene Halogene (EOX), Cyanide, Schwermetalle, Arsen und Phenol-Index ermittelt wurde, die die Gefahrenwerte der Berliner Liste 1996 überschreiten. Nur bei einer Bodenprobe wurde der Gefahrenwert für Grundwasser der Berliner Liste 1996 für Mineralölkohlenwasserstoffe leicht überschritten.

In den Bodenanalysen aus dem Bereich der Freiflächen zwischen den Munitionsbunkern und Waschrampen wurden keine bedenklichen Gehalte an Organochlorpestiziden und den darin häufig enthaltenen polychlorierten Dibenzodioxinen und -furanen (DIOXINE) nachgewiesen. In den Bodenluftproben im Bereich Tankstelle/Fasslager auf BTEX und im Bereich der Waschrampe auf LCKW waren diese Stoffe nicht nachweisbar. Die Analysen der Grundwasserproben ergaben bei einem Pegel einen erhöhten Arsengehalt im Vergleich zu den derzeit gültigen Gefahrenwerten. Nach Meinung der BBI erfordern die festgestellten Werte keine Sanierung des Bodens und somit auch keine zusätzlichen Sanierungskosten. Beim Abbruch der bestehenden Anlagen ist damit zu rechnen, dass die Bausubstanz, die noch verbliebenen Reststoffe und der im Gründungsbereich einiger Anlagen (Tankstelle, Waschrampen, Leichtstoffabscheider, Kläranlage) vorhandene Boden einer gesonderten Entsorgung zugeführt werden muss.

Die Altlastenuntersuchung wurde von dem bezirklichen Umweltamt überprüft. Es wurde gefordert, dass in den Bereichen für die geplanten sensiblen Nutzungen (wie Kindergarten und öffentlicher Spielplatz) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch detailliert im oberflächennahen Bereich eine Untersuchung stattfindet und ggf. ein Bodenaustausch vorgenommen werden muss.

Im städtebaulichen Rahmenvertrag ist geregelt, dass, sofern Altlasten auftreten, die Grundstück Fürstenwalder Allee GbR (Gesellschafter sind DEGEWO und KÖWOG) diese beseitigt.

2.2.5 Abwasserentsorgung

In den öffentlichen Straßen am Rande des Plangebietes liegen Schmutzwasserkanäle. Eine im Osten des Plangebietes gelegene Teilfläche ist von den Berliner Wasser Betrieben (BWB) erworben worden, dort wurde ein neues Abwasserpumpwerk errichtet. Die Stadtteile Wilhelmshagen, Neu-Venedig und Hessenwinkel, d.h. der gesamte östliche Siedlungsbereich des Ortsteils Rahnsdorf, sollen durch dieses Pumpwerk an das Klärwerk Münchehofe angeschlossen werden. Im Zuge der Neuordnung der Abwasserentsorgung erfolgte eine generelle Erschließung des Gebietes mit einem Anschluss an das neu gelegte Abwassernetz. Das Regenwasser soll entsprechend dem Berliner Wassergesetz versickert werden.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil des Konversionsgeländes wurde vom Land Berlin an die

Grundstück Fürstenwalder Allee GbR, bestehend aus der DEGEWO (Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaus, gemeinnützige Aktiengesellschaft) und der KÖWOG (Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH) als Bauträger mit Grundstückskaufvertrag vom 27.11.1997 und Änderungsvertrag vom 09.06.1999 verkauft. Mit Genehmigungsbeschluss des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 01. Juli 1999 sind beide Verträge wirksam geworden. Laut Kaufvertrag übernimmt der Käufer sämtliche Nutzungen und Lasten des Grundstücks. Die Flächen, auf denen bereits Einfamilienhäuser errichtet wurden, sind teilweise an die Erwerber übergegangen. Die Flächen für die Kindertagesstätte, die Parkanlage, die Biotopflächen und die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder an das Land Berlin rückübertragen werden. Nur wenige Grundstücke im Westen des Gebietes befanden sich seit Planaufstellung im privaten Eigentum.

2.4 Planungsvorgaben

2.4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan für Berlin (FNP) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 08.01.04 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14.04.2005 (ABl. S. 1595) wird das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- landschaftlich geprägte Wohnbaufläche (W4),
- Symbol "Schule" im Nordwesten (FNP-Änderung 14/98: Herausnahme nach Festsetzung B-Plan) und
- die Fürstenwalder Allee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße.

Außerdem kennzeichnet der FNP das Plangebiet als Fläche mit begründetem Verdacht für schadstoffbelasteten Boden.

Die Darstellung des Gebietes als W4-Gebiet entspricht nach seinen Charakteristika den Nutzungsarten der §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), d.h. reine und allgemeine Wohngebiete. Im Erläuterungsbericht zum FNP (S. 78) werden W4-Gebieten folgende Strukturmerkmale zugeordnet:

- die mittlere, blockbezogene Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. der mittlere bauflächenbezogene Dichtewert soll eine GFZ von 0,4 nicht überschreiten;
- überwiegend Einzel- und Doppelhäuser;
- offene Bauweise;
- die Bauhöhe soll auf ein bis zwei Geschosse beschränkt werden.

Die Darstellung der landschaftlichen Prägung von Bauflächen soll in Gebieten mit einer mittleren bauflächenbezogenen GFZ unter 0,8 (vgl. RL-FNP: maßgeblich GRZ, Wohnbauflächen W3 und W4), die an Großgrünräume angrenzen und eine typische, das Siedlungsbild prägende Vegetation aufweisen, die vorhandene Qualität erhalten. Insbesondere durch Begrenzung der Grundflächenzahl auf einen Wert von 0,2 soll eine diesen Siedlungscharakter beeinträchtigende bauliche Verdichtung ausgeschlossen werden.

Daneben wird mit dem Grundsatz für die Entwicklung von Bebauungsplänen im FNP die Aussage getroffen, dass eine Überschreitung der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen größer als drei Hektar zulässig ist, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (Entwicklungsgrundsatz 3, RL-FNP).

2.4.2 Informelle Planungen

STEP Wohnen und Bereichsentwicklungsplanung

Der im August 1999 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnen stellt die Fläche als Vorranggebiet für den Wohnungsbau dar. In der Dokumentation STEP Wohnen- Bezirk Köpenick (Stand August 1999) ist das Gebiet des Bebauungsplans XVI-58 als prioritärer Standort (MFH >= 250 WE, EFH >= 50 WE) ausgewiesen.

Ein ausgearbeiteter Bereichsentwicklungsplan liegt für den Ortsteil Rahnsdorf nicht vor.

Lokale Agenda 21 Köpenick

Hauptanliegen der Lokalen Agenda 21 Köpenick vom Februar 2004 ist es, eine Entwicklung des Bezirkes festzuschreiben, die sich an der Verbindung von ökonomischer Effizienz, sozialer Gerechtigkeit und ökologisch nachhaltiger Entwicklung orientiert.

Wichtige Zielstellungen sind:

- der Erhalt der Eigenständigkeit der Ortsteile mit ihrer strukturellen Siedlungsvielfalt,
- Erhalt bestehender Strukturen des Einzelhandels in den gewachsenen Wohngebieten,
- Stadtneubau vorrangig in bestehenden Baugebieten auf bereits versiegelten Flächen,
- Vermeidung einer Neuinanspruchnahme von Freiflächen durch bauliche Verdichtung,
- Erhalt der Mosaikstruktur von Wald- und Wohnflächen
- Nutzung brachgefallener Flächen, z.B. ehemals militärisch genutzte Flächen, die entsiegelt und von Altlasten befreit werden sollen,
- ökologisch verträgliche Neunutzung anstreben,
- ökologische Leistungsfähigkeit im Interesse der gesamten Stadt Berlin erhalten und verbessern,
- Erholungsmöglichkeiten, Naturraumtypik von Flora und Fauna, Trinkwasserversorgung sowie Bodenfunktion und klimatische-lufthygienische Ausgleichsfunktionen sichern und entwickeln
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort,
- Biotope zu einem Biotopverbund zusammenführen,
- Naturräume sollen der Naherholung dienen,
- Im öffentlichen Straßenland mehr bepflanzte Flächen anbieten,
- bei Neupflanzung von Bäumen standortgerechte Gehölze verwenden.

Ziel ist eine kinder-, jugend- und familiengerechte ebenso wie eine alten- und behindertengerechte Stadt. Verstärkt sollen seniorengerechte Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen von Wohnungsbauvorhaben sollen Kindertagesstätten errichtet werden und es sollen in den Ortsteilen bedarfsgerechte Einrichtungen für junge Menschen entstehen. Konflikte der Entwicklung werden darin gesehen, dass die Verdichtung zu hoch sein und die Idylle der Ortsteile verloren gehen könnte. In Wilhelmshagen ist die naturräumliche Qualität zu bewahren und eine behutsame Verdichtung vorzunehmen.

2.4.3 Landschaftsplanung

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 07. Januar 2005 (ABl. S. 102):

Aufgrund der stadträumlichen Lage des Planungsraumes im Niederungsbereich der Spree erfolgt in den jeweiligen Fachplänen die Zuordnung zum Landschaftsraum „Flußseenlandschaft“. Die dort dargestellten Ziele sind jedoch auf das Gebiet überwiegend nicht anwendbar, da die dort benannten Entwicklungsziele und Maßnahmen Uferzonen und Land-Wasser-Übergänge im engeren Sinn betreffen.

Da es sich in Übereinstimmung mit dem FNP vorliegend um ein Siedlungsgebiet handelt, werden im Weiteren die im Fachplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ dargelegten Entwicklungsziele zu Grunde gelegt, soweit nicht fachspezifische Erfordernisse im Einzelfall, so z. B. für Sonderstandorte eine differenzierte Betrachtungs- und Handlungsweise erfordern.

Demnach sind zu beachten:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Fläche (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung

Aufgrund der Lage innerhalb eines Gebietes für die Trinkwassergewinnung erfolgt im Hinblick auf die nachhaltige Nutzung der Naturgüter die Darstellung als Vorranggebiet Grundwasserschutz und zu deren Verdeutlichung folgende qualitative Anforderungen:

- Vermeidung von Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdargebotes zur Folge haben
- Keine Ansiedlung potenziell grundwassergefährdenden Anlagen
- Vorrangige Altlastensuche und -sanierung

Großräumig dient die Spree-Talniederung mit den daran angrenzenden Waldbereichen und Offenlandflächen zugleich als Frischluftschneise. Dem zur Folge werden die zum Urstromtal gehörigen Flächen, darunter das Plangebiet, als Vorranggebiet für den Klimaschutz mit dem Ziel des Erhalts klimatisch wirksamer Freiräume dargestellt.

Die Dringlichkeit zur Verbesserung der Freiraumversorgung im Fachplan „Erholung und Freiraumnutzung“ ist nicht sehr hoch. Angestrebt werden soll

- die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- die Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum sowie
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Landschaftsplanung

Wegen der übergeordneten Bedeutung des Gebietes für die Erholungsnutzung und den Biotopverbund zwischen den nördlich und südlich anschließenden Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten (NSG Wilhelmshagen - Woltersdorfer Dünenzug, LSG Müggelheimer Wiesen, NSG Krumme Lake/Pelzlaake) wurde bereits 1991 der Landschaftsplan XVI-L-1 "Müggelspree" aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-58 grenzt an den Geltungsbereich des Landschaftsplans XVI-L-1 nur an und wird insoweit an dieser Stelle nur der Vollständigkeit halber erwähnt.

Aufgrund der großflächigen und zusammenhängenden Bearbeitung der Gesamtheit von Flächen und Nutzungskonflikten südlich und nördlich der Müggelspree als Gegenstand der Betrachtung konnten auch keine gegenüber dem Landschaftsprogramm konkretisierten Planungsziele herausgearbeitet werden und in Folge dessen wurde das eingeständige Verfahren nach § 8 NatSchG Bln im Dezember 2004 eingestellt.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Gelände der ehemaligen NVA-Grenztruppen wurde nach der Wende von der Bundeswehr nicht mehr als Truppengelände benötigt. Über die Oberfinanzdirektion ging das Areal auf die Treuhandanstalt über. Dem Land Berlin wurde das Gelände im Rahmen der Vermögenszuordnung übertragen. Nur die vier kleinen Grundstücke am Lagunenweg waren im Eigentum der dort wohnenden, privaten Besitzer.

Das gesamte Gelände wurde nach der Wende von der IRADO-Verwaltungsgesellschaft gepachtet. Sie vermietete wiederum einzelne Gebäude weiter. Die IRADO ist die "Initiative Rahnsdorf", die nach der Wende als Arbeitsgruppe von Bürgern der angrenzenden Wohngebiete gegründet wurde. Erklärtes Handlungsziel war die Umnutzung des ehemaligen NVA-Geländes. Ein von ihr vorgelegtes Planungskonzept sah die Errichtung von Wohnhäusern im Plangebiet vor. Die Planungen führten im Jahr 1993 zu dem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für das gesamte Konversionsgelände. Vom Planungsbüro Borgelt/Schneidewind wurde im Februar 1994 eine Bebauungsplanstudie zur Fürstenwalder Allee erstellt, im September 1994 wurde vom Bezirksamt Köpenick ein konkurrierendes Gutachterverfahren mit vier Teilnehmern durchgeführt.

Die ausgewählten Entwürfe wurden vom Planungsbüro Kurt & Partner und vom Landschaftsbüro Bergander/Jobst zu einem gemeinsamen Konzept weiterentwickelt. Basierend auf diesem städtebaulichen Rahmenplan wurde vom Bezirksamt Köpenick ein Bebauungsplanvorentwurf erstellt, auf dessen Grundlage eine behördeninterne Vorabstimmung durchgeführt wurde. Die weitere Verwirklichung dieser Planungen kam jedoch ins Stocken, da mit einer Umsetzung der Planung durch die IRADO nicht gerechnet werden konnte.

Ab Anfang des Jahres 1997 besaß die KÖWOG (Köpenicker Wohnungsgesellschaft, eine Tochtergesellschaft der DEGEWO) eine Kaufoption für das Gelände. Im Mai 1997 wurde ein eingeschränkter städtebaulicher Wettbewerb von der KÖWOG durchgeführt, zu dem drei Planungsbüros aufgefordert wurden, städtebauliche Konzepte für das Plangebiet zu erstellen. Ausgangspunkt bildete die Zielvorstellung der KÖWOG, auf dem Gelände preisgünstige Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise anzubieten. Nach einer Überarbeitung der vorgestellten Entwürfe wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Köpenick festgelegt, dass das Konzept des Planungsbüros Kurt & Partner als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren dienen soll.

Parallel zu dem städtebaulichen Wettbewerb wurde durch das Bezirksamt geprüft, ob ein Flächenvorbehalt für die im Flächennutzungsplan vorgesehene Schule im Plangebiet weiterhin notwendig war. In Abstimmung mit dem Schul- und dem Naturschutz- und Grünflächenamt konnte auf eine Flächensicherung für diesen Schulstandort verzichtet werden, da dem Bezirk ein nahegelegener Alternativstandort auf dem Grundstück der bisherigen Grundschule 12 in der Fürstenwalder Allee 182 zur Verfügung steht.

Im Juli 1997 wurde eine Teilfläche des Plangebietes in Abstimmung mit der DEGEWO der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr für die Durchführung des Wettbewerbs "Das städtische Haus" unter der Bedingung zur Verfügung gestellt, dass sich die Bebauung konzeptionell in den städtebaulichen Entwurf des Architekten Kurt einfügt und die gemeindlichen Planungsvorstellungen beachtet werden. Ziel dieses Wettbewerbs war die beispielhafte Realisierung von preisgünstigen Einfamilienhäusern im Berliner Stadtgebiet. Als Ergebnis des Wettbewerbs wurde am 13./14. November 1997 für eine Teilfläche an der Fahlenbergstraße das Baukonzept von den Architekten Seifert und Peper von den Juroren zur Umsetzung empfohlen.

2. Intention des Plans

2.1 Generelle Zielvorstellungen

Die Planung orientiert sich am Prinzip der Nachhaltigkeit. Das herausragende Potenzial von Treptow-Köpenick als Stadt im Grünen soll erschlossen und erlebbar gemacht werden. Sie soll die Eigenständigkeit des Ortsteils unterstützen und es soll an die traditionellen städtebaulichen Strukturen im Ortsteil angeknüpft werden.

Mit der Planung sollen folgende Ziele erreicht werden:

- eine Revitalisierung der brachliegenden Fläche des ehemaligen NVA-Geländes;
- die Schaffung eines Angebots von preiswerten Eigenheimen im Bezirk Treptow-Köpenick; die auch eine Abwanderung von Einwohnern Berlins ins Umland verhindern soll;
- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Anlage eines attraktiven Wohngebietes, das im Einklang mit den umgebenden Bebauungsstrukturen steht;
- eine städtebauliche Integration der bestehenden Reihenhäuser am Lagunenweg in das geplante Wohngebiet;
- die Sicherung der wohnungsnahen Versorgung mit Infrastruktur und Einzelhandel;
- die Sicherung eines Standorts für die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung für Teilbereiche der Fürstenwalder Allee;
- der Schutz der auf dem Gelände vorhandenen Biotope;
- die Sicherung von wohnungsnahen Grünflächen für das Plangebiet;
- die Durchwegung des Geländes für die Öffentlichkeit;
- die Sicherung einer durchgängigen Grünverbindung von dem Waldgebiet nördlich der Hubertusstraße zum Naturschutzgebiet Püttberge;
- den Ausbau der um das Plangebiet herumführenden Straßen.

Die Art der vorgesehenen Bebauung orientiert sich an den angrenzenden Gebieten. Charakteristisch für die nähere Umgebung des Gebietes sind allgemeine Wohngebiete mit eigenem städtebaulichen Gepräge. Einen solchen individuellen Charakter soll auch die neue Wohnsiedlung aufweisen.

2.2 Städtebauliches Konzept

Zur Verdeutlichung der vorgesehenen städtebaulichen Konzeption wird eine Verkleinerung des städtebaulichen Entwurfes in dem Bearbeitungsstand vom Mai 1998 abgebildet.

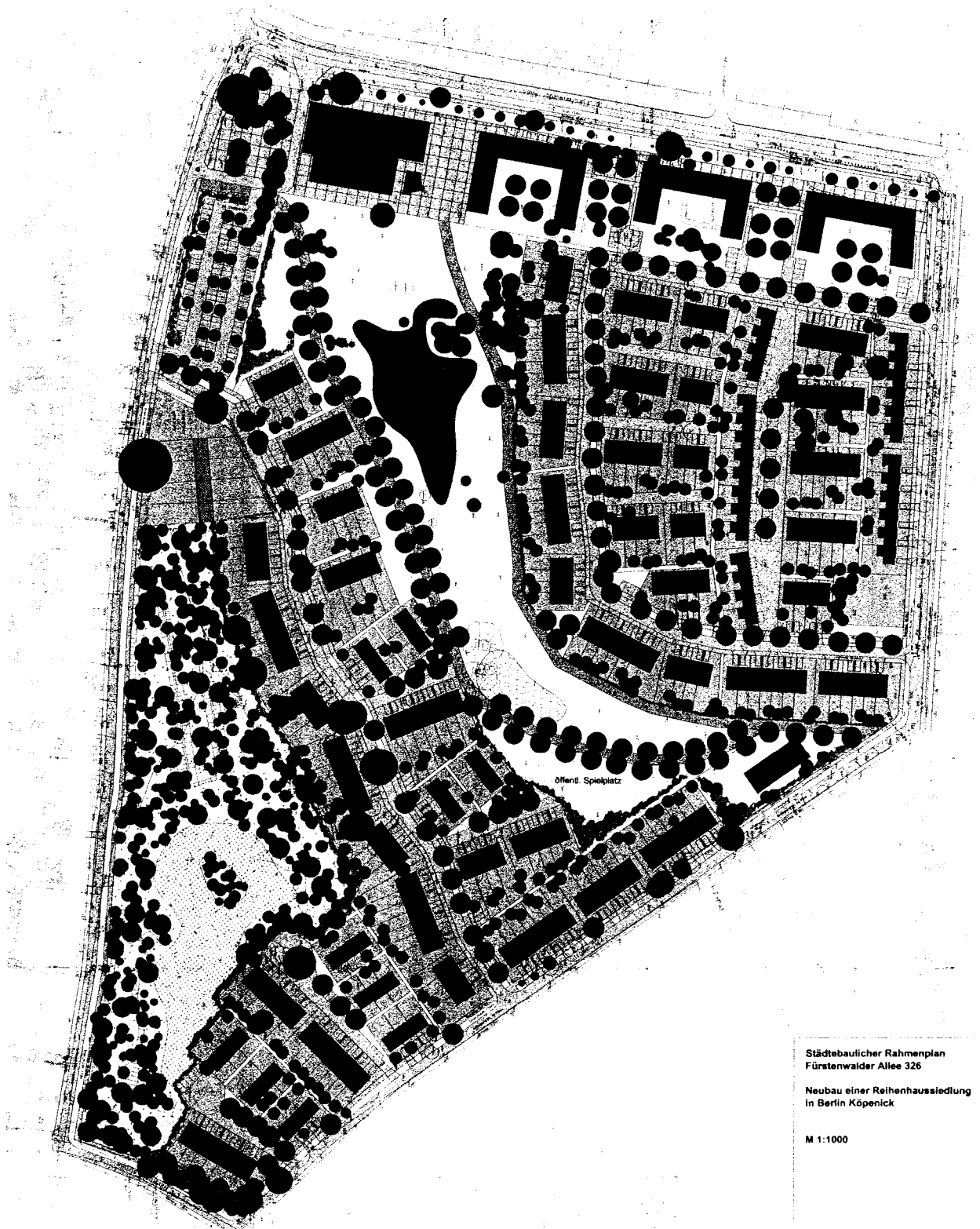


Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf des Architekten Peter Kurt vom Juni 1998

Die Zielsetzung der Schaffung von preiswerten Eigenheimen, die auch eine Abwanderung von Einwohnern Berlins ins Umland verhindern soll, soll mit verdichtetem Eigenheimbau, z.B. mit Reihenhäusern, erreicht werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden so getroffen, dass auf eine veränderte Nachfrage flexibel reagiert werden kann. So werden z.B. private Erschließungsflächen nicht festgesetzt, um bei einer eventuell aufgrund veränderter Marktbedingungen notwendigen Umplanung mehr Spielräume offen zu halten. Der Bebauungsplan folgt somit dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung, trifft jedoch Festsetzungen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig sind. Die im Bebauungsplan festgesetzten Dichtewerte stellen Obergrenzen dar.

Das Baukonzept der geplanten Siedlung ist aus der vorhandenen Geländetopographie und den naturräumlichen Gegebenheiten im Plangebiet entwickelt worden. Die Leitidee für das neue Wohngebiet ist das "Wohnen am Park". Das geplante Wohngebiet wird von drei Freiflächen strukturiert. Dazu zählt die zentrale Torflinse, die als Grünzug das Plangebiet durchquert und zweiteilt. Daneben bleibt im Südwesten am Lagunenweg der Bruchwald als geschützter Biotop mit den angrenzenden Gehölzbeständen und Freiflächen als Biotopkomplex erhalten. Die dritte Freifläche ist der Anger innerhalb des WA 2. Auch der Geländesprung entlang der Fürstenwalder Allee wird im städtebaulichen Konzept berücksichtigt.

Die Siedlung wird eine landschaftliche Prägung bekommen. Neben vielen Bäumen, die erhalten werden, ist eine Vielzahl von Baumpflanzungen vorgesehen. Somit wird der Raum strukturiert, und es ergeben sich interessante Blickbeziehungen zu den rahmenden Grün- und Freiflächen.

Die städtebaulichen Rahmendaten sind folgende:

- Schaffung eines kleinen Nahversorgungszentrums mit einer Plaza;
- Wohnungen in den Baugebieten an der Fürstenwalder Allee mit Ausrichtung der Hauptwohnräume nach Süden;
- entlang der Fürstenwalder Allee eine Bebauung mit einer Höhenbegrenzung zur Fürstenwalder Allee hin, die einer zweigeschossigen Bebauung entspricht;
- die Baukörper im Wohngebiet an der Fürstenwalder Allee werden zu einer Lärminderung im inneren Plangebiet beitragen; das Wohnen wird zum Blockinnenbereich ausgerichtet; die Errichtung von Seniorenwohnungen ist möglich;
- ca. 285 Einfamilienhäuser als Reihen- oder Doppelhäuser;
- die Umsetzung des Ergebnisses des Wettbewerbs "Das städtische Haus" in Form von 28 Häusern in Ketten- und Kammbauweise;
- eine Kindertagesstätte an der Straße 522;
- ein Abwasserpumpwerk an der Fahlenbergstraße;
- eine Bodenfilteranlage für das Niederschlagswasser der Fürstenwalder Allee;
- die Erhaltung des Bruchwaldbiotops im südwestlichen Plangebiet und die weitgehende Überlassung dieses Bereichs einer natürlichen Sukzession;
- die Schaffung öffentlicher Grünflächen in Verbindung mit der Anlage von Spielplätzen unter Berücksichtigung des Schutzes von sensibleren Bereichen (Trockenrasen).

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Wesentlicher Planinhalt

Im Wesentlichen setzt der Bebauungsplan XVI-58 allgemeine Wohngebiete, ein Mischgebiet, öffentliche Grünflächen, Flächen für soziale und technische Infrastruktur und öffentliche Verkehrsflächen fest.

3.1.1 Baugebiete

An der Fürstenwalder Allee/Ecke Lagunenweg wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, die zugehörigen Stellplätze werden im Südwesten der Mischgebietsfläche angelegt. Das Mischgebiet wird über den Lagunenweg erschlossen.

Die allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß § 4 Abs. BauNVO sind in einen südwestlichen und einen nordöstlichen Teilbereich aufgeteilt und grenzen an die Fürstenwalder Allee, in Teilbereichen an das Mischgebiet sowie in der Mitte des Planungsgebietes an einen durchgängigen öffentlichen Grünzug und im Südwesten an ein Biotop.

An der Fahlenbergstraße ist eine Fläche für ein Abwasserpumpwerk festgesetzt, das bereits errichtet wurde.

3.1.1.1 Mischgebietsfläche

Die Fläche an der Fürstenwalder Allee/Ecke Lagunenweg soll als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO mit einer Grundfläche von 7.500 m² und einer maximalen Geschossfläche von 6.500 m² festgesetzt werden. Diese Höchstwerte beziehen sich auf das gesamte Mischgebiet als Summe der Geschossflächen verschiedener Vorhaben. Einzelhandelseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe werden auf maximal 3.200 m² Geschossfläche begrenzt. Eine Höhenbegrenzung auf 46,0 m über NHN wird festgesetzt, um entlang der Fürstenwalder Allee den Eindruck einer Zweigeschossigkeit zu sichern. Diese Festsetzung wurde gewählt, um ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung, geprägt durch die gegenüberliegende relativ kleinteilige ortstypische Bebauung der Fürstenwalder Allee zu gewährleisten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf zwei Baufenster beschränkt. Die Mischgebietsfläche dient in erster Linie der Errichtung eines Nahversorgungszentrums (Ecke Fürstenwalder Allee/Lagunenweg) zur wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung sowie für die Anlage von dazugehörigen Stellplätzen. Weiterhin soll eine Nutzungsmischung mit ca. 30 Wohnungen entstehen.

Das städtebauliche Konzept sieht zwei Baukörper vor, die an einem zentralen längsrechteckigen Platz (Plaza) liegen. Diese Plaza bildet gleichzeitig den Eingang zu den Grünflächen über eine Treppe. Durch den Geländeversprung zur Grünfläche hin kann man von der Plaza den Grünzug überblicken. Die geplante Stellplatzfläche wird im Südwesten der Mischgebietsfläche angelegt und über den Lagunenweg erschlossen, über den sowohl die Zu- und Abfahrten der Kunden wie auch die Belieferung erfolgen. Im östlichen Teil des Mischgebietes soll die Wohnnutzung überwiegen. Die Erschließung ist von der Planstraße 58/1 aus vorgesehen.

Im Ortsteil Rahnsdorf war vor der Planaufstellung nur ein größerer Lebensmittelmarkt vorhanden, ein provisorischer Bau im Bereich dieses Bebauungsplans, der mit der Verwirklichung des Nahversorgungszentrums aufgegeben wurde. Größere Lebensmittelmärkte befinden sich in Erkner oder im benachbarten Ortsteil Friedrichshagen. Am traditionellen Standort Fürstenwalder Allee/Püttbergeweg in ca. 2 km Entfernung sind nur ca. 950 m² Verkaufsfläche vorhanden, jedoch kein Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter. Auf Grund der kleinteiligen Parzellenstruktur ist eine Verwirklichung größerer Lebensmittelmärkte dort nicht möglich.

Zur Einordnung eines Nahversorgungszentrums in Bereich des Bebauungsplans liegen zwei Gutachten vor:

- von der GEWOS, der Grundstücksabteilung der DEGEWO (September 1997) und
- von der FfH, der Forschungsstelle für den Handel Berlin (März 1998).

Die GEWOS empfahl 2.200 m² Nutzfläche als bedarfsgerecht, die sich zusammensetzt aus einem Vollsortiment-Supermarkt mit 1.500 m² Nutzfläche und einem Lebensmittel-Discounter mit 700 m² Nutzfläche. Die FfH aktualisierte die im GEWOS-Gutachten angeführten Daten zur Konkurrenzsituation im Umfeld. In Wilhelmshagen und Hessenwinkel betrug die Verkaufsfläche derzeit 850 m² inklusive der im Plangebiet gelegenen Betriebe. Insgesamt standen im Einzugsgebiet 0,21 m² Verkaufsfläche je Einwohner zur Verfügung, davon 0,13 m² für Waren des periodischen Bedarfs, was vergleichsweise niedrig ist. Die FfH hielt 2.300 m² Verkaufsfläche bzw. 2.900 m² Nutzfläche am Standort für verträglich. Dabei sollten sich ein Supermarkt und ein Discounter in einem Baukörper befinden. Als wichtigste Akzeptanz des Nahversorgungszentrums wird das Vorhandensein von ausreichend Stellplätzen genannt. Die FfH legt die frühere Stellplatzverordnung des Landes Berlin zugrunde und errechnet einen Bedarf von 105 Stellplätzen.

Nach den Entwicklungsgrundsätzen 1 und 3 zum FNP können aus im FNP dargestellten Wohngebietsflächen auch kleinere Mischgebiete entwickelt werden. Einschränkend führt der Erläuterungsbericht FNP 1994 und die RL-FNP dazu aus, dass diese Flächen kleiner als 3 ha sein sollen, ausschließlich örtliche Bedeutung besitzen und sich mit der umgebenden Wohnnutzung vertragen müssen. Die Planung eines Nahversorgungszentrums in der Größenordnung widerspricht nicht der Charakteristik des § 6 BauNVO. Die Einzelhandelsbetriebe dürfen 1200 m² Geschossfläche nicht überschreiten. Da durch das mögliche Maß der Nutzung für Anlagen entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bis zu einer Geschossfläche von 3200 m² eine Agglomeration durch Einzelhandelsbetriebe mit einem gemeinsamen Nutzungskonzept nicht ausgeschlossen werden sollte, weil ein Vollsortiment-Supermarkt und ein Lebensmittel-Discounter durch die Gutachter mit einer einheitlichen Gestaltung beider Betriebe in einem Baukörper empfohlen wurde, ist zu prüfen, ob die Kriterien gem. § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegen.

In diesem Fall weist die konkrete städtebauliche Situation Besonderheiten auf, die von dem der Vorschrift § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugrundeliegenden Regelfall abweichen und deshalb die Vermutung des Satzes 3 für städtebauliche Auswirkungen nicht greifen lassen. Da festgesetzt wird, dass die Einzelhandelsbetriebe 1200 m² Geschossfläche nicht überschreiten dürfen, kann kein breites warenhausähnliches Sortiment realisiert werden. Die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO orientiert sich an Betriebstypen mit einem breiten warenhausähnlichen Warenangebot für den privaten Bedarf der Allgemeinheit (Fickert/Fieseler, Kommentar BauNVO, Rn. 27.1, S. 759). Weiterhin wird die Größenordnung an dem Standort durch die Gutachten für den Ortsteil selbst und die angrenzenden Ortsteile als notwendig erachtet, da im Einzugsbereich eine Unterversorgung mit Waren der Nahrungs- und Genussmittelsortimente vorlag. Mit dem Bebauungsplan soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert werden. Der Standort ist im Einzugsbereich zentral gelegen und gut angebunden. Die Belastungen der Anwohner werden durch die Festsetzungen weitestgehend minimiert.

Eine Beeinträchtigung der Ortsteil- und Zentrenentwicklung durch großflächige Verbrauchermärkte, deren Vermeidung im Rahmen der interkommunalen Abstimmung (Regionalpark Müggelspree und Nachbarschaftsforum) vereinbart wurde, erfolgt nicht. Erkner und Friedrichshagen nehmen Zentrenfunktion wahr.

Das Nahversorgungszentrum dient der Verlagerung und Erhöhung der Attraktivität der bisher im östlichen Teil des Plangebietes vorhandenen provisorischen Verkaufsstellen, die einer Wohnbebauung weichen mussten. Geplant und inzwischen bereits realisiert sind ein hochwertiger Nahrungsmittelmarkt, ein Nahrungsmitteldiscounter und ein Bäcker mit zusammen ca. 2.000 m² Geschossfläche sowie einige kleinere Läden zur Deckung der täglichen Versorgung (Blumenladen, Lottoannahmestelle u.s.w.) mit ca. 600 m² Geschossfläche im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses. Die Nutzungsbeschränkung (vgl. Textliche Festsetzung 1 und 4) verhindert, dass ein Einkaufsmarkt von überörtlicher Bedeutung entsteht.

Die Begrenzung der Geschossfläche auf 6.500 m² entspricht bei einer Baugebietsgröße von ca. 15.000 m² einer GFZ von 0,43. Obwohl in der Fürstenwalder Allee auch von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, eine GFZ bis zu 0,6 befürwortet wird, ist eine derartige Ausnutzung nicht möglich, da zum einen die überbaubare Grundstücksfläche durch das Vorhandensein der Torflinse stark eingeschränkt wird und zum anderen eine Beschränkung der Bauhöhe erfolgen muss, damit sich das Vorhaben noch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Die für das Nahversorgungszentrum erforderlichen PKW-Stellplätze werden aus diesem Grund auf die Torflinse am Lagunenweg gelegt.

Zwei Baufenster werden festgesetzt, um die an die Grünfläche angrenzenden Grundstücksteilflächen von einer Bebauung freizuhalten und ein zu dichtes Heranrücken an den Lagunenweg zu vermeiden sowie wertvollen Baumbestand zu erhalten. Im Süden der Baufenster grenzt die holozäne Rinne (Torflinse) an. Eine Bebauung innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen ist nach den Ergebnissen der detaillierten Baugrunduntersuchung (Baugrund Berlin, "Neubau einer Kaufhalle einschließlich Park- und Verkehrsflächen in Berlin, Fürstenwalder Allee 326" vom 24.08.1998) möglich, wenn bestimmte Gründungsmaßnahmen getroffen werden.

Die Zufahrt zu den benötigten Stellplätzen, wie auch die Anlieferung zum Nahversorgungszentrum, erfolgt über den Lagunenweg. Hintergrund dieser Planung ist die Bedeutung der Fürstenwalder Allee als wichtiger überörtlicher Verkehrszug, der durch zu eng gestaffelte Zu- und Ausfahrten sowie Straßeneinmündungen an Übersichtlichkeit für den fließenden Verkehr verliert und gleichzeitig auch die Verkehrsflüssigkeit auf dieser Straße herabsetzen würde. Eine Zufahrt über die Fürstenwalder Allee wird sowohl von der zuständigen Senatsverwaltung als auch vom Bezirk abgelehnt. Die Zu- und Abfahrt des Besucher- und Anlieferverkehrs wird so angelegt, dass sie im nördlichen Bereich des Lagunenwegs liegt, um die Belastungen der Anwohner weitestgehend zu minimieren. Diesem Ziel dient auch das Abrücken der Stellplatzanlage vom Straßenrand. Zur besseren Abschirmung ist eine dichte Bepflanzung von ca. 3 m Tiefe vorgesehen (Fläche mit Bindung zum Anpflanzen, vgl. textliche Festsetzung Nr. 19). Die innere Organisation der Stellplatzanlage soll so erfolgen, dass es möglichst wenig Verkehr zum Lagunenweg hin gibt. Der Anlieferverkehr stellt mit ca. 8 - 10 LKW/Woche keine nennenswerte Beeinträchtigung dar.

3.1.1.2 Wohngebietsflächen allgemein

Im Plangebiet sind insgesamt 12 Baugebiete (WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA6) als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Baugebiete wurden so gebildet, dass sie einzelne Bauabschnitte gemäß dem städtebaulichen Konzept bilden können. Im Laufe des Verfahrens wurden auf Anregung der Eigentümerin die ursprünglich 4 Baufelder im WA 2 und die Baufelder WA 5D und WA 5E zu WA 5D zusammengefasst. Ausgeschlossen

wurden durch textliche Festsetzungen die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Im WA 1 sind Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, nur ausnahmsweise zulässig. Diese Einschränkung dient insbesondere dazu, dass nicht ohne weiteres durch zusätzliche Ladenflächen im WA1 die Geschossflächenzahl des Nahversorgungszentrums erhöht wird und so - von der Geschossflächenzahl her - ein überörtlich bedeutsames Einkaufszentrum entstehen könnte.

Es werden Geschossflächen (GF) und Grundflächen (GR) festgesetzt, deren Bezug die einzelnen allgemeinen Wohngebiete sind. Von einer Festsetzung der grundstücksflächenbezogenen Werte GFZ und GRZ wurde abgesehen, da für die Grundstücke der Reihenmittelhäuser die Einhaltung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung dazu führen würde, dass das zugrundeliegende Konzept des kosten- und flächensparenden Bauens nicht umgesetzt werden könnte. Mit der Festsetzung der Grundflächen und Geschossflächen ist gewährleistet, dass die dem städtebaulichen Konzept zugrunde gelegten Dichtewerte als maximale bauliche Dichte eingehalten werden können.

Als abweichende Bauweise werden Hausformenlängen durch textliche Festsetzungen (Nr. 8, 9, 10) festgesetzt. In der Regel beträgt die maximale Länge 40,0 m, was eine Einschränkung der Baukörperlänge in der offenen Bauweise bedeutet. Im WA 1 an der Fürstenwalder Allee dürfen die Hausformen maximal 60,0 m lang sein. Auf Baugrundstücken im WA 2, die mit dem "städtischen Haus" durch andere Bauformen (Ketten-, Gartenhof- und Kambbauweise) geprägt werden, sind längere Hausreihen bis maximal 72,0 m Länge zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden teilweise mit Baufenstern (WA 1, WA 2 und WA 4C) ausgewiesen. Die Baugrenzen zu den Straßenverkehrsflächen erlauben an der Fürstenwalder Allee und in weiten Bereichen der Fahlenbergstraße eine direkt an die Straßenverkehrsfläche angrenzende Bebauung. Entlang der übrigen äußeren öffentlichen Straßen ist durch Baugrenzen überwiegend ein Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie vorgesehen, um einen Vorgartenbereich zu erzielen, der annähernd die Vorgartentiefen der umgebenden Bebauung aufgreift. Bei den inneren Erschließungsstraßen werden die Baugrenzen, da wo sich im städtebaulichen Konzept auf Grund der Flächenzuschnitte der Baugebiete (Tiefe der Baufelder 27,0 m) die geplanten Häuser traufständig zur Straße hin orientieren, mit einem Abstand von 3,0 m festgesetzt. Wo im städtebaulichen Konzept eine andere Hausorientierung vorgesehen ist, beträgt der Abstand der Baugrenze nur 2,0 m. Die Flächen zu den geplanten Erschließungsstraßen (Planstraße 58/1 und Müggelspreeweg) stellen hier keine Vorgärten im klassischen Sinne mit einer Tiefe von 5,0 m dar. Für die Baugrundstücke, deren innere Erschließung im Bauantragsverfahren über private Erschließungsflächen geklärt werden soll, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 34 eine Regelung getroffen, die gestalterisch der traufständig zu den Planstraßen hin orientierten Bebauung entspricht.

Mit Ausnahme des WA 1 (hier Festsetzung einer maximalen Bauhöhe) sind generell zwei Vollgeschosse sowie zusätzlich ein nach der BauOBl definiertes Staffel- oder Dachgeschoss zulässig. Die Reihenhäuser müssen eine Mindestbreite von 5,0 m haben. Die verkehrliche Erschließung wird über die vorhandenen und geplanten öffentlichen Straßen gesichert.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die geplanten Baufelder und Dichtewerte wiedergegeben:

Fläche	Größe m ²	GF m ²	GR m ²
MI	15.163	6.500	7.500
WA 1	7.173	5.000	2.500
WA 2	23.152	12.250	7.050
WA 3A		3.000	1.800
WA 3B		3.000	1.800
WA 3 gesamt	9.751		
WA 4A	6.201	2.750	1.600
WA 4B	7.486	3.550	2.050
WA 4C	3.886	2.500	1.450
WA 4 gesamt	17.573		
WA 5A	2.652	1.500	900
WA 5B	2.449	1.500	900
WA 5C	3.439	1.950	1.150
WA 5D	9.865	4.850	2.800
WA 5 gesamt	18.405		
WA 6	2.922	1.169	584
KITA	1.978	1.600	1.000
Pumpwerk	875		700
Bodenfilteranlage	2.576		2.000
Wald	17.191		
Naturnahe Grünfläche	14.532		
Parkanlage+Spielplatz	8.069		
Summe	139.360	51.119	35.784
mittlere GFZ/GRZ	132.351	0,36	0,25

Tabelle 1: GF- und GR-Werte und Ermittlung der mittleren GFZ und GRZ

Im Plangebiet liegt die nach der vorliegenden Planung zulässige, auf den gesamten Block bezogene mittlere GFZ unter 0,4, was den Darstellungen des FNP entspricht (Höchstgrenze der mittleren GFZ von 0,4). Die gebietsbezogene GRZ liegt unter 0,3 (siehe Tabelle 1). Eine gebietsbezogene Betrachtungsweise von GFZ und GRZ ist nach Fickert/Fieseler (Kommentar der Baunutzungsverordnung, Köln, 1995, S. 927 (aktuell Köln, 1998, S. 911), Randnummer 38) zulässig. Diese Zahl soll aber nicht verdecken, dass auf einzelnen Baugrundstücken eine GFZ von bis zu 0,73 (mittleres Reihenhausgrundstück: 5,5 x 30,0 m = 165 m² mit einer GF von 121 m²; mit ausgebauten Dachgeschoss ergeben ca. 160 m² Wohnfläche) ermöglicht werden soll. Dies wurde den BVV-Ausschussmitgliedern auch bei der Vorstellung der Planung im bezirklichen Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Bau am 22.9.1999 dargelegt. Auch auf den Baufeldern werden infolge der angestrebten verdichteten Reihenhausbauweise die oben angegebenen Dichtewerte überschritten. Dabei stehen die Ziele, mit einer verdichteten Bauweise preisgünstige Eigenheime für breite Kreise der Bevölkerung zu errichten und möglichst viele zusammenhängende Biotop- und Grünflächen im Plangebiet zu erhalten und zu schützen, gleichwertig nebeneinander. Die Abwägung berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung und die Vermeidung von schwerwiegenden Eingriffen in die Bodenfunktion an anderer Stelle.

Die Baugrenzen, wie sie der Bebauungsplanvorentwurf für die frühzeitige Bürgerbeteiligung enthielt, wurden weiterentwickelt, um zum einen eine größere Flexibilität zu ermöglichen

und zum anderen einen abwechslungsreicheren Städtebau und einen höheren Wohnwert zu erzielen. Die Grundstücke sind nicht mehr ausschließlich straßenorientiert. Zur Optimierung von Baugrundstücken wird außerdem eine Unterschreitung der seitlichen Abstandsflächen ermöglicht.

Garagen einschließlich Carports sind bei der Errichtung von Hausgruppen und in den Vorgartenbereichen nicht zulässig (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 31 und 34 und den Begründungen dazu). Diese Beschränkungen sollen sicherstellen, dass das Ortsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Über die Festsetzungen hinaus werden weitere Anstrengungen zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und zur besseren Integration unternommen. Hierzu dient vor allem auch die Freiraumplanung. Das Ziel soll es sein, der Siedlung ein eigenes Gesicht zu geben und damit auch dem städtebaulichen Kontext Rahnsdorfs Rechnung zu tragen.

Auf Grund der Hinweise der Bürger zur öffentlichen Auslegung bezüglich der Entwickelbarkeit des Bebauungsplans XVI-58 aus dem FNP wurde die zuständigen Senatsabteilung SenStadt IB um eine aktuelle Prüfung und Beurteilung gebeten. Der Senatsabteilung SenStadt IB wurden die geplanten Festsetzungen bei einem Ortstermin im September 2004 erläutert und die wichtigsten Daten, die sich aus den Ausweisungen ergeben, wurden anschließend schriftlich übermittelt. Für jedes Baufeld wurde die sich ergebende GRZ und GFZ zusätzlich ermittelt und in einen Übersichtsplan (Kopie des verkleinerten Bebauungsplanentwurfes) eingetragen.

Die Stellungnahme der zuständigen Senatsabteilung (SenStadt IB) vom November 2004 besagt, dass die Entwickelbarkeit aus den Darstellungen des FNP entsprechend Entwicklungsgrundsatz 1 und 3 gegeben ist. Die GFZ der einzelnen Baufelder liegen zwar über dem in der FNP-Darstellung vorgesehenen Wert für Wohnbaufläche W4 mit hohem Grünanteil, durch die großen zusammenhängenden Grünflächen-Festsetzungen wird das jedoch zum großen Teil aufgewogen und durch die Ergebnisse der städtebaulichen Wettbewerbe gerechtfertigt. Die städtebaulichen Gründe, die zu den Festsetzungen des Bebauungsplans geführt haben, sind bereits dargelegt worden.

Im Folgenden wird für die einzelnen Baugebiete das zugrundeliegende städtebauliche Konzept (siehe Abbildung 1) beschrieben. Von der Grundidee des städtebaulichen Konzeptes kann auf Grund von veränderten Bedingungen bei der Vermarktung der künftigen Wohngebäude eine gewisse Abweichung erfolgen. Dabei sind die im Bebauungsplan festgesetzten Dichtewerte als Obergrenzen einzuhalten.

3.1.1.2.1 Wohngebiet an der Fürstenwalder Allee (WA 1)

Das städtebauliche Konzept sieht Mehrfamilienhäuser in U-Form vor.

Eine teilweise Errichtung erfolgte für betreute Altenwohnungen. Die festgesetzte Geschossfläche beträgt 5.000 m², die festgesetzte Grundfläche 2.500 m². Die bisher an dieser Stelle vorhandenen Verkaufseinrichtungen wurden aufgegeben und durch das Nahversorgungszentrum im Mischgebiet ersetzt.

Die Bebauung kann bis an die Fürstenwalder Allee heranrücken. Die Fürstenwalder Allee als Hauptverkehrsstraße weist gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, IX Umweltschutz, im Tageszeitraum Lärmwerte von bis zu 65 dB(A) auf, im Nachtzeitraum liegen die Werte bei 60 dB(A). Es treten Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BimSchV - Verkehrslärmschutzverordnung für ein allgemeines Wohngebiet auf (Grenzwerte tags bei 59 dB(A) und nachts bei 49 dB(A)).

Auf Grund der vorhandenen gesetzlichen Regelungen gibt es keine Grundlage für eine Lärmsanierung durch den Straßenbaulastträger, so dass bei Errichtung der Wohnungen dem Lärmschutz besondere Beachtung gegeben werden muss.

Für Wohnungen, die auf Grund des Bebauungsplans errichtet werden, sind die Orientierungswerte der DIN 18005 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)

anzustreben. Soweit eine Überschreitung dieser Werte nicht vermeidbar ist, muss durch erhöhten Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Außenlärmpegel wirkungsvoll gedämmt werden. Nach der Einführung der DIN 4109 als technischer Baubestimmung (Änderung der Bauordnung ab 1. November 1997) und der Berliner Lärmkarte wird dies nicht mehr über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Aufgrund des überörtlichen Charakters der Fürstenwalder Allee ist eine ausreichende Lärmvorsorge im Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

Es wird eine maximal zulässige Höhe festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5 und die Begründung dazu), die bewirken soll, dass an der Fürstenwalder Allee der Eindruck einer Zweigeschossigkeit gewahrt bleibt.

Bedingt durch den Geländesprung an der Fürstenwalder Allee sind zur Straße hin zwei sichtbare Geschosse, zur geplanten Wohnsiedlung drei Geschosse vorgesehen. Ermöglicht wird auch ein nach der BauOBln zulässiges Dach- oder Staffelgeschoss. Mit der festgesetzten Geschossfläche können insgesamt ca. 75 kleinere Wohnungen entstehen.

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise (Bauformenlänge bis maximal 60,0 m; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 8 und die Begründung dazu) soll der Blockinnenbereich möglichst weitgehend vor Lärm geschützt werden.

3.1.1.2.2 Wohngebiet zwischen Fahlenbergstraße und Planstraße 58/1 (WA 2)

In diesem Gebiet sollen entsprechend städtebaulichem Konzept zwei unterschiedliche Reihenhaustypen ermöglicht werden: eine konventionelle Reihenhausbauung und die Verwirklichung des Wettbewerbsergebnisses "Das städtische Haus". Das städtebauliche Konzept sieht einen zentralen Anger und insgesamt 94 Häuser vor.

Das Baugebiet wird im Bebauungsplanentwurf nunmehr in 2 Baufelder unterteilt. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächen sind so ausgelegt, dass das städtebauliche Konzept als maximaler Dichtewert und Überbauungsgrad ermöglicht wird. Eine Überbauung des zentralen Angers wird durch Baugrenzen ausgeschlossen. Die Erschließung des inneren Bereichs des Wohngebietes soll im Bauantragsverfahren geklärt werden, um einen größeren Planungsspielraum zu gewährleisten. Damit werden unterschiedliche Gestaltungen des Angers ermöglicht. Mit Ausnahme der Grundstücke an der Fahlenbergstraße werden die Baugrenzen in einem Abstand von 2,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen von mind. 3,0 m von der geplanten Bebauung zu den Grundstücksgrenzen des Abwasserpumpwerks gemäß (BauOBln) werden durch Baugrenzen im WA 2 gewährleistet. Der heutige Stand der Technik erfordert keine weitergehenden emissionsbedingten Abstandsflächen.

„Das städtische Haus“

Fürstenwalder Allee 326, 12589 Berlin-Köpenick (Rahnsdorf)



Abbildung 2: „Das städtische Haus“, Ansicht Fahlenbergstraße

Im Bereich westlich des Angers und an der Fahlenbergstraße sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ermöglichen. Nach dem letzten Entwurf sollen zwei Häuserreihen in Ketten- und Kammbauweise (Reihung und Höhenstaffelung) mit einer Ost-West-Orientierung realisiert werden. Die Häuser sollen unmittelbar an der Fahlenbergstraße bzw. an den Anger angrenzen. Die Stellplätze sollen im Angerbereich, auf einer Teilfläche im WA 1 und zwischen Abwasserpumpwerk und Fahlenbergstraße untergebracht werden. Mit einer ursprünglich nicht vorgesehenen Verlegung der Häuser zur Straße hin soll erreicht werden, dass trotz der geringen Grundstückstiefe ein ausreichender Abstand zur Bebauung im benachbarten Baufeld bleibt, der gewährleistet, dass der Blick der Bewohner nicht direkt auf eine fensterlose Hauswand fällt. Deshalb ist die Baugrenze in der Fahlenbergstraße identisch mit der Straßenbegrenzungslinie. Die Wettbewerbshäuser sind stärker gegliedert als eine übliche Reihenhausbauweise. Diese Gliederung soll sowohl durch Fassadenversprünge als auch durch Höhenvariationen (Kammbauweise) erfolgen. Die Besonderheit des Haustyps soll durch längere Hausformen hervorgehoben werden. Diese können als abweichende Bauweise bis zu 72,0 m lang werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10). Die geplanten Höhenvariationen (siehe Abbildung 2) sind nach der BauOBl ein drittes Vollgeschoss. Dies ermöglichen die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7. Dabei lässt die textliche Festsetzung Nr. 7 nur für die Hälfte der Häuser eine Dreigeschossigkeit zu. Vorgesehen ist ein Wechsel zwischen Zwei- und Dreigeschossigkeit (wie Abb. 2). Dieser Haustyp ist ansonsten in der Umgebung nicht zu finden und stellt somit eine Besonderheit im Ortsbild dar. Die beiden Standorte an besonders dafür geeigneten Stellen, nämlich am Anger und an der mit 16,20 m besonders breiten Fahlenbergstraße, lassen jedoch eine solche Besonderheit zu. Der Haustyp wird als Innovation und Bereicherung des Ortsbilds betrachtet und knüpft an eine Tradition des Reformwohnungsbaus in Wilhelmshagen an. Im Laufe der Bebauungsplanbearbeitung wurde auf Anregung der Grundstückseigentümerin die ehemalige Unterteilung des WA 2 aufgehoben, um mehr Spielraum für eine eventuelle Neuplanung der Fläche unter Beibehaltung der Grundideen des städtebaulichen Konzeptes mit dem Wettbewerbsergebnis „Das städtische Haus“ zu ermöglichen.

3.1.1.2.3 Wohngebiet zwischen Planstraße 58/1 und zentraler Grünfläche (WA 3A, 3B)

Dieses Baugebiet bietet eine privilegierte Wohnlage mit Gärten, die nach Westen oder

Süden zur zentralen Grünfläche hin orientiert sind. Im städtebaulichen Konzept sind 44 Häuser in Vierer- oder Fünferhausreihen vorgesehen.

Das Baugebiet ist in zwei Baufelder unterteilt. Für die Grund- und Geschossflächen gilt die bereits weiter oben ausgeführte Orientierung am städtebaulichen Konzept. Die Baugrenzen verlaufen im Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 58/1. Zur Parkanlage hin werden keine Baugrenzen festgesetzt.

In die Planunterlage wurde die Grenze der Torflinse (holozäne Rinne) als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Planzeichen 15.11 der PlanzV), übernommen. Im Abstand von 3 m zu dieser Grenze müssen weitere Bodenuntersuchungen erfolgen, um die tatsächliche Beschaffenheit des Bodens und damit auch die Tragfähigkeit des Baugrunds festzustellen. Gegebenenfalls muss durch Bodenaushub und Unterkellerung die Tragfähigkeit hergestellt werden. Dies ist als Hinweis Nr. 1 in den textlichen Festsetzungen übernommen worden (s. Punkt 3.1.7). Die Torflinse liegt teilweise in den Bauflächen. Eine Bebauung der Bauflächen ist dennoch möglich, wenn vor Baubeginn genauere Untersuchungen zur Abgrenzung der Torflinse unternommen werden. In den Randbereichen der Torflinse haben die humösen Schichten nur eine geringe Mächtigkeit, unterhalb der Torfschicht ist nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchungen tragfähiger Sandboden. Durch Bodenaushub oder Unterkellerung kann deshalb wieder ein Anschluss der Gebäude auf tragfähigen Untergrund hergestellt werden.

Zwischen den beiden Baugrundstücken werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass eine annähernd dreieckige Fläche freigehalten wird. Diese gewährleistet eine Sichtbeziehung zur Parkanlage und einen etwas weiträumigeren Zugang zum Park. Mit der Festsetzung von insgesamt drei Flächen mit Gehrecht werden Übergänge zur öffentlichen Grünanlage für die Allgemeinheit gesichert.

3.1.1.2.4 Wohngebiet zwischen Müggelspreeweg und zentraler Grünfläche (WA 4A, 4B, 4C)

Dieses Baugebiet ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplanentwurf dreigeteilt. Das städtebauliche Konzept sieht insgesamt 70 Häuser vor. Im WA 4A sind Hauszeilen mit abwechselnd fünf zusammenhängenden Häusern und zwei Dreierhausreihen in einer Zeile im städtebaulichen Konzept geplant. Die Erschließung der Zeilen soll über private, gemeinschaftlich genutzte Grundstücksteile vom Müggelspreeweg her erfolgen. Im WA 4B sind im städtebaulichen Konzept überwiegend Dreierhausreihen vorgesehen, die über zwei sich zum Park hin trichterförmig öffnende Plätze erschlossen werden. Die Häuser sind abwechselnd parallel und quer zu den Plätzen hin orientiert. Im WA 4C sind entlang der Straße 522 vier Reihen mit jeweils fünf Häusern geplant.

Auch hier orientieren sich die Grund- und Geschossflächen des Bebauungsplanentwurfes am städtebaulichen Konzept als maximalen Dichtewert. Die Baugrenzen betragen 2,0 m zum Müggelspreeweg, 5,0 m zur Straße 522 und 3,0 m zum Mischgebiet und zur Kindertagesstätte hin. Der Abstand von 3,0 m bis zur Kita ist vertretbar, da die Spielflächen der Kita nicht unmittelbar an die Wohnungsbaugrundstücke angrenzen. Auf Baugrenzen zur Grünfläche hin wurde in den WA 4A und WA 4B verzichtet. Im WA 4C wurde eine Baugrenze zur Grünfläche eingetragen, um die straßenseitige Einordnung der Gebäude zu sichern. Weiterhin gilt aber auch hier die bereits unter Punkt 3.1.7 zu Baugrund und Torflinse getroffene planerische Abwägung. Durch insgesamt vier Flächen mit Gehrechten wird die Durchwegung und die Erreichbarkeit der Parkanlage für die Allgemeinheit gesichert. Eine Beeinträchtigung im WA 4A durch die Nähe zur Stellplatzanlage wird durch dazwischen liegende Gehölzpflanzungen im Mischgebiet minimiert, deren Anpflanzung im städtebaulichen Rahmenvertrag geregelt ist und deshalb im Bebauungsplanentwurf keiner weiteren Festsetzung bedarf.

3.1.1.2.5 Wohngebiet zwischen Müggelspreeweg und Waldfläche (WA 5A, 5B, 5C, 5D)

Auch bei diesem Baugebiet handelt es sich durch das angrenzende Waldbiotop um eine besondere Wohnlage. Im städtebaulichen Konzept sind insgesamt 74 Reihenhäuser vorgesehen. Das Baugebiet wird in 4 Baugrundstücke unterteilt. WA 5A, 5B und 5C liegen am Müggelspreeweg. Hier sieht das städtebauliche Konzept Hausreihen mit drei bis maximal sieben Gebäuden vor.

Die Baugrenzen betragen 3,0 m zum Müggelspreeweg und 5,0 m zur Straße 522 und zur Biberpelzstraße. Zur Waldfläche sind keine Baugrenzen vorgesehen. Die Fläche mit einem Gehrecht, die direkt an das benachbarte Wohngebiet WA 6 angrenzt, soll mittelfristig eine Durchwegung des Gebietes und eine fußläufige Verbindung zum Mariannensteig und Neu-Venedig darstellen. Ein rückwärtiges Erschließungssystem von Dungwegen für die Grundstücke mit Gärten, die sonst nur durch die Häuser erreicht werden könnten, ist privatrechtlich sicherzustellen.

3.1.1.2.6 Wohngebiet am Lagunenweg (WA 6)

Das Baugebiet ist eine Bestandsfläche, die gesichert werden soll. Deshalb wird statt Grundfläche und Geschossfläche GRZ und GFZ festgesetzt. Die GFZ soll 0,4 nicht überschreiten, die GRZ wird mit 0,2 festgesetzt und liegt somit geringfügig über den bestehenden Dichtewerten. Es wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen baulichen Erweiterungen geplant sind. Die Baugrenzen sollen mit 5,0 m Abstand zum Lagunenweg und 3,0 m Abstand zum Müggelspreeweg festgesetzt werden.

Durch das Bau Feld erstreckt sich teilweise die holozäne Rinne, die als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Planzeichen 15.11 der PlanzV), gekennzeichnet ist. Zur genaueren Bestimmung der holozänen Rinne (Torflinse) und zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Baugrunds müssen im Falle von Bauvorhaben detaillierte Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden und ggf. bauliche Vorkehrungen getroffen werden (siehe auch den in den textlichen Festsetzungen getroffenen Hinweis Nr. 2 und dessen Begründung sowie die in Punkt 3.1.7 zum Baugrund und Torflinse getroffene planerische Abwägung).

3.1.2 Gemeinbedarfsflächen

Auf einer Fläche an der Straße 522 ist ein Standort für eine öffentliche Kindertagesstätte in einer Größe von ca. 1.978 m² festgesetzt. Am Rand der Fläche sollen mit Gehrecht die Zugänge zur öffentlichen Parkanlage und dem Spielplatz gesichert werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 23 und 29). Eine Baugrenze ist nur zur Straße 522 bis an die Straßenbegrenzungslinie vorgesehen, ansonsten wird auf Baugrenzen verzichtet. In diesem Fall wird durch die Lage des Grundstücks der Kindertagesstätte an der Torflinse eine Bebauung vermutlich nur durch Unterschreitung der ansonsten in der Straße 522 vorgesehenen Bauflucht von 5,0 m erreicht. Die Nichteinhaltung einer Bauflucht ist in diesem Fall vertretbar, da es sich um ein öffentliches Gebäude handelt, dessen Funktion durch Hervortreten betont werden kann. Für die Abgrenzung der holozänen Rinne (Torflinse) gilt der in den textlichen Festsetzungen getroffene Hinweis 1 und dessen Begründung sowie die in Punkt 3.1.7 zum Baugrund und Torflinse getroffene planerische Abwägung).

Derzeit wird bei der Errichtung von ca. 300 Wohneinheiten von einem Nachweis für ca. 60 Plätze mit mindestens 800 m² Spielfläche im Kita-Bereich ausgegangen. Bei der Zahl der Wohneinheiten wurde berücksichtigt, dass im WA 1 Sonderwohnformen (Seniorenwohnen) errichtet werden sollen. Die im Einzugsgebiet liegenden Kindertagesstätten können nach Angaben der Abteilung Jugend und Sport den zu erwartenden Zugang nicht kompensieren, so dass die Errichtung einer Kindertagesstätte notwendig wird. Als Standort für die

Kindertagesstätte wird eine Fläche an der Straße 522 ausgewiesen, die an den durchgängigen Grünzug angrenzt. Die Lage scheint insofern günstig zu sein, da es eine Busverbindung nach Hessenwinkel und Wilhelmshagen/ Rahnsdorf an der naheliegenden Fahlenbergstraße gibt und der Bereich verkehrsberuhigt werden soll. Gleichzeitig reicht die Entfernung zur Kreuzung Fahlenbergstraße/ Straße 522/ Hubertusstraße aus, damit die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer nicht mehr durch den Kreuzungsbereich abgelenkt ist und verspricht somit eine hohe Verkehrssicherheit. Nördlich der Kita ist ein Kinderspielfeld (s.u.) vorgesehen. Eine Zustimmung zur vorliegenden Planung durch das bezirkliche Jugendamt liegt vor. Die Kindertagesstätte soll durch den Investor im Zuge der Bebauung des übrigen Geländes errichtet werden und ist durch den städtebaulichen Vertrag in ihrer Realisierung gesichert.

Zusätzliche Schulplätze sind in der Schulentwicklungsplanung des Bezirkes berücksichtigt. Auf einen im FNP dargestellten Schulstandort kann allerdings verzichtet werden. Die Schule wird auf dem schon als Schulgelände genutzten Grundstück Fürstenwalder Allee 182-184 eingeordnet. Die erforderlichen Sportflächen der geplanten Schule sind auf der nördlichen Seite der Fürstenwalder Allee (Wilhelm-Fahle-Sportstätte) geplant.

Durch die Planung entsteht ein Bedarf an ca. 2.355 m² ungedeckten und 320 m² gedeckten Sportflächen. Aus Sicht des Sportamtes wird keine zwingende Notwendigkeit gesehen, im Bebauungsplangebiet zusätzliche Sportflächen zu Lasten von Erholungs-, Biotop- und Wohnbauflächen zu sichern. Treptow-Köpenick ist gut mit Sportflächen ausgestattet, auch im Einzugsbereich sind ausreichend Angebote vorhanden. Hingewiesen werden soll auch auf das reichliche Angebot an Wassersportmöglichkeiten (Regattastrecken und Bootshäuser für Vereine) im Bezirk Treptow-Köpenick.

3.1.3 Verkehrsflächen

Die vorhandenen öffentlichen Straßen im Geltungsbereich werden teilweise (Fürstenwalder Allee bis Straßenmitte) oder in der gesamten Breite (Fahlenbergstraße, Straße 522, Biberpelzstraße und Lagunenweg) als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Innerhalb des Gebietes werden zwei neue Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die Planstraße 58/1 (ehemals Planstraße A) und der Müggelspreeweg (ehemals Planstraße B). Damit sind alle Gebiete über das öffentliche Straßennetz erschlossen.

Die vorhandenen Straßen um das Planungsgebiet herum sind zum Teil nicht ausreichend dimensioniert bzw. auf Grund des vorhandenen Ausbaugrades (Befestigung und Straßenraumgestaltung) nicht ausreichend um den Verkehr und die notwendigen Entwässerungsbauwerke aufzunehmen. Die Fahlenbergstraße ist als Wohnsammelstraße einzustufen, die gemeinsam mit der Biberpelzstraße und der Lindenstraße eine Hauptzufahrt für den MIV und den ÖPNV zum Gebiet Hessenwinkel darstellt. Die übrigen angrenzenden Straßen sind unbefestigte Verkehrsflächen, für die eine Straßenentwässerung nicht vorhanden ist. Entsprechend den gesetzlichen Richtlinien (Empfehlung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen für die Anlage von Erschließungsstraßen: EAE 85/95) sollen die umliegenden Straßen ausgebaut werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die innergebietslichen, öffentlichen Sammelstraßen (Planstraße 58/1 und Müggelspreeweg) geplant bzw. zum Teil bereits realisiert. Dabei wird bei der Bemessung der Straßen von reduzierten Querschnitten als verkehrsberuhigte Zonen bzw. Tempo-30-Zonen ausgegangen. Zusätzlich sollen aufgrund mangelnder Straßenentwässerungskanäle Mulden-Rigolen-Systeme vorgesehen werden, um eine problemlose Ableitung der Straßenabwässer zu gewährleisten.

Die öffentlichen Straßen werden nach der endgültigen Herstellung als Tempo 30 Gebiet ausgewiesen, auf Grund dessen kann auf separate Geh- und Radwege verzichtet werden. Die Straße 522 und die geplanten Erschließungsstraßen 58/1 und Müggelspreeweg sollen als verkehrsberuhigte Bereiche mit 12,0 m Breite ausgebaut werden, um eine möglichst

hohe Beruhigung innerhalb des Wohngebietes und im Bereich der Kindertagesstätte zu erreichen. Größere Straßenbreiten werden entlang der Fahlenbergstraße (16,20 m) vorgesehen, da in dieser ein Zweirichtungsverkehr für Linienbusse nach Hessenwinkel zu berücksichtigen ist. Dennoch wird auch bei dieser Straße von einer Zuordnung zur Tempo-30-Zone ausgegangen. Die Biberpelzstraße soll 12,50 m breit werden, weil sie Verkehr von und nach Hessenwinkel aufnimmt.

Die Flächen für die entsprechenden Straßenbreiten werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Der Verlauf entlang der Geltungsbereichsgrenze richtet sich überwiegend nach den Grundstücksgrenzen. Im Kreuzungsbereich Fürstenwalder Allee nimmt der Lagunenweg auf der westlichen Seite einen Verschwenk, um die vorhandene Terrasse eines Cafés zu sichern.

In der Fahlenbergstraße sind als östliche Straßenbegrenzungslinie die Grundstücksgrenzen angehalten. Die östliche Straßenbegrenzungslinie in der Straße 522 wurde teilweise idealisiert. Im Lagunenweg werden als westliche Straßenbegrenzungslinie die jeweiligen Grundstücksgrenzen angehalten. Die östliche Straßenbegrenzungslinie entspricht im südlichen Teil des Lagunenweges der idealisierten Zaungrenze der Waldfläche und zwischen Mariannensteig und Müggelspreeweg den vorhandenen Grundstücksgrenzen. Zwischen Müggelspreeweg und der geplanten Einfahrt zum Mischgebiet soll der Lagunenweg 10,30 m breit werden. Zur Fürstenwalder Allee hin weitet sich der Lagunenweg auf der östlichen Seite auf, um den zusätzlichen Verkehr bis zur Zufahrt des Nahversorgungszentrums aufzunehmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden Befürchtungen geäußert, dass die Belastungen der umliegenden Wohngebiete durch Verkehr stark zunehmen werden und angeregt, das Gebiet nicht mit den umliegenden Straßen zu verknüpfen, sondern direkt an die Fürstenwalder Allee anzubinden. Durch die vorhandene Torflinse in der Mitte des Planungsgebietes wäre die Anlage einer derartigen Erschließungsstraße sehr aufwendig, Biotope müssten weichen und die zentrale Grünfläche, die als Ausgleich für die dichte Bebauung in den geplanten Wohngebieten vorgesehen ist, würde verlärmert werden. Eine solche Erschließung würde überdies zu einer Verinselung des Gebietes führen und die städtebauliche Integration würde unterbleiben. Dies ist nicht wünschenswert. Die Verkehrsbelastung wird im nördlichen Teil des Lagunenwegs, an der Fahlenbergstraße und der Straße 522 zunehmen. Dies jedoch nur in den Ausmaßen eines ganz normalen Wohngebietes, durch Ziel- und Quellverkehr der Anwohner. Durch die Netzanlage der Erschließungsstraßen wird kein zusätzlicher Durchgangsverkehr geschaffen werden. In der Realisierung des Straßenausbaus ist überdies geplant, durch verkehrsberuhigte Zonen diese zusätzlichen Beeinträchtigungen zu minimieren.

Eine Straße, die quer durch das Plangebiet führt (Müggelspreeweg), mündet kurz vor der Fürstenwalder Allee in den Lagunenweg ein. Da an dieser Stelle gewerbliche Einrichtungen am Lagunenweg liegen, ist eine Bündelung des Verkehrs hier sinnvoll. Eine weitere, das Plangebiet querende Straße ist auch unter Abwägung des Schutzes der Freiräume und unter Berücksichtigung des Lärmschutzes von der Fürstenwalder Allee aus nicht sinnvoll. Die Einmündung der Planstraße 58/1 in die Wohnsammelstraße Fahlenbergstraße ist sachgerecht und dient der Vermeidung von Durchgangsverkehr durch die geplante Wohnsiedlung.

Der Straßenausbau ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages, speziell des Erschließungsvertrages vom 01.02.2000 zwischen dem Land Berlin und der Grundstück Fürstenwalder Allee GbR.

Bestandteil des Erschließungsvertrages sind:

- Endgültige Herstellung der öffentlichen Straßen nach dem Berliner Straßengesetz-Planstraße A - Straße 58/1 und Müggelspreeweg.
- Umbau der vorhandenen Straßen
Fahlenbergstraße zwischen Fürstenwalder Allee und Straße 522,
Straße 522 zwischen Fahlenbergstraße und Biberpelzstraße,
Lagunenweg zwischen Fürstenwalder Allee und Müggelspreeweg,

Fürstenwalder Allee - Ausbau Knotenpunkt einschließlich Nebenanlagen und Linksabbiegespur zum Lagunenweg.

Nicht erfasst werden durch den städtebaulichen Vertrag lediglich die Teilabschnitte Lagunenweg vom Müggelspreeweg bis zur Biberpelzstraße und die Biberpelzstraße. Sie dienen nicht unmittelbar der Erschließung des Bebauungsplangebietes und sollen erst zum Zeitpunkt des verkehrstechnischen Erfordernisses und bei einer Finanzierungsmöglichkeit realisiert werden. Zur Sicherung der dann benötigten Straßenquerschnitte wurden sie jedoch in das Plangebiet hereingenommen.

3.1.4 Flächen für Versorgungsanlagen

3.1.4.1 Abwasserbeseitigung

Als Standort für ein Abwasserpumpwerk wird eine Fläche an der Fahlenbergstraße ausgewiesen, da das vorhandene Abwasserpumpwerk am Lagunenweg nach Angaben der Berliner Wasserbetriebe für die zukünftige Abwasserentsorgung des Ortsteils nicht mehr ausreichend war. Zurzeit wird die Entwässerung des Ortsteils Rahnsdorf in weiten Bereichen modernisiert. Zur Entwässerung des gesamten östlichen Siedlungsgebietes des Ortsteils Rahnsdorf war ein neues Abwasserpumpwerk notwendig. Als Standort für das Pumpwerk wurde ein ca. 875 m² großes Grundstück an der Fahlenbergstraße von den Berliner Wasserbetrieben gekauft. Dieses Pumpwerk als Voraussetzung für die Beseitigung der Abwässer im Plangebiet wurde bereits realisiert und in Betrieb genommen.

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers getroffen. § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWB) besagt, dass Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern ist und das anfallende Niederschlagswasser von Straßenverkehrsflächen gefasst und versickert werden soll. Die Entscheidung, ob maßgebliche Belange dem entgegenstehen trifft, die Wasserbehörde.

Für die Planstraßen 58/1 und Müggelspreeweg wie auch für die privaten Bauflächen wurden Entwässerungskonzepte erstellt und bei der Wasserbehörde eingereicht, die die prinzipielle Möglichkeit der Regenentwässerung innerhalb des Planungsgebietes durch Versickerung nachweisen (infra-plan: "Bebauungsplan XVI-58, Entwurf zur Regenentwässerung der privaten Verkehrsflächen v. August 1999 und Entwurf Regenentwässerung der privaten Grundstücke v. 15.10.1999"). Die Versickerung auf den privaten Flächen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt.

3.1.4.2 Fläche für eine Bodenfilteranlage

Im Rahmen der TÖB-Beteiligung wurde von der Wasserbehörde und den Berliner Wasserbetrieben der Bedarf für einen Standort einer Bodenfilteranlage angemeldet. Mit dieser Anlage soll das abfließende Wasser der Fürstenwalder Allee gereinigt werden. Da in der Umgebung kein anderer Standort vorhanden ist bzw. gesichert werden kann, wurde ein Standort im Plangebiet erforderlich. Dieser liegt im Bereich der Waldfläche am Lagunenweg. Er wurde gewählt, weil er unter den Freiflächen im Gebiet den geringsten Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, da er heute teilweise versiegelt ist und seine Lage fast unmittelbar am Lagunenweg (Anschluss an Vorflut Kanal I in Neu-Venedig) günstig ist. Er ist nach den Kriterien des Biotopschutzes abgegrenzt worden, so dass die wertvollsten Biotopbereiche erhalten werden. Die Realisierung der Anlage erfolgt im Zuge eines Ausbaus der Fürstenwalder Allee. Es handelt sich demnach um eine langfristige Standortsicherung. Art und Zeitpunkt der Ausführung sind gegenwärtig nicht absehbar. Der Standort und die Dimensionierung wurde mit den zuständigen Fachplanungsstellen abgestimmt.

3.1.5 Öffentliche Grünflächen

Den Verlauf der ursprünglichen Torfsenke markierend und dabei das Siedlungsgebiet diagonal zerschneidend wird ein Grünzug eingeordnet. Diese Nicht-Baufläche wird gemäß ihrer Zweckbestimmung als öffentliche Grünfläche festgesetzt: im nördlichen Bereich aufgrund der Standortgegebenheiten (abiotische Faktoren) mit einem Vorrang für die Entwicklung von Natur und Landschaft als "Öffentliche Naturnahe Grünfläche", und südlich davon aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung als "Öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz". Diese Freiflächen stellen eine besondere Qualität innerhalb und zugleich das Rückrat des Baugebietes dar. Der Übergang von dem Grünzug zur Plaza am Nahversorgungszentrum wird als ca. 1,35 m hohe Kante mit Treppenanlage ausgebildet. Von der Plaza aus hat man einen Ausblick über den Grünzug. Eine räumliche Fassung des Grünzugs und eine optische Orientierung bilden geplante Birkenpflanzungen, die den Grünzug auf seiner westlichen Seite fassen. Die Erhebung des ehemaligen Bunkers mit den dort vorhandenen Kiefern ist ebenfalls ein markanter Blickfang.

Dieser zentrale Grünzug wird beidseitig von Wegen begleitet. Von diesen überörtlichen Wegebeziehungen gibt es in Kombination Gehrechten Verbindungen zu den Wohngebieten, so dass eine Vielzahl von kurzen fußläufigen Wegen im Plangebiet bereitstehen. Der westlich gelegene Weg soll von seiner Beschaffenheit auch Radfahrern zur Durchquerung des Gebietes dienen.

Die öffentlichen Grünflächen sind insgesamt ca. 22.550 m² groß, davon entfallen auf die naturnahe Grünfläche ca. 1,5 ha und ca. 7.500 m² auf die Parkanlage mit Spielplatz. Der rechnerische Bedarf für eine wohnungsnah Grünfläche (6 m² pro Einwohner (EW)) liegt bei 5.652 m² mindestens jedoch 5.000 m². Dabei wird von 942 Einwohnern der zukünftigen Siedlung ausgegangen (zugrunde gelegt wird eine Belegung von 2,8 EW pro Haus für die 283 Einfamilienhäuser und von 1,5 EW pro Wohneinheit im WA und MI). Der überwiegende Teil der Grundstücke wird außerdem private Gärten, die allerdings voraussichtlich relativ klein sein werden, haben. Mit der Parkanlage entstehen wohnungsnah Grünflächen auf der Torflinse. Für den Bereich des Grünzugs soll ein übergreifendes Grünflächenkonzept ausgearbeitet werden. Durch das landschaftpflegerische Gutachten zur Eingriffsbewältigung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-58 "Fürstenwalder Allee 326" vom Büro Hemeier vom 15.12.1999 sind Maßnahmen für den mittigen Grünzug empfohlen worden, die in einer Detailplanung konkretisiert wurden. Die Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen wie auch die Errichtung des geplanten Kinderspielplatzes ist über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

3.1.5.1 Öffentliche naturnahe Grünfläche

In diesem Bereich befindet sich ein nach § 26a (früher § 30a) des Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) geschützte Biotopkomplexe (Trockenrasen). Dieser Bestand soll großflächig erweitert werden. In diesen Erweiterungsflächen sollen durch gezielte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gleichartige Pflanzenbestände (Biotope) entwickelt werden, um Beeinträchtigungen an anderer Stelle zu kompensieren.

Der Niederungscharakter soll im Weiteren durch die Anlage einer Mulde mit ausgedehnten Röhrichbeständen wieder erlebbar werden. Auf das ursprünglich geplante Kleingewässer wird verzichtet. Der innerhalb der angrenzenden Fläche vorhandene Sandtrockenrasen sollen erhalten und gepflegt werden. Die Trockenrasen sind im Bestand in der Sukzession weitgehend unverändert und scheinen relativ stabil. Die Artenvielfalt und die Bedeutung als Lebensraum, insbesondere für die Insektenfauna (Heuschrecken, Falter, Bienen etc.) werden als hoch eingestuft. Die faunistische Bedeutung ist allerdings stark von der Größe abhängig. Bei erheblicher Verkleinerung, Zerschneidung oder Verinselung von Teilflächen würde die Bedeutung voraussichtlich stark abnehmen. Aus diesem Grund soll eine größere, zusammenhängende Fläche geschaffen werden. Die gesamte Fläche wird außerdem als

Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Am Rand der Fläche soll ein Weg als Rundweg um die gesamten Grünflächen verlaufen, wobei der westliche Weg so ausgebaut werden soll, dass er auch als Fahrradweg genutzt werden kann.

3.1.5.2 Öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz

Im südlichen Bereich der Torflinse sollen innerhalb der Parkanlage vielfältige Spielmöglichkeiten geschaffen werden. Nach dem Gesetz über öffentliche Kinderspielplätze vom 20. Juni 1995 sind öffentliche Spielplätze für Kinder in durch Bebauungsplan festgesetzten Wohngebieten vorzusehen. Dabei werden bestimmte Richtwerte vorgegeben: für allgemeine Spielplätze sind 2.000 m² nutzbare Spielfläche (Nettoflächen) vorzusehen. Da in der Nähe des Plangebietes kein öffentliches Spielplatzangebot vorhanden ist, soll ein öffentlicher Spielplatz dieser Größenordnung in Zuordnung zu der Kindertagesstätte und der öffentlichen Grünanlage ausgewiesen werden. Der Spielbereich für ältere Kinder (von 6 bis einschließlich 14 Jahren) wird so angelegt, dass er sich in den Landschaftsraum gut einfügt und den durchgehenden Grünzug nicht unterbricht. Der Hügel, unter dem der ehemalige Bunker liegt, wird in den Spielbereich integriert. Konflikte können entstehen durch die unmittelbar angrenzenden Hausgärten. Diese Belastungen sind aber in einem allgemeinen Wohngebiet in Kauf zu nehmen, da der Spielplatz vorrangig der Versorgung des Gebietes dient und demzufolge auch an anderer Stelle das Störpotenzial bestünde. Diese Planung ist von vornherein bekannt und der Standort durch die Nähe zur Kita mit dem Entwicklungsträger abgestimmt. Mit dem Kauf eines Grundstücks, das an den Spielplatz angrenzt, entscheidet sich der zukünftige Eigentümer auch, eventuelle Störungen durch spielende Kinder in Kauf zu nehmen.

3.1.5.3 Öffentlicher Kinderspielplatz

In Ergänzung hierzu wird ein Standort für einen Kinderspielplatz im Norden planerisch eingeordnet. Denn wie sich gezeigt hat, entwickelt sich die Plaza (Freiflächen im MI) zu einem beliebten Anlauf- und Treffpunkt. Daher soll innerhalb der Grünfläche die Möglichkeit geschaffen werden, insbesondere kleineren Kinder auf einer eingefriedeten Fläche Beschäftigungsmöglichkeiten zu bieten, während begleitende Elternteile notwendige Erledigungen in den umliegenden Geschäften verrichten.

3.1.6 Waldfläche

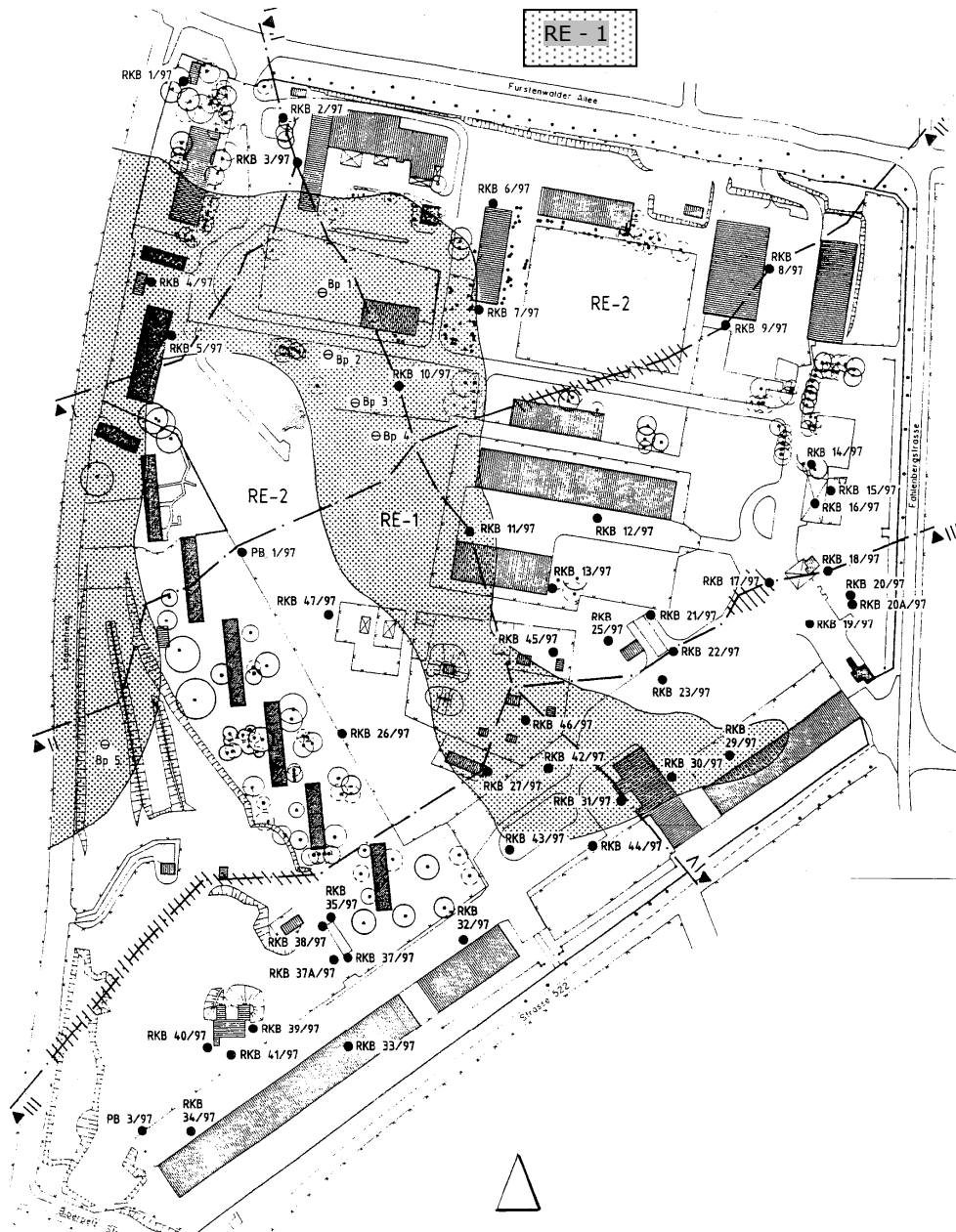
Die Biotopfläche am Lagunenweg wird als Wald und gleichzeitig als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und ist nicht öffentlich zugänglich (gesamt 17.200 m²). Dieser Biotopfläche kommt zur Sicherung der Funktionen des Naturhaushalts eine hohe Bedeutung zu (vgl. landschaftpflegerisches Gutachten zur Eingriffsbewältigung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-58 "Fürstenwalder Allee 326" vom Büro Hemeier vom 15.12.1999). Die Festsetzung als Waldfläche wurde im Rahmen der TÖB-Beteiligung von den Berliner Forsten angeregt. An der nördlichen Grenze dieser Fläche wird eine fußläufige Wegeverbindung zum Mariannensteig und damit nach „Neu-Venedig“ über die Festsetzung eines Gehrechts in Verlängerung zu dem in der angrenzenden Baufläche gesichert.

3.1.7 Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen erforderlich sind

In der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes ist der Bereich der holozänen Rinne (Torflinse) als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Diese Kennzeichnung bedeutet, dass in diesem Bereich genauere Untersuchungen zur Tragfähigkeit des Bodens durchgeführt und ggf. Maßnahmen, wie Aufschüttungen, Verdichtungen, Unterkellerungen etc., getroffen werden müssen.

Die holozäne Rinne wurde durch verschiedene Baugrundgutachten unterschiedlich genau untersucht:

- "Baugrundvoreinschätzung Bauvorhaben Fürstenwalder Allee 326" vom 16.10.1997;
- "Ergebnisbericht der Baugrunduntersuchung zur Abgrenzung der holozänen Niederung auf dem Grundstück Fürstenwalder Allee 326" vom 20.3.1998;
- Baugrundgutachten/ Hauptuntersuchung "Neubau einer Kaufhalle einschließlich Park- und Verkehrsflächen in Berlin, Fürstenwalder Allee 326" vom 24.8.1998.



Karte 1 Ergebnisse der Baugrunduntersuchung



Ergebnisse der Baugrunduntersuchung

Im Bereich der holozänen Niederungsrinne (Torflinse) wird der Baugrund als schlecht tragfähig eingestuft. Es waren deshalb Untersuchungen zur Beschaffenheit im Rinnenbereich und zu deren genaueren Lage notwendig. Es wurden zwei räumliche Zonen definiert mit unterschiedlicher Dringlichkeit für diese Untersuchungen. Als weniger dringlich wurde der Bereich des WA 6 und des Bruchwaldbiotops entlang des Lagunenweges eingestuft, da es sich bei dem WA 6 um ein Bestandsgebiet handelt und in unmittelbarer Zukunft keine baulichen Aktivitäten zu erwarten sind. Das restliche Plangebiet sollte vorrangig untersucht werden, um die potentiellen Bauflächen genauer zu bestimmen. Im Rahmen der Altlastenuntersuchung wurde deshalb ebenfalls von der Baugrund Berlin Ingenieurgesellschaft für Baugrunduntersuchungen mbH (BBI) eine Baugrundvoreinschätzung vorgenommen. Diese wurde mit der Baugrunduntersuchung betreffs Abgrenzung der holozänen Niederung konkretisiert und mit dem Ergebnisbericht vom 24.4.1998 abgeschlossen.

Die Rinne ist mit holozänen, z.T. organischen Ablagerungen gefüllt und beim Bau des Gosener Kanals mit Aushubmassen überschüttet worden. Da es sich bei den organischen Ablagerungen vielfach um stark zusammendrückbare und damit setzungsanfällige Bodenarten handelt, ist eine Überbauung dieser Rinne nur mit erhöhtem gründungstechnischen Aufwand möglich. Um eine möglichst effektive Nutzung als Baufläche zu erhalten, wurde die Untersuchung zur Abgrenzung der Rinne vorgenommen. Da es sich um eine punktförmige Erkundung des Bodenprofils handelte, sind Abweichungen in den nicht untersuchten Zwischenbereichen nicht ganz auszuschließen. Deshalb sollten bei der weiteren Konkretisierung der Planung objektbezogene Erkundungen durchgeführt werden. Im Abstand von drei Metern zu der im Bebauungsplan übernommenen Grenze der holozänen Rinne (Torflinse) muss der Baugrund genauer auf seine Tragfähigkeit untersucht werden und gegebenenfalls abgetragen werden bzw. Keller gebaut werden.

Zur Kenntlichmachung des schlechten Baugrunds wurde durch das Planzeichen 15.11 PlanzV die Lage der Torflinse in der Planzeichnung übernommen. Zusätzlich erfolgten zwei Hinweise in den Textlichen Festsetzungen um auf die Notwendigkeit von genaueren Bodenuntersuchungen hinzuweisen.

Mit Datum vom 24.8.1998 liegt ein Baugrundgutachten - Hauptuntersuchung für das Baugrundstück der Kaufhalle - vor. Dieses entspricht der westlich der zentralen Plaza gelegenen Teilfläche des Mischgebietes. Dabei wurde festgestellt, dass der Baugrund für den geplanten Hallenkomplex bedingt geeignet ist. Einzelfundamente oder Pfahlgründungen auf oder im gewachsenen Sand sind grundsätzlich möglich, allerdings muss dann der Hallenfußboden als tragende Decke ausgebildet werden. Der Gutachter empfiehlt jedoch eine Gründung in oder auf ertüchtigter Aufschüttung, was bedeutet, dass der aufgeschüttete Boden verdichtet werden muss.

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen sind in der abgebildeten Karte zusammengefasst. Die graphische Aufarbeitung wurde von dem Büro Hemeier vorgenommen, der zugrunde liegende Lage- und Aufschlussplan wurde von dem Ingenieurbüro Baugrund Berlin im Rahmen ihrer o.g. Gutachten erstellt.

Ein Teil der holozänen Rinne soll trotz ihrer eingeschränkten Baugrundeigenschaften als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Die Lage der Rinne ist durch eine Linie eingegrenzt. Auf der Fläche, die sich durch die Linie vom Punkt X zum Punkt Y ergibt, ist die Lage der Rinne durch Baugrunduntersuchungen (Rammkernbohrungen und Aufschlusspunkte) weitgehend geklärt. Da Probenpunkte jedoch nur punktuell erfolgen können, sind auch in diesem Bereich Abweichungen bis maximal 3,0 m Abstand zur ermittelten Begrenzungslinie der holozänen Rinne möglich. Deshalb müssen vor Errichtung der Häuser weitere Baugrunduntersuchungen erfolgen und ggf. geeignete Maßnahmen der

Gründung unternommen werden. Im Bereich des Mischgebietes wurden noch detailliertere Untersuchungen vorgenommen. Durch entsprechende und im Gutachten aufgeführte Gründungsmaßnahmen ist sichergestellt, dass innerhalb der ausgewiesenen Baufenster gebaut werden kann. Entsprechende Auflagen müssen im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden. Auf der Fläche, die sich durch die Linie vom Punkt Y zum Punkt Z ergibt, wurden keine weiteren Rammkernbohrungen vorgenommen. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes gekennzeichnete Fläche basiert auf der geologischen Karte von 1913 (neu hrsg. von der Preuß. Landesaufnahme 1913, M 1:25.000). Im Bereich der ausgewiesenen Waldfläche findet die dargestellte Torflinse ihren Niederschlag durch entsprechende wild angesiedelte Pflanzen: Im Bestand wächst innerhalb diesen Bereichs natürlicher oder naturnaher Moorwald (vgl. Landschaftspflegerisches Gutachten zur Eingriffsbewertung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-58, Karte 2 Biotoptypen v. Januar 1998, Büro Hemeier). Trotz des Vorhandenseins von den o.g. "Bioindikatoren" ist in dem Bereich, der durch die Linie zwischen den Punkten Y und Z gebildet wird, die Unsicherheit über die genaue Lage der Torflinse größer. Deshalb werden im Zuge von Baumaßnahmen weitere Untersuchungen erfolgen müssen.

Im Zuge des Verfahrens wurde erörtert, ob die betroffenen Flächen als überbaubare Flächen festgesetzt werden können. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand hätte man mit dem Ausschluss einer Bebauung auf diesen Flächen unter Umständen potentiell gut geeigneten Baugrund von der Bebauung ausgeschlossen. In den Randbereichen der Torflinse ist des Weiteren die Mächtigkeit der organischen Böden gering, erst allmählich nehmen diese Schichten bis auf mehrere Meter zur Mitte der Torflinse zu. Unterhalb der organischen Böden ist jedoch gut tragfähiger Sandboden. Da durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. Bodenaushub, Gründung, Unterkellerung) eine Bebaubarkeit der dargestellten Torflinse in den Randbereichen möglich ist und zur Schaffung preiswerter Eigenheime eine wirtschaftliche Dichte erreicht werden soll, wird eine Bebauung ermöglicht. Für weitere Untersuchungen im Bereich, der durch die Linie zwischen den Punkten X und Y gebildet wird, muss die genaue Lage eingemessen werden, um dann in jedem einzelnen Fall die Beschaffenheit des Baugrunds zu ermitteln und die notwendigen Gründungsmaßnahmen festzulegen. Diese Untersuchungen vorab durchzuführen und dann entsprechend die überbaubaren Grundstücksflächen zu definieren, wäre zu aufwendig gewesen. Der überwiegende Teil der Rinne wird nicht als Baugebiet festgesetzt und damit auch nicht bebaubar. Lediglich in Grenzbereichen gibt es Überschneidungen. Mit der Kennzeichnung der entsprechenden Flächen im Bebauungsplanentwurf und den Hinweisen in den textlichen Festsetzungen ist klargestellt, dass in diesen Bereichen spezielle Voraussetzungen zu erfüllen sind, bevor eine Bebauung möglich wird.

Für den Bereich zwischen Lagunenweg und der Linie zwischen den Punkten Y und Z (vor allem WA 6) wurde auf genauere Voruntersuchungen verzichtet. Die exakte Lage der Rinne ist im Bereich des Waldes unerheblich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sollen im WA 6 vor allem den vorhandenen Bestand sichern. Es wird davon ausgegangen, dass bauliche Veränderungen, wenn überhaupt, erst langfristig erfolgen. Im Zuge konkreter Bauprojekte sind dann jeweils genauere Untersuchungen durchzuführen. Diese Untersuchungen müssen weiträumiger, also über den 3,0 m Abstand zur dargestellten Grenze hinaus, durchgeführt werden. Die genauere Festlegung der zu untersuchenden Bereiche ist nach dem Stand der Erkenntnisse zum Untersuchungszeitpunkt festzulegen. Diese Vorgehensweise wurde gewählt, weil es vornehmlich um Bestandssicherung geht und es nicht vertretbar erschien, ohne konkrete Vorhaben den Grundstückseigentümern solche Untersuchungen zuzumuten.

3.2 Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen

3.2.1 Elemente der Abwägung

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

Als maßgeblich für die Rechtsanwendung wird hierbei aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Rechtsänderungen das Baugesetzbuch in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung zu Grunde gelegt und aufgrund der entsprechenden Überleitungsvorschriften angewendet, da die Festsetzung bis zum Stichtag 20. Juli 2006 erfolgt.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen zum Planinhalt des Bebauungsplanentwurfes XVI-58 wurden im Abwägungsprozess eingehend geprüft.

Grundlagen der Abwägung:

- Darstellung Flächennutzungsplan Berlin – Stand: April 2005
- Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Rahmenplan für das Grundstück Fürstenwalder Allee 326 (Kurt & Partner/Schneidewind/Bergander und Jobst – August 1995)
- Landschaftsplanerisches Gutachten zur Eingriffsbewertung für den Geltungsbereich des Bebauungsplan „Fürstenwalder Allee 326“ in Berlin-Köpenick (Ökolog. Gutachten HEMEIER – Mai 1998)
- Landschaftsplanerisches Gutachten zur Eingriffsbewertung für den Geltungsbereich des Bebauungsplan „Fürstenwalder Allee 326“ in Berlin-Köpenick gem. Flächenaufteilungsplan vom 24.11.1999 (Ökolog. Gutachten HEMEIER – Dezember 1999)
- Gutachten zum Nahversorgungszentrum Fürstenwalder Allee 326 in Berlin-Köpenick (FfH Berlin – März 1998)
- Entwurf Straßenbau und Entwässerung von Verkehrsflächen (infra-plan – Oktober 1999)
- Entwurf Regenentwässerung der privaten Grundstücke (infra-plan – Oktober 1999)
- Baugrundgutachten für Neubau einer Kaufhalle einschließlich Park- und Verkehrsflächen (Baugrund Berlin – August 1998)
- Baugrunduntersuchung zur Abgrenzung der holozänen Niederung auf dem Grundstück Fürstenwalder Allee 326 (Baugrund Berlin – März 1998)
- Baugrundvoreinschätzung (Baugrund Berlin - Oktober 1997)
- Erstbewertung der Altlastenverdachtsfläche (ehem. Militärstandort) in Berlin-Köpenick, Fürstenwalder Allee 326 (environmental concept – September 1996)
- Ergebnisbericht über die Untersuchung des Objektes Fürstenwalder Allee 326 in Berlin-Köpenick auf das Vorhandensein nutzungstypischer Altlasten im Untergrund (Baugrund Berlin - Oktober 1997)
- Ergebnisbericht über Deklarationsuntersuchungen an Bodenproben und Festlegungen der Zuordnungswerte nach LAGA für das Nutzungsobjekt Fürstenwalder Allee 326 in Berlin-Köpenick (Baugrund Berlin - Oktober 1997)
- städtebaulicher Rahmenvertrag vom Juni 1998 zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Köpenick und der Grundstück Fürstenwalder Allee GbR
- Erschließungsvertrag für den Planbereich des Bebauungsplans XVI-58- Fürstenwalder Allee vom 01.02.2000 zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Köpenick von Berlin und der Grundstück Fürstenwalder Allee GbR

3.2.1.1 Verhältnis zum FNP und LaPro

Der Bebauungsplan ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der FNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XVI-58 zu Art und Maß der Nutzung sind aus dem FNP generell entwickelbar.

Der Entwicklungsgrundsatz 1 (RL FNP) besagt, dass aus dargestellten Bauflächen des FNP grundsätzlich die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO entwickelt werden können. Im Zuge der Bauleitplanung können jedoch auch andere Baugebiete entwickelt werden. Hierbei wird jedoch darauf abgestellt, dass die Flächen kleiner als 3 ha sind. Voraussetzung dabei ist immer, dass die Zweckbestimmung der gesamten Fläche durch die Spezifizierung nicht infrage gestellt wird. Die dabei anzusetzenden Beurteilungskriterien (Funktionen, Wertigkeit, Immissionsschutz) erfassen die qualitative und quantitative Bedeutung der Baufläche und ergänzen damit die 3-ha-Regel.

Aus den im FNP dargestellten Planungsgrundzügen sind im Rahmen der Bauleitplanung Lösungen zu entwickeln, die der jeweiligen örtlichen Situation angemessen sind.

Das vorhandene Grundstück ist als ehemalige Kaserne Rahnsdorf im Kapitel 3. Wohnen, Punkt 3.5.4.5 Stadtumbau, des Erläuterungsberichts zum FNP 94 (s. S. 81f.) als Konversionsfläche dargestellt. Ziel ist die Entwicklung einer brachliegende Militärfäche zu einem Wohngebiet. Wegen des Vorrangs der Innenentwicklung und der Wiederverwendung von Flächen mit schadstoffbelasteten Böden genießt die Entwicklung dieses Gebietes Priorität.

Im Erläuterungsplan 1 (Wohnen) zum FNP wird dabei von einem Neubaupotential in der Größenordnung von bis zu 500 Wohnungen ausgegangen. Gleichzeitig wird der Standort als landschaftlich geprägte Wohnbaufläche (W4) mit einer mittleren GFZ von bis zu 0,4 dargestellt. Das städtebauliche Konzept sieht fast für die gesamte bebaubare Fläche unter Berücksichtigung des naturräumlichen Bestandes die Entwicklung einer Wohnnutzung vor. Hinzu kommen die notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen.

Die festgesetzten Flächen für Ver- und Entsorgung, Grün, den Gemeinbedarf und das Mischgebiet sind jeweils kleiner als 3 ha und somit aus der im FNP dargestellten Wohnbaufläche entwickelbar. Die Waldfläche ist ebenfalls kleiner als 3 ha. Auf Grund der Stellungnahme der Berliner Forsten wird die bestehende Waldeigenschaft durch die Festsetzung gesichert. Das städtebauliche Planungsziel, die Wohnbauflächen vorrangig für Wohnen zu entwickeln wird durch die geplanten untergeordneten Nutzungen nicht gefährdet, da sie im Einklang mit der Wohnnutzung stehen. Die Flächen für die Ver- und Entsorgung und den Gemeinbedarf sind für die Funktionalität der Wohnnutzung erforderlich. Die Grün- und Waldflächen sind begründet bzw. bereits vorhanden und entsprechen dem Entwicklungsziel der landschaftlichen Prägung der Wohnbauflächen, wie der Sicherung der bestehenden Vegetationsstruktur und eine Verknüpfung mit angrenzenden Landschaftsräumen. Das Mischgebiet ermöglicht die Entwicklung von erforderlichen Einzelhandelsbetrieben für die wohnungsnah Versorgung der Anwohner. Die Belastungen der Anwohner werden durch die Festsetzungen weitgehend minimiert, so dass nachteilige Störungen dadurch nicht zu erwarten sind.

Das Plangebiet wird als landschaftlich geprägte Wohnbaufläche (W4) mit einer mittleren GFZ von bis zu 0,4 dargestellt. Im Erläuterungsbericht wird für solche Flächen auch eine Begrenzung der GRZ auf 0,2 genannt, obwohl der FNP keine Darstellungen zur GRZ enthält. Des Weiteren wird auf die Notwendigkeit von Blockdurchgrünungen hingewiesen. Entlang von Hauptverkehrsachsen ist dabei allerdings auch eine Realisierung einer höheren GFZ möglich (vgl. S. 81 Erläuterungsbericht zum FNP). Zudem können nach den Ausführungen im RL-FNP vom 23. Januar 2001 gemäß Entwicklungsgrundsatz 3 des FNP in Wohnbauflächen, die größer als 3 ha sind, die Geschossflächen überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Hierbei ist vor allem das Ziel zu erwähnen, preiswerten Wohnraum zu schaffen, was dem städtebaulichen Grundsatz der

„Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens“ (Planungsleitsatz Nr. 2) entspricht. Die Schaffung eines preisgünstigen Angebots an Eigenheimen kann aufgrund der hohen Bodenpreise im Berliner Stadtgebiet jedoch nur in verdichteter Bauweise erfolgen.

Das Plangebiet ist in ein Umfeld eingebunden, das durch eine eher heterogene, kleinteilige Wohnnutzung und eine das Siedlungsbild prägende Vegetation bestimmt ist, das sich schon aus dem Bestand heraus in den Kontext einer „landschaftlichen Prägung“ einfügt. Der Standort selbst ist jedoch durch seine Vornutzung hinsichtlich Nutzungsart, – intensität und –struktur eher atypisch, weist aber auch naturräumliche Qualitäten auf, wie die bestehende Waldfläche im südwestlichen Planbereich. Das städtebauliche Konzept soll sowohl die strukturelle und ökologische Verknüpfung des Standortes mit dem Umfeld bzw. dem angrenzenden Landschaftsraum als auch eine bauliche Entwicklung unter Wahrung eines hohen Grünanteils gewährleisten. Diesem Anspruch wird im Hinblick auf die am Standort angestrebte Schaffung von preiswertem Wohnraum (Eigentumsbildung durch die Förderung kostensparenden Bauens) und der damit verbundenen vergleichsweise verdichteten Bauweise durch die Sicherung großer zusammenhängender Freiflächen innerhalb des Plangebiets entsprochen, die wiederum durch die Ergebnisse der städtebaulichen Wettbewerbe gerechtfertigt sind. So werden neben einer relativ hohen baulichen Ausnutzung der Bauflächen große Flächen mit einem hohen Grünanteil und minimaler Versiegelung festgesetzt, so dass das Siedlungsbild insgesamt nicht wesentlich gestört wird. Damit wird eine geringere bauliche Dichte des Plangebietes insgesamt erreicht, die sich an den Vorgaben der Zielsetzung „Landschaftliche Prägung“ orientiert. Der Grundzug des FNP bleibt gewahrt, die angestrebte Sicherung der Wohnnutzung mit landschaftlicher Prägung für den Ortsteil wird dadurch nicht infrage gestellt.

Nach den Ausführungen im RL-FNP vom 23. Januar 2001 können gemäß Entwicklungsgrundsatz 3 des FNP in Wohnbauflächen, die größer als 3 ha sind, die Geschossflächen überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Hierbei ist vor allem das Ziel zu erwähnen, preiswerten Wohnraum zu schaffen, was dem städtebaulichen Grundsatz der „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens“ (Planungsleitsatz Nr. 2) entspricht. Die Schaffung eines preisgünstigen Angebots an Eigenheimen kann aufgrund der hohen Bodenpreise im Berliner Stadtgebiet jedoch nur in verdichteter Bauweise erfolgen.

Die FNP-Änderung 14/98 über die Herausnahme des Symbol „Schule“ im Nordwesten nach Festsetzung des Bebauungsplans wurde mit Schreiben vom 23.1.1998 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie beantragt. Diese teilte mit Schreiben vom 3.4.1998 mit, dass gegen die Änderung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Das Landesschulamt stimmte mit Schreiben vom 13. Mai 1998 der FNP-Änderung zu, auf der Grundlage der „Modellrechnungen zur Entwicklung der Schülerzahlen (1998-2010)“ von SenSchulJugSport - II C 2, der aktuellen Schülerzahlen sowie der dem Bezirk bis dato bekannten Wohnungsneubaumaßnahmen. Der vom Bezirk aufgestellte und mit dem Landesschulamt abgestimmte aktuelle Schulentwicklungsplan (Okt. 97) weist den Schulstandort nicht mehr aus. Die Schülerversorgung der durch Neubaumaßnahmen erhöhten Bevölkerungszahl von Treptow-Köpenick wird im Oberschulbereich durch den schon im Grundschulbereich eingesetzten Schülerrückgang („Wendeknick“) vollständig aufgefangen.

Die sonstige Darstellung der Fürstenwalder Allee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße finden im weiteren Beachtung.

Außerdem kennzeichnet der FNP das Plangebiet als Fläche mit begründetem Verdacht für schadstoffbelasteten Boden, weshalb diverse Fachgutachten in die Planung einzustellen waren.

In Übereinstimmung mit den städtebaulichen Grundzügen im FNP werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege über die in einzelnen Fachplänen dargelegten Entwicklungsziele (vgl. Kap. I.2.4.3) zu Grunde gelegt, soweit nicht fachspezifische Erfordernisse im Einzelfall, so z. B. für Sonderstandorte eine differenzierte Betrachtungs- und Handlungsweise erfordern.

Demnach sind zu beachten:

- Erhalt der naturhaushaltswirksamen Fläche
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung

3.2.2 Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

3.2.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Vom 2. bis zum 27. Februar 1998 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Stadtplanungsamt, Grünauer Straße 210-216, durchgeführt.

Ausgelegt wurde eine Planzeichnung mit Begründung vom 21. Januar 1998. Angegeben als Ziel und Zweck: Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Kindertagesstätte, öffentlicher Spielplatz, öffentliche Parkanlage, Straßenverkehrsfläche, Abwasserpumpwerk, Biotopflächen.

Diese frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde von 59 Bürgern besucht. 18 Stellungnahmen Bürger nahmen dazu Stellung.

Schwerpunkthemen der eingegangenen Stellungnahmen:

Bebauungskonzeption

Von den Bürgern wird das Ausmaß der Bebauung kritisiert, die GRZ sei zu hoch; eine Reihenhaussiedlung würde nicht ins Ortsbild passen, das durch Einfamilienhäusern mit großen Grundstücken geprägt ist. Es bestehen Einwände gegen die geschlossene Bauweise im WA 1, die nicht zum jetzigen Erscheinungsbild des Ortsteiles passen würde und eine Schallemissionserhöhung durch Reflexion auf der gegenüberliegenden Seite der Fürstenwalder Allee hervorgerufen würde. Weiterhin wird befürchtet, dass das Bebauungsplangebiet sich nicht in die Umgebung einfügt, weil die Bauflucht mit 5 m Tiefe geplant wird, statt wie in Hessenwinkel üblich mit 6 m Tiefe. Es wird eine abwechslungsreiche Gestaltung des Gebietes und nicht in Rasterflächen angelegte Wohngebiete mit einer Variabilität in Grundriss und Gebäude gefordert. Die Anordnung der westlichen Baulinie des bestehenden Reihenhauses im Lagunenweg (WA 6) sollte geändert werden.

Infrastruktur

Es werden mehr Kauf- und Dienstleistungseinrichtungen und ein Regenwasser-Rückhaltebecken gefordert, damit das Regenwasser der Fürstenwalder Allee vor Versickerung gereinigt wird. Weiterhin wird angeregt, das Abwasserpumpwerk in die Spitze Lagunenweg/ Biberpelzstraße/ Straße 522 zu verlegen.

Grün

Erhaltung der beiden Biotopflächen wird (auch durch ehrenamtlichen Naturschutz) begrüßt und geeignete Schutzmaßnahmen gefordert.

Des Weiteren wird Einordnung einer „lehrhaften Naturparkanlage und einen Spielpark“ durch einen Bürger angeregt.

Verkehr

Es bestehen Einwände gegen die Erschließung des Gebietes über die ruhigen Wohnstraßen Fahlenbergstraße und Lagunenweg, in denen die Verkehrsbelästigung dann steigen würde. Besser wäre eine direkte Erschließung über die Fürstenwalder Allee. Es wird befürchtet, dass die Verbreiterung der Fahlenbergstraße dort zu mehr Verkehr führt und es zu Rückstau in Fürstenwalder Allee kommt. Die Festlegung der Straßenbreiten sollte überprüft werden (Reduzierung). Viele Anregungen erfolgten zur Verkehrsberuhigung des Gebietes:

- Ausweisung der geplanten Verkehrsflächen als Tempo-30-Zonen wird begrüßt,
- Straßen um das Bebauungsplangebiet herum und durch das Gebiet sollten als Einbahnstraßen ausgewiesen werden und mit Parkverbot versehen werden,
- Vorschlag des teilweisen Ausbaus des Lagunenweges (von der Fürstenwalder Allee bis B-Straße) Rest sollte unbefestigter Sandweg bleiben (Ruhezone für Biotop),
- Vorschlag zur Erhöhung der Sicherheit der geplanten Kita eine Verkehrsberuhigung auf der Straße 522 durchzuführen und daraus eine Spielstraße zu machen, bzw. die Straße 522 zu sperren,
- Jedes Grundstück sollte seinen eigenen Parkplatz erhalten.

Hinweis der Eigentümer der Reihenhäuser am Lagunenweg: durch die bestehenden Garagen auf Grundstück Lagunenweg im WA 7 kann die Planung nicht realisiert werden. Weiterhin wird die Übernahme von Erschließungskosten für 2 Straßen (Lagunenweg und Planstraße B (jetzt Müggelspreeweg)) abgelehnt (nicht notwendige Doppelererschließung). Im WA 6 sollte die Erschließung des Schmutzwassernetzes berücksichtigt werden und die Verlegung der Leitungen für Abwasser, Gas u.a. über die Planstraße B (jetzt Müggelspreeweg) wird vorgeschlagen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Anregung zum Verzicht auf eine geschlossene Bauweise entlang der Fürstenwalder Allee wurde durch Änderungen des städtebaulichen Entwurfes sowie durch die Ausweisung von Baufenstern im Mischgebiet sowie die textliche Festsetzung Nr. 8 im weiteren Planungsverfahren entsprochen. An dem grundsätzlichen Planungsziel, der Schaffung eines Wohnungsbaustandortes zur Deckung des Bedarfes und der Nachfrage an Wohnformen mit Eigentumsbildung innerhalb der Stadt wird festgehalten. Dies soll in flächen- und kostensparender Form erfolgen, große zusammenhängende Freiflächen sollen dabei gesichert werden. Das Wohngebiet wird damit ein eigenständiges Gepräge erhalten, was für den Ortsteil auch eine Aufwertung gegenüber der ehemaligen militärischen Nutzung erwarten lässt.

Auf den Grundstücken des bestehenden Reihenhauses im Lagunenweg (WA 6) und der Garagen (ehemals WA 7) wird ein Baufeld (WA 6) ausgewiesen, das eine Erweiterung der Bebauung zulässt.

Das Angebot einer ausreichenden Nahversorgung wird durch das vorgesehene Nahversorgungszentrum im Mischgebiet ermöglicht. Der Anregung zum Abwasserpumpwerk wird nicht entsprochen, der Standort wird an der Fahlenbergstraße vorgesehen. Zur öffentlichen Auslegung wurde die Bodenfilteranlage am Lagunenweg ausgewiesen, somit ist der Forderung nach Reinigung des Regenwasser der Fürstenwalder Allee vor Versickerung nachgekommen worden.

Dem Erhalt von Grün- und Freiflächen wurde durch Ausweisung von öffentlichen Grünflächen unter Berücksichtigung von Nutzungsdifferenzierungen sowie Festsetzung einer

Waldfläche zum Schutz von Natur und Landschaft im weiteren Planungsverlauf Rechnung getragen.

Eine direkte (zusätzliche) Anbindung an die Fürstenwalder Allee ist auf Grund der Bedeutung der Straße als übergeordnete Straßenverbindung Stufe II (gemäß Stadtentwicklungsplan Verkehr mobil 2010) aus verkehrstechnischer Sicht nicht möglich. Die Erschließung des Baugebietes führt zu einer gleichmäßigen Belastung der umliegenden Straßen, deren Dimensionierung erforderlich und mit den Fachämtern abgestimmt ist. Eine teilweise Sperrung von Straßen oder ein Verzicht auf den Ausbau, so wie vorgeschlagen des Lagunenweges, würde eine Erhöhung der Belastungen auf den anderen Abschnitten hervorrufen. Die Planung verkehrsorganisatorischer Maßnahmen, wie z. B. die weitestgehende Verkehrsberuhigung, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern Teil der Durchführungsplanung. Die Planstraßen A (jetzt Planstraße 58/1) und Planstraße B (jetzt Müggelspreeweg) sowie die Straße 522 wurde geändert in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Flächen wurden nach der TÖB erneut geändert: Festsetzung als Straßenverkehrsflächen), diese Ausweisung wurde Bestandteil der TÖB-Unterlagen.

Durch die Planung wird ermöglicht, dass jedes Grundstück einen Stellplatz erhalten kann. Die Frage der Erschließungskosten ist nicht Gegenstand des B-Planverfahrens. Die Möglichkeit der Erschließung des Schmutzwassernetzes im WA 6 und die Verlegung der Leitungen für Abwasser, Gas u.a. über die Planstraße B (jetzt Müggelspreeweg) ist durch die Planung gegeben.

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Bebauungsplanvorentwurf XVI-58 geändert, nachfolgend die wesentlichsten Änderungen:

- Erweiterung der Baugrenzen im WA 1, WA 4, WA 5, WA 6 (nach Zusammenfassung von WA 6 und WA 7)
- Änderung der Flächenzuschnitte des MI
- Erweiterung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz,
- Erweiterung des Geltungsbereichs durch die gesamte Breite der Fahlenbergstraße, der Straße 522, der Biberpelzstraße,
- Änderung der Lage und der Ausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen; Planstraßen A und B sowie die Straße 522 geändert in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Flächen wurden nach der TÖB erneut geändert: Festsetzung als Straßenverkehrsflächen),
- Reduzierung der Abstände der Baugrenzen zur Fahlenbergstraße und zu den geplanten Erschließungsstraßen A und B

3.2.2.2 Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 29.06.1998 aufgefordert bis zum 31.07.1998 zum Bebauungsplanvorentwurf XVI-58 vom 02.06.1998 einschließlich Begründung Stellung zu nehmen.

Es gingen 24 Stellungnahmen ein, von denen 14 keine Bedenken oder Anregungen geäußert haben.

Nachfolgend die einzelnen Stellungnahmen der TÖB mit Anregungen:

Berliner Verkehrsbetriebe vom 17.07.98:

Hinweis auf Kap. 2.3.10 Verkehrsflächen (S. 22): Am Ende des zweiten Absatzes wird von einer Zuordnung der Fahlenbergstr. zu einer Tempo-30-Zone ausgegangen. Es geht aus dem Schriftwerk nicht hervor, mit welcher Geschwindigkeit gegenwärtig in der Fahlenbergstr. gefahren werden darf. Sollte dies z.Z. eine Tempo-50-Str. sein, so ergeben sich evtl. Fahrzeitverlängerungen der Linie 161.

Vorsorglich weisen wir auf den Omnibuslinienverkehr im Zuge der Fürstenwalder Allee - Fahlenbergstraße - Lindenstraße - hin.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Verkehrsorganisatorische Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Berliner Wasserbetriebe vom 22.07.98:

Keine Bedenken. Bestandsunterlagen wurden zu Kenntnis genommen.

Hinweise:

Wasserversorgung

In Abhängigkeit der Bedarfswerte für Trink- und Löschwasser, die den BWB noch zu benennen sind, werden in den öffentlichen Straßen Rohrneulegungen, -auswechslungen bzw. Dimensionsverstärkungen vorhandener Leitungen durchgeführt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Hinweis ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Schmutzentwässerung

In den geplanten öffentlichen Straßen sollen Schmutzwasserkanäle eingebaut werden.

Das dazu erforderliche Abwasserpumpwerk ist in der Bauausführung und wird mit der Ausbaustufe 1 voraussichtlich im September 1998 in Betrieb gehen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Für das Abwasserpumpwerk wird eine Fläche im Bebauungsplangebiet gesichert.

Regenentwässerung

Zum Regenentwässerungskonzept für das Bebauungsplangebiet verweisen wir auf unsere Stellungnahme -TNB-PN/Ku- vom 04.03.1998:

Für das Siedlungsgebiet Rahnsdorf liegt ein mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie abgestimmtes Regenentwässerungskonzept vor. Dabei wurde die Forderung nach weitestgehender Versickerung des anfallenden Regenwassers berücksichtigt. Die im B-Plangebiet anfallenden Regenwassermengen sind demnach vor Ort zur Versickerung zu bringen. Eine endgültige Zustimmung ist bei der Wasserbehörde einzuholen.

Im Lagunenweg befindet sich zwischen Fürstenwalder Allee und Mariannensteig ein Regenwasserkanal, an den ein Anschluss des Lagunenweges bis Str. 522 möglich ist. In der Straße 522 wurden Versickerungsmulden vorgesehen, da entsprechende Flächen zur Verfügung stehen.

Für die Entwässerung der Fahlenbergstraße wurde ein Regenwasserkanal geplant, da aufgrund des zurzeit verfügbaren Straßenraumes keine Versickerungsflächen unterzubringen sind. Eine Vorflut für diesen Kanal besteht jedoch nur bei gleichzeitigem Ausbau der Hubertusstraße mit Anschluss an den Kanal Waldstraße. Alternativ besteht die Möglichkeit durch eine Verbreiterung des Straßenquerschnittes der Fahlenbergstraße die notwendigen Versickerungsflächen zu schaffen. Dies wäre noch detailliert zu untersuchen.

Die Regenwasserabflüsse der Fürstenwalder Allee müssen gemäß der Forderung der Wasserbehörde vor Einleitung in das Gewässer gereinigt werden. Der avisierte Standort für die Reinigungsanlage auf einer bundeseigenen Fläche nahe Waldstraße/Dämeritzstraße konnte bisher nicht gesichert werden.

Unter Nutzung des Vorflutkanals im Lagunenweg ist aus unserer Sicht die Errichtung der Behandlungsanlage (Bodenfilter) auf der im B-Plan ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sinnvoll. Es werden ca. 3500 m² im nördlichen Bereich der Fläche erforderlich. Zurzeit wird dazu eine Abstimmung mit der Wasserbehörde geführt. Wir bitten, bei der weiteren Bearbeitung des B-Plans diese Flächeninanspruchnahme zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das Regenentwässerungskonzept wurde im Verfahren erstellt und abgestimmt.

Eine Fläche für die geforderte Behandlungsanlage (Bodenfilter) wird im Bebauungsplangebiet ausgewiesen.

Investitionsbank Berlin vom 29. 07. 98:

Keine Bedenken.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass entsprechend den „Verwaltungsvorschriften zur Verteilung der Wohnungsbauförderungsmittel sowie zur Stärkung des freifinanzierten Wohnungsbaues vom 05. September 1994 Förderungsmittel für den Mietwohnungsneubau in Gebieten mit zulässiger baulicher Nutzung von bis zu 0,6 Geschossflächenzahl nur bei besonderer wohnungspolitischer Bedarfslage nach Zustimmung der für das Bau- und Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung gewährt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landesschulamt vom 15.07.98:

Wie bereits zur FNP-Änderung im Bereich Fürstenwalder Allee 326 mitgeteilt, wird aus Sicht des Landesschulamtes und des Bezirkes der ehemals geplante Neubau einer Oberschule nicht weiter verfolgt. Dem uns vorliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan XVI-58 „Fürstenwalder Allee“, in dem kein Schulstandort mehr enthalten ist, wird zugestimmt.

Eine Kopie dieses Schreibens erhalten SenSchulJugSport -II C- und -IX B -.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Schule, Jugend, und Sport, GB Sport vom 23.07.98:

Im vorliegenden B-Planentwurf sind die sportfachlichen Belange nicht berücksichtigt worden.

Im Land Berlin gilt folgender Richtwert für Sportflächen:

<i>Ungedeckte Sportflächen</i>	<i>2,50 m²/EW Nettokernsportfläche und</i>
<i>gedeckte Sportflächen (Hallen)</i>	<i>0,34 m²/EW Nettokernsportfläche.</i>

Für den Bereich des vorliegenden B-Plans sind Wohneinheiten für 948 Einwohner geplant (Begründungstext S. 24 Pkt. 2.3.13).

Daraus ergibt sich folgender Sportflächenbedarf:

<i>Ungedeckte Sportflächen:</i>	<i>948 x 2,50 = 2.370,00 m² Nettokernsportflächen</i>
<i>und gedeckte Sportflächen:</i>	<i>948 x 0,34 = 322,32 m² Nettokernsportfl.</i>

Die bestehenden ungedeckten und gedeckten Sportflächen im Bereich Rahnsdorf und Wilhelmshagen können den aus dem B-Planentwurf resultierenden zusätzlichen Sportflächenbedarf nicht abdecken, zumal der Zustand der Wilhelm-Fahle Sportanlage nicht den derzeit gängigen Qualitätsstandards entspricht.

Darüber hinaus ist aufgrund aktueller Immissionsschutzprobleme eventuell mit einer reduzierten

Nutzung der Wilhelm-Fahle Sportanlage zu rechnen.

Mit der Aufgabe eines Schulneubaus im Geltungsbereich des o.a. B-Planentwurfes sind auch die ansonsten im Kontext der Schulbaumaßnahme zu errichtenden Sportflächen, die entsprechend den Sportanlagen-Nutzungsvorschriften auch für den außerschulischen Sport nutzbar wären, entfallen. Deshalb sind jetzt die richtwertentsprechenden Sportflächen gesondert im BPlanentwurf nachzuweisen.

Den konkreten Bedarf der im Bereich Rahnsdorf und Wilhelmshagen erforderlichen Sportflächenart (Kleinspielfelder, Tennis, Streetball, Leichtathletik oder ähnliches), bitten wir Sie, mit Ihrem bezirklichen Sportamt abzustimmen.

Ferner wird darum gebeten:

- 1. die Situation für die Gemeinbedarfsfläche 'Sport' im Begründungstext zum vorliegenden BPlanentwurf als eigenständigen Punkt oder unter dem Punkt 2.3.9 – Gemeinbedarfsflächen aufzuführen und darzustellen,*
- 2. den Sportflächenbedarf, wie oben dargestellt, im Geltungsbereich des B-Plans festzusetzen,*
- 3. die o.a. Anregungen und Bedenken im weiteren Verfahren aufzugreifen und zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zum o.a. B-Planentwurf zu unterrichten.*

Diese Stellungnahme gilt für den Bereich 'Sport'. Für die Bereiche 'Schule' und 'Jugend' gehen Ihnen ggf. gesonderte Stellungnahmen zu.

Eine Durchschrift dieses Schreibens erhalten unsere Schul- und Jugendabteilung, der LuVLeiter Schule und Sport und der Bereichsleiter Sport Ihres Bezirkes sowie der Landessportbund Berlin.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Den Anregungen wurde nicht entsprochen.

Die in der Begründung vom 10.01.2000 zur öffentlichen Auslegung unter Pkt. 2.3.9 - Gemeinbedarfsflächen- auf S. 34 zum Thema Sportflächen aufgeführte Abwägung führte zu einer erneuten Stellungnahme der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport IX B vom 14.02.2000, es wird auf die Stellungnahme des Bezirksamtes innerhalb der Abwägung in der öffentlichen Auslegung verwiesen.

Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales vom 28.07.98:

Hinweis auf die Einhaltung der "Leitlinien zum Ausbau Berlins als behindertengerechte Stadt" (Senatsbeschluss Nr.2260/92 v. 15.09.1992.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie II A vom 31.07.98:

Zum Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen:

- 1. Übereinstimmung des B-Plans mit den übergeordneten bauleitplanerischen Zielen:**
bedingt (siehe Anlage).
- 2. Vereinbarkeit des B-Plans mit den Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Feststellung der GL:**
ja
- 3. Übereinstimmung des B-Plans mit den fachplanerischen Zielen:**
bedingt. (unter Berücksichtigung der gesonderten Stellungnahmen Sen SUT III und IV)

Ergänzende Stellungnahme zum B-Plan-Entwurf XVI-58 (Fürstenwalder Allee) in Köpenick von Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie II A 14

Der Entwurf des B-Plans ist nur bedingt aus dem FNP entwickelbar, da eine Festsetzung des im FNP dargestellten Schulsymbols nicht vorgesehen ist. Da ausreichend Ersatzflächen an anderer Stelle zur Verfügung stehen, kann auf den Standort verzichtet

werden (Landesschulamt ist einverstanden). Der FNP muss im Wege der Berichtigung angepasst werden.

In den weiteren Verfahrensbeschlüssen und Bekanntmachungen ist auf die Notwendigkeit der FNP-Berichtigung hinzuweisen.

Es wird ferner darum gebeten in Pkt. 2. 3. 1. S. 17, 1 Absatz, Satz 5 den Begriff „Ortsteilzentrum“ durch den Begriff „Nahversorgungszentrum“ zu ersetzen.

In Pkt. 2. 3. 1, Satz 17, 2. Absatz, letzter Satz heißt es: „Die Kriterien gem. § 11 Abs. 3 BauNVO liegen nicht vor.“ Wir bitten diese Aussage zu begründen, da Auswirkungen in der Regel schon anzunehmen sind, wenn die Geschossfläche 1200 m² überschreitet.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis zum FNP-Verfahren wird zur Kenntnis genommen. Sobald die Festsetzung des Bebauungsplan erfolgt ist wird die Landesplanung in Kenntnis gesetzt, um die Pläne der Bauleitplanung (FNP) anzupassen. Der Begriff "Nahversorgungszentrum" wird verwendet, die geforderte Begründung zum Mischgebiet wurde unter Punkt 3.1.1.1 eingestellt.

Zu dem B-Plan gibt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie III A 131 folgende Hinweise:

1. Die Planung bereitet die Zerstörung bzw. Beeinträchtigung von ca. 0,83 ha nach § 30a NatSchG Bln geschützter Trockenrasenbiotope vor.

Gemäß Begründungstext können die Verluste geschützter Biotope nicht innerhalb des Schutzgutes Biotope kompensiert werden sondern durch Aufwertung anderer Schutzgüter. Hier fehlen konkrete Erläuterungen, welche sonstigen Maßnahmen quantitativ und qualitativ in- und außerhalb des Plangebietes vorgesehen sind.

Die nach § 30a erforderlichen Entscheidungen und Maßnahmen erfolgen materiell-rechtlich ausschließlich und abschließend im B-Plan. Die ungeachtet dessen fortbestehende Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung durch die zuständige untere Naturschutzbehörde beschränkt sich auf die formal-rechtlichen Gestattung.

Die dem Eingriff in geschützte Biotope zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen müssen deshalb nachvollziehbar und separiert im Begründungstext dargelegt werden.

2. Die textliche Festsetzung Nr. 13 ist dahingehend zu präzisieren, dass eine Versickerung in zu schützenden Trockenrasenbiotopen ausgeschlossen ist.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Beeinträchtigung von Biotopen, darunter auch solchen, die nach Naturschutzrecht einen besonderen Schutz genießen, ist aufgrund ihrer nutzungsabhängigen Ausprägung und räumlicher Verteilung innerhalb des Plangebietes nicht weitergehend vermeidbar und wird von der örtlich zuständigen Naturschutzbehörde fachlich mitgetragen (Stellungnahme vom 10.07.1998), um die Grundzüge für die städtebauliche Neuordnung nicht in Frage zu stellen. Dessen ungeachtet wurde im weiteren Verfahren den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dadurch Rechnung getragen, dass durch entsprechende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zusammenhängende Ausgleichsflächen geplant sind, die entsprechend der fachlichen Zielstellung zu Sandtrocken- und Magerrasen aufgewertet werden. Der notwendige Umfang orientiert sich an den verlorengegangenen Funktionen und sieht bspw. die Festsetzung einer öffentlichen naturnahen Grünfläche in einer Größe von rd. 1,5 ha zu diesem Zwecke vor. Die Umsetzung der Maßnahmen ist wiederum durch vertragliche Vereinbarung mit den Investoren abgesichert; einer gesonderten Zuordnung bedarf es daher vorliegend nicht.

Auch wenn an einer textlichen Festsetzung für die Versickerung nicht festgehalten wurde, ist sichergestellt, dass bspw. Biotoptypen wie Trockenrasenstandorte, die durch Nährstoffarmut gekennzeichnet sind, nicht durch solche Stoffeinträge beeinträchtigt werden. Dessen ungeachtet wird als ein Grundzug der Planung die Versickerung vor Ort, d.h. die unschädliche Beseitigung der auf den jeweiligen Flächen anfallenden Niederschlagsmengen, wo immer möglich, planerisch und technisch weiterverfolgt.

Zu dem B-Plan gibt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie IV B 251 (Wasserbehörde) vom 24.07.1998 folgende Hinweise:

Dem vorgelegten Bebauungsplan kann zurzeit nicht zugestimmt werden.

1. Anhand des B-Planentwurfes ist nicht erkennbar, wie die bisher noch fehlende Anschlussmöglichkeit des Plangebietes an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation realisiert werden soll und
2. wie eine einwandfreie, dauerhaft sichere Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer (gem. § 40 BauOBln) für das Plangebiet erreicht werden soll.

Zu 1. Begründung

Die zukünftigen SchutzgebietesVO der Wasserwerke Friedrichshagen (derzeit im Mitzeichnungsverfahren), Wuhlheide /Kaulsdorf, Johannisthal/Altglienicke (Erlass Frühjahr 1999 angestrebt) sehen ein Verbot für die Errichtung von Wohnsiedlungen vor, wenn diese nicht an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden können. Diese Verbotsbestimmung muss inhaltlich auch für das WW Erkner beachtet werden. Da die Erschließung des beplanten Gebietes durch die BWB noch nicht gesichert ist (siehe Begründung Seite 9 und 23), kann dem Bebauungsplan derzeit nicht zugestimmt werden.

Zu 2. Begründung

Die Angaben zur Niederschlagswasser-Beseitigung im B-Planentwurf sind unzureichend, für die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten.

Die vorgesehene verdichtete Bauweise führt bei den mittleren Reihenhaushausgrundstücken zu derart schmalen Grundstücken, dass die vorgesehene und auch erforderliche Versickerung der Dachflächen- und Niederschlagswässer der KFZStellflächen nicht sichergestellt ist. Für Dachflächen, die zur Straße hin entwässern, stehen keine ausreichenden Versickerungsflächen zur Verfügung. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 13 vorgesehene Möglichkeit der Ableitung und Versickerung auf öffentlichen Grünanlagen erscheint aufgrund der vorgelegten Arbeitsplanung nicht realisierbar.

In der Begründung zum Bebauungsplan finden sich zwar Hinweise darauf, dass Niederschlagswässer auf öffentlichen Flächen versickert werden können, wo diese aber konkret für die einzelnen WA-Flächen liegen, wird nicht dargelegt.

Unklar bleibt ebenso die Entwässerung des Straßenlandes. Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung werden nur verbal für die Erschließungsstraße A und die Erschließungsstraße B (s. Seite 22, Punkt 2.3.10; Seite 31, Punkt 2.4.1) getroffen. Zur Entwässerung der im Plangebiet befindlichen Straßen Lagunenweg, Fürstenwalder Allee, Fahlenbergstraße, Biberpelzstraße und Straße 522 wurden keine Aussagen gemacht.

Ebenso fehlen Angaben zur Entwässerung der Stellflächen für die geplanten Verkaufseinrichtungen. Die Aussage in der textlichen Festlegung Nr. 13 (Seite 27) ist nicht konkret genug und bezogen auf die ausgewiesenen Bebauungsdichten in den einzelnen Wohnbau- und Mischgebietsflächen zu untersetzen.

Die von den BWB geplante Bodenfilteranlage von ca. 3500 m² zur Niederschlagsaufbereitung im Bereich des Lagunenweges ist im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

Die behandlungsbedürftigen Niederschlagswässer kommen aus dem Bereich der Verkehrsflächen von Wilhelmshagen und der Fürstenwalder Allee. Flächenausweisungen hierzu fehlen im Bebauungsplan.

Flächenvorhaltungen für die Niederschlagswasserreinigungsanlagen bzw. Regenwasserversickerungsflächen sind nicht ausgewiesen.

Voraussetzung für eine wasserbehördliche Zustimmung ist somit die Vorlage eines nachvollziehbaren und umsetzbaren Entwässerungskonzeptes.

Grundsätzlich muss darauf hingewiesen werden, dass die Einleitung von Niederschlagswässern in angrenzende Oberflächengewässer oder in die Regenwasserkanalisation (soweit vorhanden) erlaubnis- bzw. genehmigungspflichtig ist. Einer Einleitung nicht vorbehandelter Niederschlagswässer wird von Seiten der Wasserbehörde grundsätzlich nicht zugestimmt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Anlage eines Kleingewässers ggf. gem. § 54 Berliner Wassergesetz in Verbindung mit § 31 Wasserhaushaltsgesetz ein Planfeststellungsverfahren notwendig macht (siehe Seite 24, Punkt 2.3.12)

Altlasten

Im gesamten Geltungsbereich des B-Plans liegt zurzeit die Altlastenverdachtsfläche 6560. Auf der Altlastenverdachtsfläche wurden Untersuchungen durchgeführt, diese ergaben, dass aus den bisher nachgewiesenen Verunreinigungen des Bodens kein akuter Handlungsbedarf abzuleiten ist.

Sofern auf der ausgewiesenen Altlastenfläche Baumaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Regenwasserversickerung geplant sind, sind hierzu evtl. vorangegangene Erkundungen bzw. baubegleitende Sanierungen in Abstimmung mit den Umweltbehörden erforderlich.

Bei evtl. geplanter sensibler Nutzung (Spielplatz, Kita) auf der Altlastenfläche bestehen Bedenken.

Wir empfehlen, sich bei unserem Referat IV E über die jeweils aktuelle Altlastensituation der vorgesehenen Standorte zu informieren.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Gesundheitsgefährdungen durch Bodenverunreinigungen, die sich inhalativ, oral und/oder cutan über die Pfade Boden - Luft und Boden - Haut ausbreiten, nicht von unserer Abteilung bearbeitet werden.

Unser Referat IV E konzentriert sich auf den Ausbreitungspfad Boden -Grundwasser.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

1. In der Zwischenzeit wurde durch die Berliner Wasserbetriebe die Gesamtheit der Ortslage an die Kanalisation für eine Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Die einwandfreie Beseitigung von Schmutzwasser ist im Rahmen des Anschluss- und Benutzerzwangs sichergestellt.
2. Im Zuge der Konkretisierung der Bebauungskonzeption erfolgte im weiteren Planverfahren der Nachweis, dass die Gesamtheit der anfallenden Niederschlagswässer vor Ort unschädlich beseitigt werden kann. Dies betrifft im Einzelnen sowohl die neu zu errichtenden Straßen zur Erschließung der Bauflächen als auch konzeptionelle Lösungen für die unterschiedlichen Baugebiete. Während für die Verkehrsflächen gerade auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsbelegung die Anlage von Versickerungsmulden als Bestandteil der Straßen ausreichend ist, bedingt dies in anderen Fällen eine differenzierte Betrachtung, um die Nutzungsfähigkeit der Grundstücke sicherzustellen bzw. nicht nachteilig zu belasten. Dabei ist bspw. auch nach der Herkunft, dem sog. Belastungspfad zu unterscheiden und ggf. getrennte Lösungen für Flächen des ruhenden Verkehrs (Stellplätze) einerseits und Dach- bzw. Wegeflächen andererseits zu verfolgen. Soweit eine nachteilige Belastung nicht zu besorgen ist, kann in aller Regel das Niederschlagswasser frei auslaufend über den bewachsenen Oberboden versickert werden, was bei den anstehenden Bodenverhältnissen auch keiner weitergehenden Vorkehrungen bedarf.
3. Der Standort für die Behandlung von belastetem Niederschlagswasser von Verkehrsflächen durch einen Bodenfilter im Bereich Lagunenweg wurde planungsrechtlich gesichert. Die Planung stellt hierbei nicht auf Erfordernisse aus dem Plangebiet selbst ab, sondern dient vielmehr dazu, die Verkehrsflächen bereits bestehender Siedlungsgebiete zukünftig nach dem Stand der Technik so zu behandeln, dass sie anschließend in die Vorflut (Oberflächengewässer) eingeleitet werden können.
4. Altlasten
Die feststellbaren Belastungen der Bauflächen beruhen auf nutzungstypischen Spezifika (militärischer Standort), so dass durch weitergehende Untersuchungen die jeweiligen

Kontaminationsstandorte und Belastungen mittels Bodenproben hinreichend differenziert erfasst werden konnten. Durch bereits durchgeführte Maßnahmen, wie Sanierung von Altlastenstandorten sowie im Rahmen bauvorbereitender Maßnahmen ist weitergehend durch die fachliche Begleitung der zuständigen Stellen (Wasserbehörde, Umweltamt) sichergestellt, dass einerseits im Falle einer Versickerung keine Mobilisierung von Schadstoffen erfolgt und andererseits auch bei sensiblen Nutzungen innerhalb des Siedlungsbereichs, wie Anlage von Spielplätzen oder Anbau von Gartenbauerzeugnissen, eine Gefährdung nicht zu besorgen ist.

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr XII C vom 22.07.98:

Gegen den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vorgelegten o.a. Bebauungsplanentwurf bestehen in verkehrsplanerischer Hinsicht folgende Bedenken und Hinweise:

Die Fürstenwalder Allee wird auch weiterhin als übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe II bestehen.

Aufgrund der Verkehrsbelastung dieser Straße ist am Kreuzungspunkt der Fürstenwalder Allee mit dem Lagunenweg eine Linksabbiegespur in der Fürstenwalder Allee flächenseitig zu berücksichtigen. Es wird davon ausgegangen, dass die ausgewiesene Fläche hierzu ausreichend ist. Der Lagunenweg sollte insbesondere im Kreuzungsbereich mit der Fürstenwalder Allee im Hinblick auf eine Lichtsignalisierung ausreichend breit dimensioniert sein.

Ein straßenmäßiger Vorentwurf des Tiefbauamtes wäre hierzu hilfreich.

Die Bebauung entlang der Fürstenwalder Allee sollte eine rückwärtige Erschließung erhalten, um den Verkehrsablauf dieser zeitweise stark belegten Straße nicht zu beeinträchtigen.

Die Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen in Bebauungsplänen ist nicht zwingend erforderlich, da die straßenverkehrsbehördliche Anordnung in Abhängigkeit von der Gestaltung des Straßenraumes letztlich entscheidend ist.

Aus unserer Sicht ist der üblichen Darstellung als öffentliche Straße stets der Vorzug zu geben.

Die gemäß Festsetzung Nr. 18 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit versehene Fläche A sollte an die Grünfläche anschließen.

Die vom Tiefbauamt gegebenen Hinweise zur Korrektur der Lage der Straßenbegrenzungslinien insbesondere auch zur Fürstenwalder Allee werden unterstützt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Anregung bezüglich der Dimensionierung des Kreuzungsbereichs wurde aufgenommen. Die rückwärtige Erschließung der Bebauung an der Fürstenwalder Allee ist über die Planstraße 58/1 und die Zufahrt vom Lagunenweg gesichert. Im Bebauungsplangebiet wird die Erschließung der Baufelder über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen Planstraße A (jetzt Planstraße 58/1) und Planstraße B (jetzt Müggelspreeweg) gesichert. Interne Erschließungen der Baufelder müssen über private Flächen, die der gemeinsamen Erschließung der Häuser dienen, erfolgen. Die verkehrsberuhigten Bereiche sind entfallen. Der Hinweis zu den Straßenbegrenzungslinien wurde umgesetzt. Der fußläufige Zugang von der Planstraße 58/1 zur "Öffentlichen naturnahen Grünfläche" wurde im Verfahren geändert, er erfolgt über die Treppe an der Plaza.

Berliner Forsten vom 23.07.98 und 12.08.98:

Die unter Punkt 2.3.12 genannte bestockte Fläche von ca. 2,0 ha am Lagunenweg im südwestlichen Teil des Bebauungsplans ist Wald im Sinne des § 2 (1) des Landeswaldgesetzes und muss somit in der jetzt vorhandenen Größe erhalten bleiben. Einer Reduzierung dieser Fläche wird nicht zugestimmt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Forderung wird entsprochen.

Landesdenkmalamt vom 30.07.98:

Im Gebiet befinden sich keine entsprechend § 4 DSchG Bln. v. 24.04.95 verzeichneten Baudenkmale, die Belange der Bodendenkmale nach § 3 DSchG Bln sind zu beachten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis der Abwägung

Aufgrund der Änderungen der Planung wurde auch die überörtlichen Planungsbehörden erneut beteiligt. Im Rahmen der TÖB-Beteiligung wurde die Vereinbarkeit mit der Planung mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung bestätigt.

Angeregt wurden u. a. ein Entwässerungskonzept, die Überarbeitung des Wegekonzepts, Änderungen der Straßenverkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien, Änderung des Geltungsbereichs, genauere Untersuchungen und Maßnahmen hinsichtlich des Altlastenverdachts, die Sicherung einer rückwärtigen Erschließung der Bebauung an der Fürstenwalder Allee.

Diese Anregungen wurden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt. Für das gesamte Planungsgebiet wurde die Möglichkeit einer Entwässerung durch ein Entwässerungskonzept nachgewiesen. Das Wegekonzept wurde überarbeitet, für die zentrale Grünfläche ein Entwurf ausgearbeitet, der durchgängige Wegeverbindungen vorsieht. Die Erschließungsflächen wurden jetzt als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen, die Planungen des Investors wie auch des bezirklichen Tiefbauamtes sehen jedoch in der Bauausführung weitgehend Verkehrsberuhigungsmaßnahmen vor. Der Geltungsbereich wurde entsprechend den Erfordernissen des Verkehrs angepasst.

Bezüglich der sportfachlichen Belange wurde die Prüfung des Sportflächenbedarfs durch das zuständige Fachamt veranlasst. Im Ergebnis wird der Anregung der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport IX B nicht entsprochen.

Folgende wesentliche Planänderungen, die sich aus und nach der TÖB-Beteiligung ergaben, wurden vorgenommen:

- neu aufgenommen wird der Standort einer Bodenfilteranlage;
- das Bruchwaldbiotop wird als Waldfläche festgesetzt;
- die Biotopfläche Mager- und Trockenrasen wird als naturnahe Grünfläche ausgewiesen,
- Unterteilung des Mischgebietes und der allgemeinen Wohngebiete in Baufelder,
- Festsetzung von GR- und GF- Werten an Stelle von GRZ und GFZ für die Baufelder,
- Änderung des Flächenzuschnittes des MI,
- Reduzierung der Abstände der Baugrenzen zur Fahlenbergstraße,
- Ausweisung der Planstraße A (jetzt Planstraße 58/1) und Planstraße B (jetzt Müggelspreeweg) als öffentliche Straßenverkehrsflächen,
- Erweiterung des Geltungsbereichs durch die gesamte Breite des Lagunenwegs,
- die Festsetzung eines Pflanzstreifens entlang der Stellplatzanlage im Mischgebiet.

3.2.2.3 Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Vom 17. Januar bis 18. Februar 2000 wurde die Bürgerbeteiligung in den Räumen des BA Köpenicks, LuV Vermessen und Planen, Fachbereich Stadtplanung, durchgeführt.

Ausgelegt wurde der Bebauungsplanentwurf vom 10. Januar 2000 mit Begründung. Die "Überarbeitete Eingriffsbewertung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-58 "Fürstenwalder Allee 326" in Berlin-Köpenick gem. Flächenaufteilungsplan vom 24.11.1999 (Schwenk/Wanjura)" vom 17. Dezember 1999 und das Grundstücksverzeichnis vom 14.12.1999 wurden bereitgehalten.

Es informierten sich ca. 70 Bürger über die Planung (36 Personen haben sich in die bereitliegende Liste eingetragen).

Es wurden 21 schriftliche Stellungnahmen von Bürgern und 2 TÖB eingereicht.

Stellungnahme Bürger 1 vom 14.02.2000:

Bürger legt Wert auf eine 2- oder 3-Raum-Wohnung in Wilhelmshagen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis ist nicht planungsrelevant.

Stellungnahme Bürger 2 vom 19.02.2000:

Der Bedarf für die Baumaßnahme in der geplanten Dichte wurde nicht belegt und ist bei den derzeitigen Marktbedingungen auch fraglich (Entwicklung der deutschen Wohnbevölkerung ist rückläufig, Dichte beeinträchtigt Wohnqualität).

1. Es besteht ein Ermessensfehler durch die fehlende Berücksichtigung der Tatsache, dass das Plangebiet in der Einflugschneise des geplanten (Groß-) Flughafens Schönefeld liegt (Lage unmittelbar in der verlängerten Achse der Siedlungsbeschränkungszone II, in der keine neuen Wohnsiedlungen erlaubt wären). Es hätten genauere Daten von der Flughafen-Planungsgesellschaft zu den erwarteten Fluglärmimmissionen im Plangebiet eingeholt werden müssen. Es muss von einem beträchtlichem Fluglärmpegel ausgegangen werden, der bei der Abwägung der Belange, insbesondere wegen der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) und den Umweltschutz (Abs. 7) hätte angemessen berücksichtigt werden müssen. Dies ist nicht geschehen, deshalb liegt ein Ermessensfehler vor, der Bebauungsplanentwurf ist daher mangelhaft und darf in der vorliegenden Form nicht rechtskräftig werden.

Unmittelbare Berücksichtigung des Fluglärms bei der Bebauungsdichte wird gefordert, das heißt, dass weniger Menschen in dieser verlärmten Zone angesiedelt werden, als es ohne Fluglärm der Fall wäre.

Wechselwirkung zwischen Fluglärm und allgemeinen Siedlungsgeräuschen: Der allgemeine Geräuschpegel einer Siedlung durch Anliegerverkehr, Kinderspiel, Lautsprecher und dergleichen nimmt mit der Besiedlungsdichte zu. In Plangebiet ist die Vorbelastung durch den geplanten Großflughafen zu berücksichtigen, deshalb ist zur Einhaltung von Grenzwerten neben dem Fluglärm nur noch eine geringe zusätzliche Belastung durch den allgemeinen Siedlungslärm statthaft. Insbesondere bei Emissionsschwerpunkten, wie Kinderspielplätzen oder zum Kinderspiel genutzten Wohnwegen sind die Grenzwerte einzuhalten. Hierzu ist die Siedlungsdichte angemessen zu beschränken.

Verstärkung des Flug- und Siedlungslärm durch verdichtete Bauweise: Entlang beidseitig mit Reihenhäusern angebaute Wohnwege ergibt sich durch die harten Oberflächen Wand und Pflasterung bzw. Asphalt eine Reflexion des Schalls und damit eine Verstärkung der Schallimmission aus dem Fluglärm im Vergleich zu einer lockeren Bebauung mit "weichen" Vegetationsoberflächen zwischen den Gebäuden. Beim jetzigen Planungsstand ist nicht

ausgeschlossen, dass damit Immissionswerte erreicht würden, die den Immissionen innerhalb der Siedlungsbeschränkungszone entsprechen. Auch durch schräge Dächer kann eine Schallreflexion auf benachbarte Häuser und damit eine Konzentrationswirkung verursacht werden. Derlei Effekte wurden in dem B-Plan-Entwurf nicht ermittelt; zu ihrer Vermeidung wäre eine geringere Bebauungsdichte (insbesondere geringere Grundfläche einschließlich der "Wohnwege") angebracht.

Passiver Lärmschutz

Wegen des Fluglärms sind Auflagen zum passiven Lärmschutz erforderlich (besonders in ausgebauten Dachgeschossen sowie generell bei Leichtbauweise) und geeignete Lüftungsanlagen sind vorzusehen. Dies gilt in verstärktem Maße für Gebäude an der Fürstenwalder Allee (Kumulationswirkung Straßenlärm-Fluglärm).

Aufschiebender bzw. bedingter Vorbehalt: Der Bebauungsplan könnte regeln, dass eine Einschränkung der zulässigen Bebauungsdichte nur so lange gilt, wie ein Großflughafen Schönefeld in der Planung oder im Betrieb ist. Bei der Entscheidung gegen den Großflughafen würde die Beschränkung dann automatisch entfallen, und eine größere Bebauung (z.B. 0,4/0,2) könnte verwirklicht werden. Zu prüfen wäre, ob eine solche Regelung Schadenersatzansprüche des Grundeigentümers gegen den Flughafenbetreiber zur Folge hätte.

2. Widerspruch zum Flächennutzungsplan

Der FNP schreibt für den angegebenen Gebietstyp eine maximale blockbezogene Obergrenze der GRZ/GFZ von 0,2/0,4 vor. Allein die vorgenannten Belange des Lärmschutzes müssten dazu führen, dass ein geringeres Maß festgesetzt wird. Bereits eine Ausschöpfung einer GRZ von 0,2 wäre somit ermessensfehlerhaft, eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,27 wäre auch ohne Fluglärm rechtswidrig.

Nicht wohngebietstypische Teilflächen herausrechnen: Die Teilflächen "Wald" (1,7 ha), "Bodenfilter" (2,5 ha) und "Grünfläche" (1,5 ha) sind als nicht wohngebietstypisch anzusehen. Da kleiner als 3 ha sind solche Nutzungen mit dem FNP vereinbar. Es ist jedoch erforderlich, dass GFZ und GRZ den Wert von 0,4/0,2 in Bezug auf die wohngebietstypische Fläche unterschreiten, d. h. bezogen auf die Gesamtfläche abzüglich der vorgenannten Flächen und der Straßen. Bei Division der GF bzw. GR durch die wohngebietstypische Fläche würde sich herausstellen, dass der Wert von 0,4/0,2 deutlich überschritten wird. Dies gilt generell in den Wohnbauflächen also nicht nur in dem Teil der kleiner als 3 ha ist. Die Aussage "mittlere blockbezogene" Nutzung im FNP bedeutet, dass einzelne Grundstücke (wie Eckgrundstücke) dieses Nutzungsmaß überschreiten dürfen, wie hier durch die Festsetzung in bestimmten Baufeldern auch ermöglicht. Es bedeutet nicht, dass die Flächen von nicht wohngebietstypischen Nutzungen bei der Durchschnittsbildung mitzurechnen sind, bloß weil sie sich im selben Straßenblock befinden. Dies gilt ganz unbestritten bei Teilflächen eines Blocks über 3 ha, die mit separater Farbe ausgewiesen sind. Bei kleineren "abweichenden" Teilflächen gilt dasselbe, d.h. das bauliche Nutzungsmaß der Wohnbauflächen ist ausschließlich auf die Wohnbaufläche zu beziehen und nicht auf die Gesamtfläche des Blockes.

Zusammenhängende Fläche über 3 ha: Die räumlich zusammenhängenden Flächen 1 und 2A bis 2D überschreiten zusammen 3 ha. Und jede für sich die Grenzen des zulässigen Bebauungsmaßes des FNP. Deshalb ist der B-Plan-Entwurf rechtswidrig. Dasselbe gilt für die Flächen 3A und 3B, so dass allein diese den Vorgaben des FNP widersprechende Fläche insgesamt rund 4 ha erfasst.

Unklare Behandlung der Grundfläche der Wohnwege und Nebennutzungen: Die befestigte Grundfläche der Privatstraßen bzw. Wohnwege ist, auch wenn sie versickerungsfähig ausgelegt sein sollte, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in die Grundfläche der Besiedlung einzurechnen, weil diese "Hinter der im Bebauungsplan festgelegten Straßenbegrenzungslinie" (§19 Abs. 3 Satz 1) liegen. Das gleiche gilt für Nebenanlagen und vermutlich wohl auch für den sogenannten Bodenfilter. Die Erläuterung und insbesondere die Aufstellung von GR-Flächen scheint allerdings von anderen Voraussetzungen auszugehen. Im Mittel liegt eine Überschreitung der GRZ auf der

gesamten Planungsfläche vor, somit auf einer Fläche von mehr als 3 ha. Dann hätte sich aber ebenfalls gezeigt, dass die Grundfläche von 0,2 überschritten wird.

3. Falsche Annahme zur Infrastruktur

Planungsvoraussetzung war die Annahme, dass bezüglich der Kindergärten wegen dem "Wendeknick" die soziale Infrastruktur ausreichend ist. Tatsächlich ist aber bereits heute (Februar 2000) der Kindergarten Fürstenwalder Allee 344 überfüllt und derzeit keine Aufnahme von Kindern möglich. Ganz offensichtlich ist der Wendeknick vorbei und der Zuzug von Familien überlastet auch ohne neue Baugebiete bereits die Infrastruktur. In den Schulen ist mit zeitlicher Verzögerung mit ähnlichen Entwicklungen zu rechnen.

4. Änderungs- und Ergänzungsvorstellungen zu Detailregelungen

- a) zu 2.3 "Überschreitung der Geschossfläche" nur dann zulassen, wenn kein Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss ausgebildet wird, weil es sonst dazu kommen könnte, dass die Geschossfläche wie angegeben überschritten wird und zusätzlich ein (weiteres) Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss errichtet wird (gerade = Textvorschlag)
- b) zu 3.1 Längenbegrenzung auf 60 m sollte relativiert werden, da eine geschlossene Bebauung an der Fürstenwalder Straße dem Lärmschutz dienen würde, die dann in der Höhe oder durch Vor- und Rücksprünge zur Vermeidung einer geschlossenen Front gegliedert werden sollte.
- c) zu 3.2 Bei der Längenbegrenzung auf 40 m ist sicherzustellen, dass zur Vermeidung des Eindrucks einer massierten geschlossenen Bebauung die Gebäude nicht mit Garagen oder Carports verbunden werden.
- d) zu 3.7 Die Mindestbreite der Grundstücke von 5 m sollte nur im Bereich der Gebäude vorgegeben werden, so könnten die Grundstücke auf der Gartenseite schmaler zulaufen, z. B. könnten Grundstücke von Mittelhäusern zu Lasten der Endgrundstücke zum Garten hin breiter werden um ähnliche Grundstücksgrößen zu erhalten.
- e) zu 3.5 Eine leichte Verbreiterung der Mittelgrundstücke zum Garten hin hätte zur Folge, dass die Abstandsflächen zum Teil auf den Mittelgrundstücken liegen. Daher sollte 3.5 geändert werden in " Abstandsflächen, soweit sie Gemeinschaftsflächen sind oder es sich um seitliche Überschreitungen auf privaten Hausgärten in einem Winkel bis 15 Grad handelt" (vergleiche §6 Abs. 3 Nr. 1 BauOBl: Abstandsflächen dürfen sich bei Winkeln bis 75 Grad = 90 Grad - 15 Grad überschneiden).
- f) zu 7.2 Die Aufzählung sollte auch ein Fahrrecht für Radfahrer beinhalten.
- g) Auch vis-a-vis der Gründerlinder Straße und der Straße 523 sollte in Fortsetzung dieser Straßen Gehrechte angelegt werden, um Umwege (insbesondere gegenüber dem möglichen Weg durch die Gründerlinder Straße und Frankenbergstraße zum Nahversorgungszentrum und zu S-Bahn) zu vermeiden.
- h) Die Begrenzung von Carports auf 2,50 m Höhe sollte nicht für Dachabschleppungen in der Dachneigung des Hausdaches gelten, wenn auf der niedrigen Traufseite eine hinreichend geringe Höhe erreicht wird, da solche Lösungen gestalterisch vorteilhaft sein können.
- i) Eine Unterschreitung der seitlichen Abstandsflächen sollte nicht dann zulässig sein, wenn keine Fenster vorhanden sind, da dann die Häuser besser ganz zusammengebaut werden sollten. Eine solche Unterschreitung sollte aber möglich sein, wenn gesichert ist, dass nur einseitig Fenster vorhanden sind, oder Badfenster mit brechendem Glas.
- j) Die Festlegung der Einkaufsstätten bezüglich Lebensmitteln ist nicht dazu geeignet, die Lebensmittelversorgung im Nahversorgungszentrum Schönblicker Straße zu gewährleisten.
- k) Die Begründung weist auf Seite 24/25 darauf hin, dass "je Grundstück eine Terrasse, ein Gartenschuppen und ein ... Stellplatz berücksichtigt" wurden. Es wäre allerdings denkbar, dass etwa ein Bauträger die zulässige Grundfläche bereits mit dem Gebäude und Stellplätzen vollständig ausschöpft. Dann wäre damit zu rechnen, dass solche Nebenanlagen von den Bewohnern angelegt würden, und damit die zulässige GRZ überschritten wird. Daher ist festzulegen, dass für Nutzungen wie Gartenterrasse und Gartenschuppen eine Fläche von (mindestens) 15 qm je

Wohneinheit im EG bei der Bemessung der Gebäude vorzuhalten (also von der gesamten GR abzuziehen) ist.

- l) Die vorgeschlagenen Baukörper weisen auf eine überwiegende Ost-West-Ausrichtung hin. Zur optimalen Besonnung und zur Minimierung des Energieverbrauchs wäre aber eine Nord-Süd-Ausrichtung besser. Der Bebauungsplan macht zur Ausrichtung der Gebäude keine Vorgaben. Eine möglichst gute Ausrichtung sollte durch eine Zusatzbestimmung gewährleistet werden, dass mindestens 50% der Fensterflächen mit Südausrichtung (mit bis zu 30° Abweichung nach Südost oder Südwest) auszuführen sind.
- m) Sofern durch zusätzliche Dämmungen die Mindestvorschriften der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung übertroffen werden, sollte die Fläche dieser Dämmungen nicht in die GF oder GR einzurechnen sein, bzw. eine entsprechende Überschreitung um das Maß der zusätzlichen Dämmung (z.B. 6 cm größeres Gebäude) ermöglicht werden.
- n) Bei der vorgesehenen Dichte wären zusätzlich gesonderte Kinderspielplätze unbedingt erforderlich, da die winzigen Gärten bei Mittelhäusern keine ausreichenden Flächen für Bewegungsspiele bieten. Außerdem ermöglichen die (vermutlich ohne Gehwege angelegten) Wohnwege kleinen Kindern nicht das gefahrlose Erreichen von Spielmöglichkeiten in den sonstigen Frei- bzw. Waldflächen. Die Kinderspielplätze würden aber wiederum Lärmschwerpunkte bilden, die zusätzliche Abstandsflächen zur Wohnbebauung erforderlich machen würden (zur Vorbelastung siehe oben). Auf Kinderspielplätze je Block könnte nur dann verzichtet werden, wenn jeder Hausgarten eine zusammenhängende Freifläche von mindestens 300 Quadratmetern aufweist.

5. Bebauungsvorstellungen

Die vorgeschlagene Art der Gebäude (Reihenhäuser) einschließlich der Gebäudeformen des Wettbewerbs "Das städtische Haus", werden grundsätzlich für angemessen gehalten. Zu ändern wäre allerdings die Ausrichtung der Gebäudezeilen (vermehrte Südausrichtung) und die Abstände der Zeilen wären zu vergrößern. Dazu ist die GFZ/GRZ deutlich zu reduzieren. Die Ausrichtung der Gebäudezeilen kann auch ohne Baukörperausweisung mit der o.a. Regelung l) zur Fensterausrichtung beeinflusst werden.

Dann würden sich auch größere Gärten, geringere Lärmimmissionen und ein insgesamt aufgelockerteres Ortsbild ergeben, dass sich besser in die Umgebung einfügt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu 1.) Berücksichtigung der Tatsache, dass das Plangebiet in der Einflugschneise des geplanten (Groß-) Flughafens Schönefeld liegt

Geltende Rechtsgrundlage zur Fluglärmproblematik ist das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 und die auf Grundlage dieses Gesetzes erlassene Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld. Die Fläche des Bebauungsplangebietes XVI-58 befindet sich nicht in dem hier festgesetzten Lärmschutzbereich.

Das B-Plan-Gebiet ist auch nicht betroffen durch die Siedlungsbeschränkungszonen des Landesentwicklungsplans Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) vom 28.10.2003 und liegt nicht in den mit Planfeststellungsbeschluss vom 13.08.2004 festgesetzten Entschädigungs- oder Schutzgebieten für den Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld.

Den Bedenken kann somit nicht gefolgt werden.

Zu 2.) Widerspruch zum Flächennutzungsplan

Entsprechend der Stadtentwicklungsplanung, dargestellt in der Dokumentation STEP Wohnen- Bezirk Köpenick (Stand August 1999) ist das Gebiet des Bebauungsplans XVI-58 als prioritärer Standort (MFH $\geq$ 250 WE, EFH $\geq$ 50 WE) ausgewiesen. Ein wesentlicher Schwerpunkt der künftigen Wohnungsbaustrategie Berlins ist es, vom öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zum privat finanzierten Wohnungsbau überzugehen ("Strategie Berlin 2020- Stadtentwicklungskonzept" (SenStadt vom November 2002)).

Der FNP-Bericht 2004 "Schwerpunkte der Flächennutzungsplanung" (SenStadt Oktober 2004) unterstützt die Planung von Flächen für Wohnungsbau im Innenbereich der Stadt .

Zum Thema Wohnungsbedarf wird ausgeführt, dass sich trotz annähernd gleichbleibender Bevölkerungszahl die Wohnungsnachfrage etwa in dem Maße entwickelt, wie es dem FNP-Ansatz für "Eigenentwicklung" entspricht. Ursache dafür war der Zuwachs der Wohnfläche je Einwohner von 34 m² (1994) auf mehr als 38 m² (2002; FNP-Annahme für 2010: 36 m²), der u.a. auf die Einkommensentwicklung und die Zunahme von 1- und 2-Personenhaushalten zurückzuführen ist. Künftig ist von einem deutlich reduzierten Wohnungsbaubedarf auszugehen.

Den Schwerpunkt des Wohnungsbedarfes bilden dabei einerseits marktfähige, kleinteilige Wohnangebote. Andererseits nahm die Ergänzung bzw. Arrondierung von Einfamilienhausgebieten unter den Änderungsverfahren des FNP mit wohnungspolitischer Zielsetzung den größten Raum ein. So wurden durch Neudarstellung von Wohnbauflächen auch im Südostraum die dortigen Wohngebiete mit offener Bauweise ergänzt. Insgesamt hat sich auch die Freisetzung von bisher für öffentliche Zwecke dargestellten Flächen für andere Nutzungen als ein wichtiger Aspekt der Innenentwicklung herausgestellt und u. a. dazu beigetragen, dass das Ziel der Bereitstellung neuer Potenziale für den gartenbezogenen Wohnungsbau ohne Inanspruchnahme peripherer Freiräume erreicht werden konnte.

Ein deutlicher Flächenzuwachs ergab sich bei den Wohnbauflächen geringerer Dichte (W3 und W4, auch mit landschaftlicher Prägung).

Die o.g. Entwicklungstendenzen zeigen, dass die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs und der Nachfrage an Wohnformen mit Eigentumbildung innerhalb der Stadt und des Ortsteils berechtigt ist.

Auf Grund der Hinweise bezüglich der Entwickelbarkeit des Bebauungsplans XVI-58 aus dem FNP wurde die zuständigen Senatsabteilung SenStadt IB um eine aktuelle Prüfung und Beurteilung gebeten. Der Senatsabteilung SenStadt IB wurden die geplanten Festsetzungen bei einem Ortstermin im September 2004 erläutert und die wichtigsten Daten, die sich aus den Ausweisungen ergeben, wurden anschließend schriftlich übermittelt. Für jedes Baufeld wurde die sich ergebende GRZ und GFZ zusätzlich ermittelt und in den Bebauungsplanentwurf eingetragen.

Die Stellungnahme der zuständigen Senatsabteilung (SenStadt IB) vom November 2004 besagt, dass die Entwickelbarkeit aus den Darstellungen des FNP entsprechend Entwicklungsgrundsatz 1 und 3 gegeben ist. Die GFZ der einzelnen Baufelder liegen zwar über dem in der FNP-Darstellung vorgesehenen Wert für Wohnbaufläche W4 mit hohem Grünanteil, durch die großen zusammenhängenden Grünflächen-Festsetzungen wird das jedoch zum großen Teil aufgewogen und durch die Ergebnisse der städtebaulichen Wettbewerbe gerechtfertigt. Die städtebaulichen Gründe, die zu den Festsetzungen des Bebauungsplans geführt haben, sind ausführlich unter Punkt 3.1 dargelegt.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt, es erfolgt keine Änderung bezüglich des Maßes der Nutzung.

Zu 3.) Falsche Annahme zur Infrastruktur

Die vom Bürger genannten Annahmen sind kein Inhalt der Begründung. In der Begründung wurde der Bedarf dargestellt, der sich für ca. 300 Wohneinheiten ergibt. Es wurde von ca. 60 Kita-Plätzen und mindestens 800 m² Spielfläche im Kita-Bereich ausgegangen. Die im Einzugsbereich liegenden Kindertagesstätten können nach Angaben der Abt. Jugend und

Sport den zu erwartenden Zugang nicht kompensieren, so dass die Errichtung einer Kindertagesstätte notwendig wird. Entscheidend ist vielmehr die Möglichkeit zur Errichtung einer Kita durch eine Flächensicherung (Gemeinbedarf), mit diesem Bebauungsplan zu schaffen. Somit werden die Auswirkungen, die die Planung hervorruft, bewältigt. Weiterer Prüfungen bedarf es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht, sie bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Zu 4.) Änderungs- und Ergänzungsvorstellungen zu Detailregelungen

Grundlage für die Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes war das Wettbewerbsergebnis und der daraus entwickelte städtebauliche Rahmenplan vom Juni 1998. Die vorgeschlagene Art der Gebäude (Reihenhäuser) einschließlich der Gebäudeformen des Wettbewerbs "Das städtische Haus" werden vom Bürger grundsätzlich für angemessen gehalten. Für die Umsetzung der Planung waren bereits zahlreiche textliche Festsetzungen erforderlich. Die vom Bürger vorgeschlagenen Änderungen der textliche Festsetzungen wurden auf ihre Umsetzbarkeit geprüft.

- zu a) "Das städtische Haus" ist mit einem Flachdach geplant.
- zu b) Zur Einfügung in das Ortsbild sollen auch "Durchblicke" ermöglicht werden.
- zu c) Garagen oder Carports sind nicht zulässig, wenn Hausgruppen errichtet werden, somit ist die befürchtete geschlossene Bebauung mit einer Länge von mehr als 40 m unwahrscheinlich.
- zu d) Der Anregung wird soweit gefolgt, dass die Gebäude in Hausgruppen mindestens eine Breite von 5,0 m haben sollen.
- zu e) Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da textliche Festsetzungen leicht verständlich und umsetzbar sein sollen.
- zu f) Nur für die Flächen A und C wird die Notwendigkeit der Sicherung eines Radfahrrechtes gesehen, da dadurch eine überörtliche Verbindung ermöglicht wird.
- zu g) Von der Straße 523 gelangt man über das Gehrecht B 10 durch die öffentliche Parkanlage/Grünfläche auf kurzem Wege zum Nahversorgungszentrum, die weitere Wegeführung über die Nickelswalder Straße zum S-Bahnhof lässt keinen gravierenden Umweg erkennen.
- zu h) Vorschriften zur Gestaltung der Carports entfallen, die textliche Festsetzung 8.2 entfällt.
- zu i) Bei der Unterschreitung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen bis auf einen Mindestabstand wird im § 26 Bauordnung Berlin u. a. die Zulässigkeit von Fenstern geregelt. Der 2. Satz der textlichen Festsetzung Nr. 3.6 wird deshalb gestrichen.
- zu j) Es ist nicht erkennbar, welche Anregung gegeben werden soll.
- zu k) Die ausgelegte Begründung enthielt auf S. 24/25 eine nicht korrekte Aussage, die einen Zwischenarbeitsstand darstellte.
Grundlage für den Bebauungsplanentwurf war, wie bereits erläutert der städtebauliche Rahmenplan. Um diesen umsetzen zu können, wurden die GR-Werte auf den Wohnbauflächen letztendlich für die Hauptanlagen (Wohngebäude mit Terrassen) ausgewiesen. Der § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung ermöglicht ein Überschreiten der Grundfläche für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 %. Die Begründung wird dementsprechend korrigiert.
- zu l) Grundlage für den Bebauungsplanentwurf war, wie bereits erläutert der städtebauliche Rahmenplan. Eine Regelung der Ausrichtung der Gebäude ist nicht gewollt, der Anregung wird nicht entsprochen.
- zu m) Diese Eventualvorkommnisse sollen nicht geregelt werden, im Zuge der Bauantragstellung kann ggf. auf den § 19 Abs. 4 Satz 2 zweiter Halbsatz der Baunutzungsverordnung zurückgegriffen werden.

- zu n) Die Größe der Kinderspielplätze ist anhand der Planung ermittelt worden. Kinderspielplätze herkömmlicher Art sind generell zulässig, der damit verbundene Kinderlärm zu den üblichen Spielzeiten ist in allen Wohngebieten hinzunehmen.

Zu5.) Bebauungsvorstellungen

Den Anregungen kann aus vorgenannten Gründen nicht entsprochen werden.

Stellungnahme Bürger 3 und 4 (ohne Datum) mit identischem Inhalt:

Auf Grund von hohem Leerstand von Wohnungen und geplantem Abriss von funktionstüchtigen Wohnungen verbietet sich der Neubau von Wohnbauten im Außenbereich der Städte. Folgende Sachverhalte sprechen gegen das vorliegende Bauvorhaben:

- 1. Weitere Innerstädtische- und Großsiedlungen werden entvölkert, dem sozialen Abstieg wird Vorschub geleistet, bestehende Vermischung von sozial unterschiedlich gestellten Menschen wird aufgehoben, Verslummung beginnt.*
- 2. Investor sollte durch wohnumfeldverbessernde Maßnahmen den Wohnungsleerstand beseitigen, Beispiele und Möglichkeiten sind bekannt.*
- 3. Verzicht auf das Bauvorhaben wird erwartet, Nutzung der Fläche zum Ausgleich von Versiegelungen. Versiegelungen verbieten sich auf Grund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet in Nähe zum Wasserwerk Erkner. Die Berliner Forsten hätten auch hier Interesse an einer Wiederaufforstung gehabt, wie sie es bei dem inzwischen aufgegebenen B-Plan XVI-81 gezeigt haben.*
- 4. Der geplante Großflughafen wird Wirkungen auf potentielle Bewohner hinterlassen. Bürger ist gegen die Planung, alte und behinderte Menschen in den Häusern, die als Schallschutzwand des Lärms von der Fürstenwalder Allee zu den anderen Häusern dienen sollen, unterzubringen.*
- 5. Alle genannten Punkte widersprechen der Agenda 21 sowie der im Konsens erarbeiteten lokalen Berliner und Köpenicker Agenda, die geforderte logische Nachhaltigkeit wird verhöhnt und alle Versuche, den Bezirk Köpenick als gesunde, grüne Erholungswüste in der Betonwüste Berlin zu erhalten und zu verbessern sollen wieder einmal zunichte gemacht werden.*

Der Bürger fordert die planende Gesellschaft auf, das Bauvorhaben aufzugeben und statt dessen die Lebensräume in ihren bestehenden Wohnbereichen menschen- und lebenswürdiger zu gestalten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu 1. und 2.) Die Vorgaben und Entwicklungstendenzen des FNP zeigen, dass die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs und der Nachfrage an Wohnformen mit Eigentumsbildung für breite Kreise der Bevölkerung innerhalb der Stadt und des Ortsteils berechtigt ist.

Zu 3.) Es handelt sich um eine Fläche, die von einer militärischen Nutzung in eine Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil umgewandelt wird. Sie ist nicht als generelle Ausgleichsfläche vorgesehen. Aus der Stellungnahme der Berliner Forsten vom 12.08.1998 lässt sich ein Interesse an einer Wiederaufforstung nicht erkennen.

Außerdem wird auf die Abwägung der Stellungnahme des Bürgers 21 (nachfolgend) verwiesen.

Zu 4.) Vorkehrungen zum Lärmschutz werden über die DIN 4109 als technische Baubestimmung im Rahmen der Bauplanung geregelt.

Zu 5.) Die genannten Widersprüche können nicht erkannt werden, die Anregung wird nicht berücksichtigt.

An der Planung von Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil wird festgehalten.

Stellungnahmen Bürger 5, 6, 8, 9, 10, 11 vom 18.02.2000:

Das Einkaufszentrum Meyer Beck soll im Mai 2000 abgerissen werden, Ersatz ist aber erst für das I. Quartal 2001 vorgesehen. Damit entfällt für die Anwohner die in Wohnungsnahe gelegene Einkaufsmöglichkeit für Waren des täglichen Bedarfs, der lange Zeitraum ist für ältere Bürger und Bürger ohne Auto nicht zumutbar. Die Einkaufsmöglichkeit kann nicht ersatzlos geschlossen werden, sie muss so lange erhalten bleiben bis die Neue genutzt werden kann.

Stellungnahme Bürger 7 vom 21.02.2000:

*Als Ersatz für die abzureißende Einkaufsmöglichkeit ist im Wohnbereich für eine Ausweichmöglichkeit zu sorgen.
Schaffung einer Ersatzstraße zur Fürstenwalder Allee für die Baufahrzeuge wird gefordert, um die schon sehr strapazierte Fahlenbergstraße zu entlasten.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise der Bürger 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geklärt werden, da der Bebauungsplan nur die späteren Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet sichert. Die zeitliche und organisatorischen Umsetzungen gehören zum Bauablauf, für den der Bauherr verantwortlich ist.

Stellungnahme Bürger 12:

Eine Verkehrsberuhigung, nicht nur 30er Strecke, für den Lagunenweg wird gefordert. Da jetzt schon Probleme mit dem Regenwasser vom Fürstenwalder Damm bestehen, soll keine Straßenniveauerhöhung des Lagunenwegs geplant werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise betreffen keinen Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme Bürger 13:

Schnelle Bebauung entsprechend der Planung wird begrüßt. Zur Gewährleistung der Wohnqualität, auch perspektivisch, wird das Bezirksamt ermuntert, den Ausbau des Flughafens Schönefeld zu bekämpfen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis zur schnellen Bebauung wird zur Kenntnis genommen.
Die Flughafenplanung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
Geltende Rechtsgrundlage zur Fluglärmproblematik ist das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 und die auf Grundlage dieses Gesetzes erlassene Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld. Die Fläche des Bebauungsplangebietes XVI-58 befindet sich nicht in dem hier festgesetzten Lärmschutzbereich.
Das B-Plan-Gebiet ist auch nicht betroffen durch die Siedlungsbeschränkungszonen des Landesentwicklungsplans Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) vom 28.10.2003 und liegt nicht in den mit Planfeststellungsbeschluss vom 13.08.2004 festgesetzten

Entschädigungs- oder Schutzgebieten für den Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld.

Stellungnahme Bürger 14 vom 03.02.2000:

*Beachtung Reihenhauses Lagunenweg 342-345. Von der Straße "B" Zufahrten zu den Grundstücken sowie Versorgung Gas und Trinkwasser.
Einrichtung von Bushaltestellen im Bereich der Versorgungseinrichtung an der Fürstenwalder Allee. Hier Planung von Parkbuchten, da die Allee wichtiger Zubringer von der Autobahn zur Bundeshauptstadt ist.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das Grundstück wird auch über die Planstraße B (jetzt Müggelspreeweg) erschlossen. Der Hinweis zur Bushaltestelle betrifft keinen Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme Bürger 15 vom 18.02.2000:

Wenn das beschriebene Baufeld als Bindeglied zwischen Wilhelmshagen und Hessenwinkel gedacht ist, wird eine entsprechende und notwendige Jugendeinrichtung vermisst.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Aus der möglichen Anzahl der Wohneinheiten errechnet sich nach den Richtwerten ein Bedarf von 7 Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen und 5 Plätzen auf pädagogisch betreuten Spielplätzen.

Diese Größenordnung ist nicht planungsrelevant, da weder ein Neubau einer Jugendfreizeiteinrichtung noch deren Betreibung personell und finanziell gerechtfertigt ist. Der im Planungsgebiet entstehende Bedarf wird durch vorhandene Jugendeinrichtungen gedeckt.

Im Ortsteil Rahnsdorf gibt es die Jugendfreizeiteinrichtung "Mansarde".

Stellungnahme Bürger 16, 17 und Bürger 18 (ohne Pkt. 4) vom 03.02.2000:

- 1. Auf den Grundstücken der Bürger soll zu einem späteren Zeitpunkt eine Garage errichtet werden. Dazu ist es erforderlich, beim Bau der Planstraße B (jetzt Müggelspreeweg) bereits eine Zuwegung zum Grundstück gemäß Anlage zu planen und zu realisieren.*
- 2. Mit der geplanten Erschließung des geplanten Wohngebietes mit sämtlichen Medien (Wasser, Gas, Strom) ergibt sich die Möglichkeit des Anschlusses der Häuser der Bürger an die Erschließungsleitungen in der Planstraße B (jetzt Müggelspreeweg). Um unnötige Kosten zu vermeiden, sollten bereits beim Bau der Planstraße Leerrohre in der Fahrbahnuntergrund eingelegt werden, damit eine unkomplizierte Zuführung der Medien erfolgen kann.*
- 3. Hinweis zur Vermeidung von Beschädigungen während der Baumaßnahmen darauf, dass die Abwasserversorgung der Häuser der Bürger über ein bestehendes Abwassersystem, das unter der Planstraße B (jetzt Müggelspreeweg) hindurchführt, erfolgt.*
- 4. In Anbetracht der geplanten Einkaufszentren erscheint es sinnvoll, die Bushaltestelle Höhe Günderlinder Straße in eine Bustasche vor den Einkaufszentren zu verlegen.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Erschließung der Grundstücke ist auch über die Planstraße B (jetzt Müggelspreeweg) gegeben. Die Hinweise 2. - 4. sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme Bürger 19:

Inwieweit ist bei der Planung der Einsatz von moderner/regenerativer Energiequellen vorgesehen?

Wird es Dachbegrünungen geben?

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Einsatz von modernen/regenerativen Energiequellen und Dachbegrünungen ist kein Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, da dafür keine Rechtsgrundlage besteht. Der Bauherr kann in seinem Ermessen solche Maßnahmen in seine Bauplanung aufnehmen.

Stellungnahme Bürger 20 vom 20.01.2000:

Die Baudichte erscheint nach wie vor nicht angemessen. Hoffnung, dass die Nachfrage entsprechend gering sein wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Planung der Bebauung orientiert sich an den Zielen des Wettbewerbs "Das städtische Haus". Das der Planung zugrunde liegende Bauungskonzept hat zum Ziel, mit seiner Bauweise preisgünstige Eigenheime in aufgelockerter Bebauung im Berliner Stadtgebiet zu ermöglichen, außerdem viele zusammenhängende Biotop- und Grünflächen im Plangebiet zu erhalten und zu schützen. Für weitere Erläuterungen wird auf die Abwägung zum Bürger 2: Entwickelbarkeit aus dem FNP verwiesen.

Stellungnahme Bürger 21 vom 21.01.2000:

Die Bauungsziele werden gutgeheißen. Allerdings sollten die Abmessungen der sicher erhebliche Pflege verursachenden öffentlichen Parkanlage nicht übertrieben groß sein, da durch die Püttberge und die hoffentlich bald wieder hergestellte Fußgängerverbindung in die Waldgebiete von Müggelheim eine Anbindung an die Natur gegeben ist.

In der Aufzählung der Zeitungsveröffentlichung wird ein Einkaufszentrum für den täglichen Bedarf vermisst.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Im Bebauungsplangebiet befinden sich zwei große zusammenhängende Grünbereiche, die Waldfläche im Südwesten und die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Naturnahe Grünfläche", "Parkanlage mit Kinderspielplatz" und "Kinderspielplatz", die das Plangebiet auf einer Länge von 320 m mit einer Breite zwischen 40 m und 110 m durchzieht.

Der landschaftliche Charakter des Gebietes wird sowohl durch die Hausgärten als auch durch die zusammenhängenden Grünflächen gesichert.

Die Herstellung der Grünflächen und des öffentlichen Kinderspielplatzes erfolgt durch den Grundstückseigentümer und ist über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Nach der Herstellung werden diese Flächen in öffentliches Eigentum zurück übertragen.

Die Größe der Grünfläche wird maßgeblich durch die Lage der nicht bebaubaren

Torflinse bestimmt.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche naturnahe Grünfläche" beinhaltet ein nach § 26 BlnNatSchG geschütztes Trockenrasenbiotop. Dieser Bestand soll erhalten, gepflegt und großflächig erweitert werden. In diesen Erweiterungsflächen sollen neue Biotope, die dem Schutzstatus des § 26 BlnNatSchG entsprechen, entwickelt werden. Die Bedeutung dieser Fläche für die Flora und insbesondere für die Fauna wird als hoch eingestuft. Bei erheblicher Verkleinerung, Zerschneidung oder Verinselung von Teilflächen würde die Bedeutung voraussichtlich stark abnehmen. Um dem vorzubeugen soll eine größere zusammenhängende Fläche geschaffen werden.

Die Größe der öffentlichen Grünflächen (Parkanlage und Kinderspielplatz) entspricht den Richtwerten für wohnungsnahe Grünflächen (6 m² je Einwohner) und Kinderspielplätze (mindestens 2000 m²).

Im Mischgebiet, an der Fürstenwalder Allee Ecke Lagunenweg, ist die Errichtung eines Nahversorgungszentrums möglich.

Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe vom 18.02.2000:

Es wurde festgestellt, dass die Belange hinsichtlich der erforderlichen Fläche für die geplante Bodenfilteranlage berücksichtigt wurde. Um einen aktuellen Bebauungsplanentwurf wurde gebeten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme und Übersendung der Unterlagen.

Stellungnahme der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport IX B vom 14.02.2000:

Die unter Pkt. 2.3.9 -Gemeinbedarfsflächen- auf S. 34 zum Thema Sportflächen aufgeführte Abwägung kann nicht nachvollzogen werden, da zumindest die Bedarfsdeckung an gedeckten Sportflächen im Bezirk Köpenick von Berlin mit rd. 29,5 % und dem betroffenen Mittelbereich 3 mit nur rd. 39,6% Bedarfsdeckung durchaus nicht "quantitativ jedoch gut" sondern eher als verbesserungsbedürftig zu betrachten ist. Wenn schon nicht die Errichtung neuer gedeckter Sportanlagen in Betracht gezogen werden kann, sollte der Bezirk zumindest versuchen, Mittel zur Sanierung vorhandener gedeckter Sportanlagen im Rahmen einer städtebaulichen Vertragsregelung zu bekommen.

Für die ungedeckten Sportflächen mag die quantitativ gute Ausstattung des Bezirkes mit Sportflächen zutreffen, qualitativ - wie schon in unserer Stellungnahme vom 23.07.1998 ausgeführt - besteht jedoch Verbesserungsbedarf, so dass auch hier im Rahmen der B-Plan-Festsetzung - wenn schon keine neuen Sportflächen errichtet werden - zumindest Mittel für die Teilnahme an der Sanierung bestehender Sportflächen durch eine städtebauliche Vertragsregelung gestellt werden sollten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Durch das zuständige Fachamt wurde mit aktuellem Schreiben die in der Begründung vom 10. Januar 2000 dargestellten Aussagen bestätigt und ergänzt:

Der Bezirk Treptow – Köpenick ist quantitativ und qualitativ sehr gut mit Sportflächen ausgestattet.

Ca. 600 m vom Plangebiet entfernt liegt das „Wilhelm – Fahle – Stadion“, Saarower Weg 12a.

Diese Anlage besteht aus 1 Großspielfeld (Rasen- 2004 neu errichtet), 2 Kleinspielfelder (Rasen – 1 davon 2004 neu errichtet), einer Tennisanlage mit 4 Spielfeldern und einem Sportfunktionsgebäude (2004 neu errichtet). Das Stadion bietet insgesamt ca. 19.000 m² ungedeckte und 188 m² gedeckte Sportflächen.

Unter Bezug auf die Ausführungen des Sportamtes im Sportstättenentwicklungsplan wird darauf verwiesen, dass im Bezirk Treptow – Köpenick eine deutliche Übererfüllung bei ungedeckten Sportanlagen zu verzeichnen ist. Der Richtwert für ungedeckte Kernsportanlagen (Sportplätze) liegt bei 2,5 m²/ Einwohner. Unser Bezirk verzeichnet eine Richtwerterfüllung von 125,5 %.

Demzufolge sind die Ausführungen der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport aus dem Jahr 2000 aus heutiger Sicht auch im Bezug auf die qualitative Wertung nicht mehr aktuell.

So wurden z.B. 2004 auf den Sportanlagen „Alte Försterei“ und Bruno-Bürgel Weg 99 Kunstrasenspielfelder neu errichtet. Weitere Kunstrasenspielfelder und Leichtathletikanlagen werden 2005 fertiggestellt, so z.B. SpA (Sportanlage) Segelfliegerdamm 47a, SpA Alter Schönefelder Weg 20, SpA Dörpfeldstr.89 und SpA Fürstenwalder Damm 570 .

Das trifft auch im gleichen Maß für die gedeckten Sportflächen zu.

So werden Sporthallen gemäß Investitionsplanung 2005 bis 2009 komplett saniert, z.B. Rudower Straße 4, „Alte Försterei“ sowie die Sportfunktionsgebäude der Sportanlagen Alter Schönefelder Weg 20, Dörpfeldstr. 89, Neue Krugallee 219 und Bruno - Bürgel Weg 63.

Auch ist im Rahmen der Infrastrukturmaßnahmen in städtebaulichen Entwicklungsbereichen 2006 der Bau einer Ersatzsporthalle am Groß - Berliner Damm geplant.

Aus Sicht des Sportamtes besteht deshalb keine Notwendigkeit im Bebauungsplangebiet zusätzliche Sportflächen zu Lasten von Erholungs-, Biotop- oder Wohnbauflächen zu sichern.

Der Anregung der der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport IX B wird nicht entsprochen.

Ergebnis der Abwägung

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden geprüft. Als Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung ergeben sich keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans.

Inhaltliche Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf XVI-58 wurde nach der öffentlichen Auslegung überarbeitet und inhaltlich geändert (BA-Beschluss Nr. 407/05 vom 22. Februar 2005). Diese Änderungen wurden auf dem Deckblatt vom 22. Februar 2005 dargestellt und nachfolgend im Einzelnen aufgeführt und begründet.

Änderung der Planzeichnung

Streichung der Bezeichnung Baufeld in den allgemeinen Wohngebieten

Die allgemeinen Wohngebiete werden nummeriert. Zur besseren Lesbarkeit des Plans wird auf die unübliche Bezeichnung "Baufeld" in den allgemeinen Wohngebieten verzichtet.

Ergänzung einer hinteren Baugrenzen im WA 4C

Im WA 4C wird durch die hintere Baugrenze bewirkt, dass nur eine straßenzugewandte Gebäudestellung möglich wird. Bei einer Einordnung von Reihenhäusern im hinteren Bereich des Baufeldes könnten unangemessen viele versiegelte Erschließungsflächen entstehen, wenn wegen der Ausrichtung der Gebäude die Hauszugänge rückwärtig geplant werden.

Entsprechend dem städtebaulichen Rahmenkonzept sollen die Hauszugänge zur Straße eingeordnet werden.

Streichung der Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ("Knotenlinie") zwischen den ehemaligen Baufeldern WA 5D und 5E und zwischen den ehemaligen Baufeldern WA 2A bis 2D

Die Flächen der einzelnen Baufelder werden durch Herausnahme der "Knotenlinie" unter Summierung der ausgewiesenen GR- und GF- Werte zu einem WA zusammengefasst um eine flexiblere Bebaubarkeit unter Beachtung der Grundideen des städtebaulichen Rahmenplans vom Juni 1998 zu ermöglichen.

Streichung der Gehrechte D1 bis D9, gleichzeitig wird die textliche Festsetzung Nr. 7.4 zu diesen Gehrechten im WA 5 gestrichen.

Die im Bebauungsplanentwurf vom Januar 2000 dargestellten Gehrechte D1 bis D9 sollten die fußläufige Erschließung der straßenabgewandten Grundstücksflächen für die einzelnen Nutzer speziell der Reihemittelhäuser am Müggelspreeweg sichern. Dies stellt keinen Belang von allgemeiner Bedeutung dar und ist deshalb privatrechtlich zu klären.

Ergänzung der Festsetzung "Naturnahe Grünfläche" in "Öffentliche naturnahe Grünfläche" und "Parkanlage mit Kinderspielplatz" in "Öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz"

Die Ergänzung ist dadurch begründet, dass es neben einer Angabe zum Verwendungszweck der Grünfläche ebenso einer differenzierenden Festsetzung des Nutzerkreises geben muss.

Ausweisung einer Fläche mit der Zweckbestimmung "Öffentlicher Kinderspielplatz" innerhalb der Grünfläche angrenzend an das MI bei gleichzeitiger Korrektur der Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche (Plan 13.1)) und Einfügung der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ("Knotenlinie")

Die planerische Einordnung erfolgt aufgrund von Abstimmungen mit der Fachverwaltung. Mit der Einordnung eines öffentlichen Kinderspielplatzes soll der nördliche Bereich in Verbindung mit der Plaza eine Aufwertung als Treffpunkt erfahren und so die Identität der Bewohner mit dem Siedlungsgebiet stärken.

Herausnahme der "Knotenlinie" und Streichung der Ausweisung "Kinderspielplatz" im südlichen Bereich der Parkanlage

Die "Knotenlinie" zwischen "Parkanlage mit Kinderspielplatz" und "Kinderspielplatz" ist entbehrlich, da durch Ausweisung der "Öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz" planerisch die Einordnung eines Spielplatzes bereits gesichert ist. Es obliegt der Fachabteilung bei der Ausführungsplanung die Verortung des Spielplatzes vorzunehmen. Die Festsetzung "Kinderspielplatz" wird folgerichtig gestrichen.

Änderung der Knotenlinie zwischen „Öffentlicher naturnaher Grünfläche“ und „Öffentlicher Parkanlage mit Kinderspielplatz“ bei gleichzeitiger Korrektur der Umgrenzung der SPE-Fläche (Plan 13.1)

Aufgrund der planerischen Einordnung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im nördlichen Bereich erfolgt mittels Verschiebung der Knotenlinie ein Flächenausgleich (unter Mitführung der Umgrenzungslinie der SPE-Fläche) in Richtung Süden zu Lasten der "Öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz". Die "Öffentliche naturnahe Grünfläche" behält die Größenordnung somit bei. Der im südlichen Bereich durch die planerische Verlagerung entfallende öffentliche Kinderspielplatz führt somit zur Reduzierung der "Öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz".

Korrektur der Umgrenzung der SPE-Fläche (Planz 13.1) auf der Waldfläche

Die Sicherung eines Gehrechts für die Allgemeinheit innerhalb der Waldfläche ist aus städtebaulichen und fachlichen Gründen erforderlich. Aufgrund der naturschutzfachlichen Erfordernisse ist eine Einfriedung der Waldfläche vorgesehen; dem stehen auch die forstrechtlichen Bestimmungen zum Betreten des Waldes (§ 14 Abs. 2 Nr. 5 LWaldG) nicht entgegen. Um die Bedeutung der übergeordnete Wegebeziehung zwischen dem Mariannensteig (Brückenbauwerk über den Kanal I) und dem Müggelspreeweg kenntlich zu machen und abzusichern, erfolgt für die als Fläche E kenntlich gemachten Teil der Waldfläche - gleichartig zu den Flächen des angrenzenden Baugebiets - die Festsetzung eines Betretungsrechts in einer Breite von 1,6 m. Die Kennzeichnung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Planz 13.1) schließt unmittelbar daran an.

Erweiterung der Stellplatzanlage im MI und die Eintragung von Zufahrten und gleichzeitige Reduzierung der Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen durch Unterteilung

Im Plan war eine Zufahrt zur Stellplatzanlage bisher nicht enthalten. Ein Anschluss an das öffentliche Straßenland ist zur Funktionserfüllung zwingend erforderlich. Die dargestellte Stellplatzanlage wurde somit an die bereits realisierte Situation angepasst. Hinsichtlich der Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen waren aber durch die textliche Festsetzung Nr. 6.5. Zufahrten bereits berücksichtigt.

Änderung der textlichen Festsetzungen

(Hinweis: Änderung der Nummerierung wurde nach dem Anzeigeverfahren bei SenStadt II C notwendig, Nummerierung zur erneuten öffentlichen Auslegung im März 2006 geändert ab textlicher Festsetzung Nr. 10)

Die textliche Festsetzung 1.4 zur Einschränkung der zulässigen Nutzungen wurde inhaltlich präzisiert und lautet jetzt neu Nr. 4.

Zur Klarstellung erfolgte eine Einschränkung der Größe der einzelnen Einzelhandelsbetriebe bis 1200 m² um, wie in der Begründung erläutert, die Entstehung von großflächigem Einzelhandel auszuschließen.

Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 über die Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses für Kammbebauung im WA 2 wurde überarbeitet und lautet jetzt neu Nr. 6.

Wegen der geänderten Nummerierung der allgemeinen Wohngebiete nach deren Zusammenlegung ist hier eine Anpassung nötig. Dabei soll aber die Größenordnung der Flächen, auf denen ursprünglich diese Regelung galt (WA Baufelder 2B und 2D mit ca. 8000 m²) beibehalten werden.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 2.3 und Nr. 2.4 zur Überschreitung der Geschossfläche für Kammbebauung im WA 2 wurden zusammengefasst und überarbeitet und lauten jetzt neu Nr. 7.

Wegen der geänderten Nummerierung der allgemeinen Wohngebiete nach deren Zusammenlegung ist auch hier eine Anpassung nötig. Da mehr Spielraum für die Einordnung der Bebauung in Kammbauweise gestattet werden soll, wird außerdem die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Geschossfläche in diesen speziellen Ausnahmefällen so festgesetzt, dass die Hälfte der Häuser drei Vollgeschosse erhalten können, wenn sie in Kammbauweise, angelehnt an das Wettbewerbsergebnis des Senatswettbewerbs "Das städtische Haus", errichtet werden.

Die textliche Festsetzung 3.4 zur abweichenden Baulänge im WA 2 bei besonderen Hausformen wurde überarbeitet und lautet jetzt neu Nr. 11.

Wegen der geänderten Nummerierung der allgemeinen Wohngebiete nach deren Zusammenlegung ist auch hier eine Anpassung nötig.

Die textliche Festsetzung 3.5 zur abweichenden Regelung der Abstandsflächen wurde überarbeitet und lautet jetzt neu Nr. 12.

Die Überarbeitung dient der Klarstellung des Sachverhaltes, da keine privaten Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Die textliche Festsetzung 3.6 zur abweichenden Regelung der Abstandsflächen wurde überarbeitet und lautet jetzt neu Nr. 13.

Die Überarbeitung dient der Klarstellung des Sachverhaltes. Der 2. Satz wurde gestrichen, da die Regelung über den § 26 Bauordnung Berlin erfolgt.

Die textliche Festsetzung 3.7 zur Bestimmung der Mindestbreite der Häuser in Hausgruppen wurde überarbeitet und lautet jetzt neu Nr. 14.

Die Überarbeitung dient der Klarstellung des Sachverhaltes, da bei der Beantragung von Bauvorhaben meist ungeteilte Grundstücke die Beurteilungsgrundlage bilden.

Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 zur Anwendung von boden- und wassergefährdenden Stoffen wird gestrichen.

Die entfallene Regelung gibt einen Grundsatz wieder, der sowohl durch trinkwasserschutzrechtliche als auch naturschutzrechtliche Bestimmungen (§ 29 Abs. 3 NatSchG Bln) bereits abschließend geregelt wurde.

Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 zum Lärmschutz wird gestrichen.

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

Die textliche Festsetzung Nr. 6.1 zum Erhalt von Bäumen wird gestrichen.

Die entfallene Regelung gibt Grundsätze wieder, die durch die BauO Bln (§ 8) sowie Verordnung zum Schutze des Baumbestands (BaumSchVO) bereits hinreichend geregelt sind.

Die textliche Festsetzung Nr. 6.2 zum Anpflanzen im WA 1 wurde überarbeitet und lautet jetzt neu Nr. 16.

Pflanzgebote müssen im Hinblick auf den Adressaten bestimmten Grundsätzen genügen. Die ursprüngliche Fassung geht teilweise über Bestimmungen der zu Grunde liegenden Rechtsvorschrift (BaumSchVO) hinaus und widerspricht damit dem Übermaßverbot.

Die textliche Festsetzung Nr. 6.3 zum Anpflanzen in den übrigen WA wurde überarbeitet und lautet jetzt neu Nr. 17.

Die ursprüngliche Fassung geht teilweise über Bestimmungen der zu Grunde liegenden Rechtsvorschrift (BaumSchVO) hinaus und widerspricht damit dem Übermaßverbot.

In Unterscheidung vom Siedlungscharakter zum WA 1, wo großkronige Bäume der Pflanzliste zur Anpflanzung kommen sollen, wird innerhalb der Siedlungsbereiche, die vorwiegend der Eigentumsförderung dienen sollen, auf die Nutzungsfähigkeit der privaten Feiflächen Rücksicht genommen und daher die Gehölzartenwahl weitestgehend in das Ermessen des zur Pflanzung Verpflichteten gestellt. Die Bindung an den Charakter von Waldbaumsiedlungsbereichen genügt dennoch dem Bestimmtheitsgebot und trägt zugleich den Fachplänen der Landesentwicklung (LaPro) Rechnung.

Die textliche Festsetzung Nr. 6.4 zum Anpflanzen auf Stellplatzanlagen wird geändert in neu Nr. 18.

Im Zusammenhang mit der Überarbeitung und Neugliederung der Pflanzliste erfolgte die Korrektur. Die Abweichung hinsichtlich der Gehölzqualitäten ist durch bessere Anpassungsleistung an den Pflanzenstandort und erhöhte Anwuchserfolge begründet, so dass im Ergebnis auch so ein ökologischer Ausgleich sichergestellt werden kann.

Die textliche Festsetzung Nr. 6.5 zum Anpflanzen neben der Stellplatzanlage im MI wurde überarbeitet und lautet jetzt neu Nr. 19.

Pflanzgebote müssen im Hinblick auf den Adressaten bestimmten Grundsätzen genügen. Die Korrektur erfolgt, da nach fachlichem Dafürhalten die ursprüngliche Fassung in Bezug auf die Anforderungen an die Fläche, was den Deckungsgrad anbelangt, nicht hinreichend konkret war.

Die textliche Festsetzung 7.2 zu Gehrechten wurde überarbeitet und in mehrere Festsetzungen aufgeteilt, neu Nr. 24, 25, 26, 27, 28, 29.

Um einen größeren Spielraum für die Bebaubarkeit zu ermöglichen wird für die ehemaligen Gehrechte B2, B3, B4, B5 und B9 eine größere Fläche ausgewiesen, in der das jeweilige Gehrecht in der vorgesehenen Breite gewährt werden muss. Die Zielstellung, eine Verbindung zugunsten der Allgemeinheit zwischen dem Müggelspreeweg und der Planstraße A und der öffentlichen Grünfläche bzw. öffentlichen Parkanlage zu sichern wird damit weiterhin aufrecht erhalten.

Die textliche Festsetzung 8.1 zum Ausschluss von Garagen einschließlich Carports auf kleinen Grundstücken wurde überarbeitet und lautet jetzt neu Nr. 32.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans galt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen vom 19.09.1998, in der unter § 1 Abs. 1 der Begriff einer offenen Garage definiert wurde. Ein Carport erfüllt diese Begriffsdefinition. Da die Garagenverordnung seit Mai 2004 nicht mehr in Kraft ist, werden die Carports in die Festsetzung mit aufgenommen. Garagen und Carports sind auf ideellen Teilflächen oder Grundstücken der Einzelhäuser unter 300 m² nicht zulässig.

Die textliche Festsetzung 8.2 zur Gestaltung der Carports wird gestrichen.

Carports sind auf kleinen ideellen Teilflächen oder Grundstücken der Einzelhäuser unter 300 m² nicht zulässig. Gestalterische Vorgaben für größere Grundstücke werden nicht als notwendig erachtet.

Die textliche Festsetzung 8.3 zum Ausschluss von Anlagen des ruhenden Verkehrs und Nebenanlagen im Vorgarten wurde überarbeitet und in zwei Festsetzungen aufgeteilt, neu Nr.34 und 35.

Die Überarbeitung dient der Klarstellung des Sachverhaltes, dass in den Vorgartenbereichen, oder auf Flächen in diesem Sinne, keine Garagen einschließlich Carports sowie Nebenanlagen zugelassen werden. Durch die BauO Berlin ist die gärtnerische Anlage von Vorgärten geregelt.

Redaktionelle Änderung von textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen 1.1 (neu 1), 1.2 (neu 2), 1.3 (neu 3), 2.2 (neu 6), 3.1 (neu 8), 3.2 (neu 9), 3.3 (neu 10), 7.1 (neu 23), 7.3 (neu 29) wurden redaktionell entsprechend der Musterfestsetzungen von SenStadt, der Herausnahme der Bezeichnung "Baufeld" oder wegen geänderter anderer Bezeichnungen (z.B. Höhenangaben NHN statt NN) überarbeitet. Eine inhaltliche Änderung erfolgte dadurch nicht.

Aufnahme von textlichen Festsetzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 20 zur Befestigung von Wegen in Wasser- und luftdurchlässigem Aufbau wird aufgrund der Überarbeitung der planerischen Ziele neu aufgenommen.

Unter Beachtung der Lage des Plangebiets in einem Bereich für die Trinkwassergewinnung (Trinkwasserschutzzone III A/B) wird eine Gestaltung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau festgesetzt, um die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten. Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades ist eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt.

Die textliche Festsetzung Nr. 21 zum Schutzstatus von bestimmten Teilen von Natur und Landschaft ist bodenrechtlich erforderlich und wird neu aufgenommen.

Die Festsetzung zeichnet den Schutzstatus von bestimmten Teilen von Natur und Landschaft einschließlich notwendiger Entwicklungs- und Pufferflächen zu deren Erhalt nach und dient so der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die textliche Festsetzung Nr. 22 zum Schutzstatus von bestimmten Teilen von Natur und Landschaft ist bodenrechtlich erforderlich und wird neu aufgenommen.

Die Festsetzung zeichnet den Schutzstatus von bestimmten Teilen von Natur und Landschaft einschließlich notwendiger Entwicklungs- und Pufferflächen zu deren Erhalt nach und dient so der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die textliche Festsetzung Nr. 33 zur Anzahl der zulässigen Stellplätze ist bodenrechtlich erforderlich und wird neu aufgenommen.

Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass eine über das unbedingt notwendige Maß hinausgehende Versiegelung der Baugebietsflächen erfolgt. Um dem Charakter eines landschaftlich geprägten Siedlungsgebietes Rechnung zu tragen, verbleiben so Flächen in den Vorgartenbereichen, die gärtnerisch angelegt werden können.

Überarbeitung der Hinweise

Der Hinweis Nr. 1 zum Baugrund wird zur Klarstellung neu gefasst.

Die Änderung dient zu einer besseren Beschreibung der betroffenen Fläche.

Der Hinweis Nr. 2 zum Baugrund im WA 6 wird zur Klarstellung neu gefasst.

Dieser Hinweis betrifft vor allem WA 6, die Änderung dient der Verdeutlichung, dass in dem Bereich erst Voruntersuchungen zur Festlegung der Aufschlüsse und des Verlaufs der Rinne erfolgen müssen um zu ermitteln, wo Vorkehrungen des Hinweises 1 vorzunehmen sind.

Im Hinweis Nr. 3 zur Lage im Wasserschutzgebiet wird der zweite Halbsatz gestrichen.

Die Beschreibung gab nicht exakt den Verlauf der Grenzen wieder. Die Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete wurden in den Gesetz- und Verordnungsblättern für Berlin in Nr. 39 vom 21.9.1999 und in Nr. 46 vom 2.11.1999 veröffentlicht. Die genaue Abgrenzung ist dort zu entnehmen.

Überarbeitung und Verknüpfung der Pflanzlisten

Hinsichtlich der Rechtsverbindlichkeit der Pflanzliste Nr. 1 (neu) bedarf es der Aufnahme nachfolgenden Satzes in den Plan:

Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil die Pflanzliste Nr. 1 vom 21.01.2005.

Die Überarbeitung der Pflanzlisten dient der besseren Verständlichkeit und belässt den zur Pflanzung Verpflichteten größere Freiheiten bei der Gestaltung der Hausgärten. Auch unter Berücksichtigung einer Beschränkung auf Gehölze I. Ordnung kann auf diese Weise ein ökologischer Ausgleich wie auch eine landschaftliche Prägung des Siedlungsgebiets nach den Fachplänen zur Landesentwicklung sichergestellt werden.

Die Aufnahme einer Pflanzliste als sonstige Festsetzung ist erforderlich, um den textlichen Festsetzungen Nr. 16 und 18 die notwendige Verbindlichkeit zu verschaffen.

Die Pflanzliste Nr. 2 mit empfehlendem Charakter, die im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 17 zu betrachten ist, wird der Begründung beigelegt. Auf dem Plan erscheint der Hinweis Nr. 4.

3.2.2.4 Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Vom 21. März bis 22. April 2005 wurde die erneute Bürgerbeteiligung in den Räumen des Stadtplanungsamtes des Bezirkes Treptow-Köpenick durchgeführt.

Ausgelegt wurde der Bebauungsplanentwurf vom 10. Januar 2000 mit Deckblatt vom 22. Februar 2005, die Begründung und das Grundstücksverzeichnis.

Es informierten sich sechs Bürger, ein Mitglied eines Naturschutzverbandes und ein TÖB über die Planung.

Es wurden eine schriftliche Stellungnahme eines Bürgers und zwei von Trägern öffentlicher Belange eingereicht.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport vom 23.03.2005

Die Abwägung der Stellungnahme von Sen SJS IX B 17 wurde zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 1 vom 22.04.2005

Keine Anregungen.

Deutsche Telekom vom 21.04.2005

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Es wird beantragt folgendes sicherzustellen:

1. eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege,
2. Einräumung eines Leitungsrechts zugunsten der Deutschen Telekom AG auf Privatwegen (Eigentümerwege),
3. Verpflichtung des Erschließungsträgers, vom jeweils dinglichen berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,
4. eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Hinweis auf die Notwendigkeit, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist die Erschließungsmöglichkeit wie unter 1. gefordert gegeben.

Privatwege werden im Bebauungsplangebiet nicht festgesetzt.

Die unter 3 und 4 genannten Belange sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Erschließungsvertrag vom Februar 2000 zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Köpenick und der Grundstück Fürstenwalder Allee GbR, hat sich der Erschließungsträger verpflichtet, gesonderte Vereinbarungen mit den zuständigen Versorgungs- und Leitungsbetrieben über die Ver- und Entsorgung des Baugebietes abzuschließen.

Ergebnis der Abwägung

Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden geprüft. Als Ergebnis der Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans.

Inhaltliche Änderungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf XVI-58 wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung durch das Bezirksamt und die BVV festgesetzt und SenStadt angezeigt.

Mit Schreiben vom 06.01.2006 hat SenStadt II C den Bebauungsplan beanstandet, eine Festsetzung als Rechtsverordnung konnte noch nicht erfolgen.

Erforderlich waren inhaltliche Überarbeitungen, die zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfs führen. Diese Änderungen wurden mit Datum vom 23.02.06 auf

dem Deckblatt vom 22. Februar 2005 dargestellt und nachfolgend im Einzelnen aufgeführt und begründet.

Folgende Änderungen erfolgten wegen der Beanstandungen.

Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 4:

Im Mischgebiet MI sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen bis insgesamt 3.200 m² Geschossfläche zulässig, wobei ein Einzelhandelsbetrieb 1200 m² Geschossfläche nicht überschreiten darf. ~~Zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Anwohner sind diese Flächen überwiegend mindestens 2.000 m² Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmittelsortimenten zu verwenden.~~

Der 3. Satz der Festsetzung muss gestrichen werden, da dafür keine Rechtsgrundlage besteht.

Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 7:

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann für die entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6 zulässigen weiteren Vollgeschosse die als Höchstmaß festgesetzte Geschossfläche ausnahmsweise um insgesamt bis zu 630 m² überschritten werden.

Es erfolgte eine neue Formulierung der textlichen Festsetzung. Die Regelung war nicht vollziehbar, da keine Geschossfläche für jedes Haus im Plan festgesetzt ist. Eine Festsetzung der Geschossfläche erfolgt nur für die einzelnen Baugebiete. Die Summe der ursprünglich für WA 2B und 2D angesetzten Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Geschossfläche betrug 630 m², deshalb wird sich auf diesen Wert bezogen.

Die textl. Festsetzung Nr. 10 musste gestrichen werden, da sie unverständlich und nicht sinnvoll war.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 32 und 33 waren zu unbestimmt, weil der bebauungsplan keine Teilflächen zuordnet. Sie wurden wie folgt geändert:

Neu textliche Festsetzung Nr. 31:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C und WA 5D sind Garagen einschließlich Carports bei der Errichtung von Hausgruppen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, die in die Gebäude integriert sind.

Neu textliche Festsetzung Nr. 32:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C und WA 5D ist je Gebäude einer Hausgruppe nur jeweils ein Stellplatz zulässig.

Folgende Änderungen erfolgten wegen der Hinweise von SenStadt II C.

- Änderung des Begründungstextes (S. 70) zur Begründung der abweichenden Regelung zu Abstandsflächen.

- Die Worte „sowie geeignete Schutzmaßnahmen“ werden in der textlichen Festsetzung Nr. 18 gestrichen, da die Regelung zu unbestimmt war.

Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste Nr. 1 als Hochstamm in einer Mindestqualität von 18 / 20 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten. Für die Erhaltung der Baumstandorte sind mindestens 6 m² große Baumscheiben sowie geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

- Die textliche Festsetzung Nr. 19 wurde geändert um die Übereinstimmung mit der Legende herzustellen.

Im Mischgebiet MI sind die Flächen zum Anpflanzen in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer geschlossenen, mehrstufigen Gehölzfläche entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

- In den textlichen Festsetzungen Nr. 32 und 35 (neu 31 und 34) wurde jeweils das Wort "Wohngebäude" durch "Gebäude" ersetzt, da im allgemeinen Wohngebiet nicht nur Wohngebäude zulässig sind.
- Ergänzung des Begründungstextes (S. 35 ff) zur Entwickelbarkeit aus dem FNP.
- Änderung der Begründung auf S. 38 und 46 zur Thematik Festsetzung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung während der TÖB und Änderung nach der TÖB zur Festsetzung als Straßenverkehrsflächen.
- Änderung der Begründung zum Thema Eingriff/Ausgleich, sie wird um eine Überschrift und um einen klarstellenden Absatz bezüglich des Verhältnisses zum Baurecht ergänzt (S. 81 der Begründung).

Folgende Änderungen haben sich durch die Überarbeitung ergeben.

- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 13; entsprechend Handbuch verbindliche Bauleitplanung A5 2 bestehen Hausgruppen aus Gebäuden, deshalb wird das Wort "Häuser" durch "Gebäude" ersetzt.
- Aus den textlichen Festsetzungen Nr. 32, 33 und 35 (jetzt 31, 32 und 34) wurde das WA 6 herausgenommen. Beim WA 6 handelt es sich um eine Baufläche, die bereits vor Planungsbeginn mit einem Reihnhaus bebaut war. Die bestehenden Grundstücke haben Flächen zwischen 453 und 622 m². Hier besteht deshalb eine andere städtebauliche Situation, so dass die Einschränkungen bezüglich des ruhenden Verkehrs auf der Fläche nicht gelten sollen. Die Vorgartenregelung ist durch die textliche Festsetzung Nr. 33 gegeben.

Da die Änderungen teilweise inhaltliche Auswirkungen haben ist die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XVI-58 nach § 3 Abs. 3 BauGB erforderlich.

3.2.2.5 Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Vom 06. März bis 20. März 2006 wurde die erneute Bürgerbeteiligung in den Räumen des Stadtplanungsamtes des Bezirkes Treptow-Köpenick durchgeführt. Ausgelegt wurden der Bebauungsplanentwurf vom 10. Januar 2000 mit Deckblatt vom 22. Februar 2005 einschließlich der Änderungen und Korrekturen vom 23. Februar 2006, die Begründung vom Februar 2006 und das Grundstücksverzeichnis.

Es informierten sich acht Bürger, zwei Mitglieder eines Naturschutzverbandes und ein TÖB über die Planung.
Es gingen keine Anregungen von Bürgern oder Trägern öffentlicher Belange ein.

3.2.3 Begründung der textlichen Festsetzungen

3.2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet ist die Errichtung eines Nahversorgungszentrums zulässig. Darüber hinaus soll an der Fürstenwalder Allee die Zulässigkeit von weiteren Läden in Abhängigkeit von ihren Auswirkungen geprüft werden. Deshalb wird die zulässige Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet 1 durch folgende Festsetzung eingeschränkt:

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen:

- 1. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Es soll verhindert werden, dass sich zusätzlich zu den Flächen im Mischgebiet weitere Läden ansiedeln können und somit eine Größenordnung der Verkaufsflächen erreicht wird, die städtebaulich nicht mehr verträglich wäre. Entsprechend dem Gutachten zum bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept vom Oktober 2003 (Dr. Lademann und Partner) bestehen im Bereich Rahnsdorf/Hessenwinkel West keine Angebotslücken und somit auch kein städtebauliches Erfordernis der Flächensicherungen für Nahversorgungsbetriebe, zumal kein beachtlicher Einwohnerzuwachs zu erwarten ist. Die Ausnahmeregelung soll aber trotzdem sicherstellen, dass in besonderen Fällen, zum Beispiel, wenn anderweitig die Versorgung des Gebietes nicht sichergestellt werden kann, die Ansiedlung eines Ladengeschäfts möglich wird. Über die Zulässigkeit entscheidet die Genehmigungsbehörde.

Um eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnnutzungen in den allgemeinen Wohngebieten zu vermeiden, wird die zulässige Art der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten durch folgende Festsetzung eingeschränkt:

Ausschluss der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen:

- 2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Ausgeschlossen werden die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Bedingt durch die entsprechend des städtebaulichen Rahmenkonzeptes geplante Abschirmung des Baugebietes durch u-förmige Gebäude entlang der Fürstenwalder Allee, wie auch die vorgesehene kleinteilige Bebauung in den übrigen Baufeldern, würden auch an sich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe hier zu unmittelbaren Störungen der angrenzenden Wohnbebauung führen. Auch die im WA 1 stadtplanerisch erwünschte Aufteilung in einen stärker immissionsbelasteten, zur Fürstenwalder Allee hin liegenden Gebäudeteil und einen dafür sehr ruhigen, südlichen Teil würde ansonsten unterlaufen werden können. Gleiches gilt für die Störungen, die durch gewerbliche Betriebe mit Kfz/Lkw-Verkehr hervorgerufen werden würden.

Tankstellen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unzulässig. Diese Nutzungsform hat 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 Störpotentials lassen sich neue Tankstellen daher schlecht in Wohn- und Mischgebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, integrieren.

Ein weiträumiger Ausschluss von Tankstellen im Umfeld des Geltungsbereichs findet nicht statt. Die Versorgung mit Kraftstoff wird gewährleistet über die vorhandenen und weiterhin dort planungsrechtlich zulässigen Tankstellen an der Fürstenwalder Allee/Ukeleipfad im OT Rahnsdorf, im Bereich Fürstenwalder Damm/Ahornallee (2 Tankstellen) im OT Friedrichshagen, in der Bellevuestraße in Köpenick. Außerdem befinden sich 3 Tankstellen in Erkner, unmittelbar hinter der Stadtgrenze (Berliner Straße, Friedensplatz und Woltersdorfer Landstraße).

Mischgebiet

Die Festsetzung der Fläche im nordwestlichen Bereich als Mischgebiet (MI) soll die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit den dazugehörigen Stellplätzen und eines Wohn- und Geschäftsgebäudes sicherstellen.

Um eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnnutzungen im Mischgebiet zu vermeiden, wird die zulässige Art der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzung eingeschränkt:

Ausschluss Tankstellen und Vergnügungsstätten:

3. *Im Mischgebiet MI sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Mit dem Ausschluss von Tankstellen soll erreicht werden, dass extensive Nutzungen, wie eine Tankstelle, die die beabsichtigte städtebauliche Aufwertung beeinträchtigen würden, nicht möglich werden. Außerdem gelten die Ausführungen unter Nr. 2.

Es ist nicht geplant, im Ortsteil Rahnsdorf an dieser Stelle Vergnügungsstätten zuzulassen. Diese sollten vorzugsweise in integrierteren Lagen (Kerngebiete oder Haupteinkaufszonen) innerhalb des Bezirkes Treptow-Köpenick verwirklicht werden.

Wie in Punkt 3.1.1.1 zum geplanten Mischgebiet beschrieben, dient die Errichtung des Nahversorgungszentrums der Verlagerung der bestehenden Einkaufseinrichtungen im Plangebiet, wie auch dem dauerhaften Angebot einer bewohnernahen Versorgung.

Zur Sicherung dieser Zielstellung wird die zulässige Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet durch folgende Festsetzung eingeschränkt:

Einschränkung der Größenordnung der zulässigen Nutzungen:

4. *Im Mischgebiet MI sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen bis insgesamt 3.200 m² Geschossfläche zulässig, wobei ein Einzelhandelsbetrieb 1200 m² Geschossfläche nicht überschreiten darf.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8 BauGB

Es ist nicht beabsichtigt, an dieser Stelle ein überörtlich bedeutsames Einkaufszentrum entstehen zu lassen (s. Pkt.3.1.1.1, S.14 ff). Aus diesem Grund erfolgt eine Einschränkung über die realisierbare Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Im Bereich des Mischgebiets sind unabhängig davon bereits Einzelhandelsbetriebe unter 1200 m² Geschossfläche realisiert worden.

3.2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet 1 wird eine Höhenbegrenzung auf 46,0 m über NHN festgesetzt, um entlang der Fürstenwalder Allee den Eindruck einer Zweigeschossigkeit zu sichern:

Höhenbegrenzung entlang der Fürstenwalder Allee:

5. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet MI dürfen die Oberkanten der Decken der obersten Vollgeschosse eine Höhe von 46,0 m über NHN nicht überschreiten.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Diese Festsetzung wurde gewählt, um ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung, geprägt durch die gegenüberliegende relativ kleinteilige ortstypische Bebauung der Fürstenwalder Allee zu gewährleisten. Es ist eine Höhenbegrenzung vorgesehen, die den Eindruck einer Zweigeschossigkeit sicherstellt. Ein Dach- bzw. Sattelgeschoss ist zulässig. Zur straßenabgewandten Seite (Süden) ermöglicht die Festsetzung durch einen Geländeversprung eine Dreigeschossigkeit.

Wie unter Punkt 3.1.1.2.2 (siehe auch Abbildung 2) bereits näher ausgeführt, ist für das Wohngebiet WA 2 ein spezieller Haustyp vorgesehen als Realisierung des Ergebnisses des Senatswettbewerbs "Das städtische Haus".

Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses für Kammbebauung im WA 2:

6. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist auf maximal 8000 m² Grundstücksfläche abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn Hausgruppen in Kambbauweise errichtet werden.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 5 BauNVO

Die Umsetzung des vorgesehenen Spiels mit den Gebäudehöhen erfordert eine Abweichung von der Zweigeschossigkeit, da gemäß BauOBln ein derartiger "Dachausbau" nicht als Dach- oder Staffelgeschoss betrachtet wird, sondern ein Vollgeschoss darstellt. In Anlehnung an das Wettbewerbsergebnis ist die Errichtung von Häusern in Kambbauweise allerdings auf eine Grundstücksfläche von 8000 m² beschränkt.

Durch die folgende Festsetzung soll die besondere Bauweise gewürdigt werden, indem dafür die Überschreitung der Geschossfläche ermöglicht wird:

Überschreitungsmöglichkeit der Geschossfläche für Kammbebauung im WA 2:

7. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann für die entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6 zulässigen weiteren Vollgeschosse die als Höchstmaß festgesetzte Geschossfläche ausnahmsweise um insgesamt bis zu 630 m² überschritten werden.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 5 BauNVO

Die Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 6 bedingt, dass die Flächen des dritten Vollgeschosses in die Geschossfläche eingerechnet werden. Deshalb soll eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche in diesem speziellen Ausnahmefall ermöglicht werden. Die Überschreitungsfläche ist so festgesetzt, dass nur die Hälfte der Häuser drei Vollgeschosse erhalten kann. Das jeweils dritte Vollgeschoss wurde mit 45 m² pro Gebäude gerechnet. Die bezieht sich ausschließlich auf die Errichtung in Kambbauweise, angelehnt an das Wettbewerbsergebnis des Senatswettbewerbs "Das städtische Haus".

3.2.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Mindestmaße für die Grundstücke

Zur Umsetzung der Bebauungsplanziele im WA 1 ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Mit der folgenden Festsetzung sollen Baukörper ermöglicht werden, die einen besseren Lärmschutz im Blockinnenbereich gewährleisten:

Abweichende Baulänge im WA 1:

8. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen die Hausformen eine Länge von 60,0 m nicht überschreiten.*

Rechtsgrundlage: § 12 AGBauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Eine geschlossene Bauweise wird jedoch nicht angestrebt, da diese eine zu große Beeinträchtigung des Ortsbilds darstellen würde.

Im Gegensatz dazu werden in den allgemeinen Wohngebieten mit kleinteiligerer Struktur die Längen der Baukörper eingeschränkt:

Reduzierung der zulässigen Baukörperlängen:

9. *In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 dürfen die Hausformen eine Länge von 40,0 m nicht überschreiten.*

Rechtsgrundlage: § 12 AGBauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Mit Rücksicht auf das Ortsbild und zur Vermeidung monotoner Strukturen sollen die Hausformen noch eine überschaubare Länge behalten.

Wie bereits unter Punkt 3.1.1.2.2 begründet, sind im WA 2 besondere Hausformen vorgesehen:

Abweichende Baulänge im WA 2 bei besonderen Hausformen:

10. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind auch Hausgruppen in Ketten-, Gartenhof- und in Kambauweise zulässig. Abweichend von der in der textlichen Festsetzung Nr. 9 festgesetzten Länge der Hausformen dürfen bei der Errichtung in diesen Bauweisen die Hausformen eine Länge von 72,0 m nicht überschreiten.*

Rechtsgrundlage: § 12 AGBauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Damit soll die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses "Das städtische Haus" ermöglicht werden, das eine solche abweichende Bauweise vorsieht.

Die o.g. Bauweisen wirken sich auf die Abstandsflächen aus, da einzelne Gebäudeteile an die Grenzen gemeinsam genutzter Grundstücksteile direkt angrenzen können. Deshalb wird folgende Festsetzung erforderlich:

Abweichende Regelung zu Abstandsflächen:

11. *In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 dürfen die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen auch auf den Grundstücksteilen, die der privaten Erschließung dienen und auf privaten Grünflächen, soweit sie Gemeinschaftseigentum sind, liegen.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 14 BauO Bln

Die Abstandsflächen dürfen nur auf den Grundstücksflächen selbst bzw. auf öffentlichem Straßenland und Grünflächen liegen. Die innerhalb der allgemeinen Wohngebiete liegenden Grün- und Erschließungsflächen ohne Bedeutung für die Allgemeinheit sollen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. In den Baugebieten werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens jedoch einige Gemeinschaftsflächen mit Grünflächen- oder Erschließungsfunktion nachgewiesen werden. Diese privaten Flächen sollen mit ihren

öffentlichen Pendants gleichgestellt werden. Um kosten- und flächensparende Wohnungen errichten zu können, werden so die Grundstücksgrößen optimiert. Dazu soll auch nachfolgende Festsetzung dienen:

Abweichende Regelung zu Abstandsflächen:

12. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 kann bei der Errichtung von Hausgruppen die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Abstandsfläche bis auf einen Mindestabstand von 2,0 m unterschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 13 und 14 BauOBl

Mit der Festsetzung soll u. a. das Planungsziel, die Schaffung von preisgünstigen Eigenheimen für breite Kreise der Bevölkerung in einer verdichteten Bauweise bei Erhaltung und Schutz von möglichst vielen zusammenhängenden Biotop- und Grünflächen im Plangebiet, erreicht werden. Da ein wesentlicher Kostenfaktor die Grundstückspreise sind, wird eine Bebauung auf relativ kleinen Grundstücken angestrebt. Die Realisierung des Ziels kann durch die Errichtung von Hausgruppen erfüllt werden. Die Unterschreitung der Abstandsflächen soll dazu beitragen, die Grundstücksgrößen auch der Reihenendhäuser zu optimieren. Eine unzureichende Belichtung der Aufenthaltsräume kann dadurch verhindert werden, dass die Orientierung der Zimmer nicht ausschließlich zur betroffenen Seite hin erfolgt. Eine solche Regelung setzt jedoch voraus, dass ein ausreichender Brandschutz gewährleistet ist. Die Hauswände müssen deshalb die entsprechenden Bestimmungen erfüllen.

§ 6 Abs. 14 BauO Bl eröffnet diese Möglichkeit einer ausdrücklichen Festsetzung, die sich hier ausdrücklich auf die Errichtung von Hausgruppen bezieht. Zur Vermeidung eines monotonen Städtebaus sollen die vorgesehenen Reihenhäuser unterbrochen werden. Bei diesen Unterbrechungen entstehen Endgrundstücke, die wesentlich größer und somit auch wesentlich teurer sind als die mittleren Grundstücke. Dabei müssen die Vorteile von Endgrundstücken in Relation zu dem Grundstückspreis gesetzt werden. Der Vorteil, etwas räumlichen Abstand zum Nachbarn zu haben, ist bereits mit 2,0 m Abstand, d.h. 4,0 m zwischen den beiden Häusern, erfüllt. Eine städtebauliche Notwendigkeit der Einhaltung von 3,0 m Abstand bei der Errichtung von Hausgruppen ergibt sich nicht, wenn die entsprechenden Brandschutzvorschriften erfüllt sind. Deshalb können auch aus städtebaulicher Sicht die Abstandsflächen verkleinert werden. Die Festsetzung soll auch getroffen werden, um für den Investor Rechtssicherheit zu schaffen und nicht von vorn herein Befreiungen ins Auge zu fassen. Ein Missbrauch wird nicht gesehen, da die Festsetzung auf maximal zweigeschossige Hausgruppen beschränkt bleibt und keine Hausseiten mit notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen betroffen sein können.

Die folgende Festsetzung soll einerseits eine Mindestgröße der späteren Grundstücke sichern und andererseits Reihenhäuser ermöglichen, die eine angemessenen Wohnqualität (Sozialabstand zum Nachbarn) aufweisen:

Bestimmung der Mindestbreite der Häuser in Hausgruppen:

13. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 müssen die Gebäude in Hausgruppen mindestens eine Breite von 5,0 m haben.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Weiterhin soll die Festsetzung dazu führen, dass die Zahl der Gebäude und Bewohner ein vertragliches Maß nicht überschreitet und die Versorgung des Gebietes gesichert ist.

3.2.3.4 Verkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Um auszuschließen, dass die auf dem Bestandsplan dargestellten Eintragungen in den das Plangebiet umgebenden Straßen als maßgeblich für die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche aufgefasst werden könnten, ist folgende Festsetzung erforderlich:

Straßenverkehrsfläche:

14. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Ruhender Verkehr

Im Mischgebiet werden die für das Einkaufszentrum erforderlichen Stellplätze auf einer Fläche am Lagunenweg eingeordnet, die entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 19, auf die hier verwiesen wird, eine Abschirmung erhalten soll. Um die Störung der angrenzenden Wohnnutzung zu minimieren, wurde die Ein- und Hauptausfahrt der Stellplatzanlage im nördlichen Bereich eingeordnet.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze vorrangig auf den eigenen privaten Grundstücken zu errichten. Dafür wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan die Möglichkeit gesichert. Garagen einschließlich Carports werden bei der Errichtung von Hausgruppen ausgeschlossen. Für Einzelhäuser und Doppelhäuser ist die Zulässigkeit von Garagen einschließlich Carports mit Einschränkungen gegeben.

Ausschluss von Garagen einschließlich Carports auf kleinen Grundstücken:

31. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C und WA 5D sind Garagen einschließlich Carports bei der Errichtung von Hausgruppen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, die in die Gebäude integriert sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass bei einer Reihenhausbauung eine zusätzliche Überbauung durch Garagen einschließlich Carports stattfindet und damit der Eindruck von Enge und Zugebautsein entsteht und das Ortsbild beeinträchtigt wird. Integrierte Garagen sind jedoch zulässig, da sie in die Grundflächen der Hauptanlagen (Einzelhäuser) eingehen.

Für jedes künftige Grundstück soll die Errichtung mindestens eines Stellplatzes ermöglicht werden, deshalb wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 34, auf die hier verwiesen wird, ausnahmsweise ein Stellplatz im Vorgarten zulässig. Bei der Errichtung von Hausgruppen erfolgt allerdings eine Einschränkung auf nur einen Stellplatz pro Gebäude einer Hausgruppe.

Anzahl der zulässigen Stellplätze:

32. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C und WA 5D ist je Gebäude einer Hausgruppe nur jeweils ein Stellplatz zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Diese Festsetzung ist bodenrechtlich erforderlich und wird neu aufgenommen.

Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass eine über das unbedingt notwendige Maß hinausgehende Versiegelung der Baugebietsflächen erfolgt. Um dem Charakter eines landschaftlich geprägten Siedlungsgebietes Rechnung zu tragen, verbleiben so Flächen in den Vorgartenbereichen, die gärtnerisch angelegt werden können.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden Garagen einschließlich Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der

Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch folgende textliche Festsetzung ausgeschlossen:

Ausschluss von Anlagen des ruhenden Verkehrs und Nebenanlagen im Vorgarten:

33. *In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen einschließlich Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Abweichend davon sind im allgemeinen Wohngebiet WA 4C Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht an öffentliches Straßenland angrenzen, zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Mit dieser Festsetzung soll ebenfalls verhindert werden, dass der Eindruck von Enge und Zugebautsein entsteht und das Ortsbild beeinträchtigt wird. Garagen einschließlich Carports sind nur zulässig, wenn sie hinter der Baugrenze auf Grundstücken von Einzel- oder Doppelhäusern oder im WA 6 (Bestandsgebiet mit großen Grundstücken) errichtet werden sollen. Dies gilt auch für Nebenanlagen. Für das WA 4C wurde eine Ausnahme formuliert, da Nebenanlagen nur nicht im Vorgarten dafür aber auf den hinteren und seitlich zur Kindertagesstätte gelegenen Flächen ermöglicht werden sollen.

Die folgende Festsetzung soll zum einen eine Mindestbegrünung sicherstellen, zum anderen auch regeln, dass Stellplätze im Vorgarten untergebracht werden können.

Regelung zu Vorgartenbereichen:

34. *In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4A, WA 4B und WA 5D sind Flächen vor dem Wohngebäude in einer Tiefe von mindestens 3,0 m ab der Grenze des Grundstücksteils, das zur privaten Erschließung dient, im Sinne von Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für Zugänge, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Damit soll vor allem auf sehr kleinen Reihenhaushausgrundstücken die Anlage eines Stellplatzes möglich sein. Eine Verhinderung von Stellplätzen auf den eigenen Grundstücken würde vermutlich die Akzeptanz der Wohnungsbaumaßnahme insgesamt einschränken und damit auch dem Ziel der Eigentumsbildung zuwiderlaufen. Die Beschränkung der Mindestdtiefe von Vorgärten auf 3,0 m soll alternative Möglichkeiten zur Unterbringung von Stellplätzen außerhalb der Baugrundstücke befördern.

3.2.3.5 Grünfestsetzungen

Die folgenden Festsetzungen zum Anpflanzen (Pflanzgebote) dienen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und tragen zugleich zur Kompensation von Beeinträchtigungen der Funktionen im Naturhaushalt bei:

Flächen zum Anpflanzen im WA 1:

15. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je vollendete 150 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der beigefügten Pflanzliste Nr. 1 als Hochstamm in einer Mindestqualität von 12 / 14 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

Die Pflanzliste 1 bietet eine Auswahl großkroniger, standortgerechter Gehölze. Die Festsetzung von Pflanzqualitäten ist zur Bewältigung des Eingriffs erforderlich und orientiert sich an bestehenden landesgesetzlichen Regelungen (BaumSchVO).

Flächen zum Anpflanzen in den übrigen WA:

16. *In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 ist je vollendete 150 m² Grundstücksfläche ein für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischer Baum als Hochstamm in einer Mindestqualität von 12 / 14 cm Stammumfang / Koniferen: Höhe 150-175 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischen Bäume einzurechnen.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Festgesetzt werden Pflanzgebote, die in aller Regel die einzelnen Wohnbaugrundstücke betreffen und in Anbetracht des Anteils der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auch nicht die Nutzungsfähigkeit der Freiflächen unverhältnismäßig belasten würden. Jedoch ist diese Regelung auch auf sonstige Grundflächen wie z. B. private Erschließungsstraßen anzuwenden. Die Pflanzliste 2 bietet eine Auswahl einheimischer, standortgerechter Gehölze (auch kleinkroniger), die selbst für relativ kleine Grundstücke aufgrund ihrer Wuchsform (Gestalt) geeignet sind und daher die Anlage und Nutzung nicht unverhältnismäßig erschweren. Die Festsetzung von Pflanzqualitäten ist zur Bewältigung des Eingriffs erforderlich und orientiert sich an bestehenden landesgesetzlichen Regelungen (BaumSchVO).

Flächen zum Anpflanzen auf Stellplatzanlagen:

17. *Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste Nr. 1 als Hochstamm in einer Mindestqualität von 18 / 20 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten. Für die Erhaltung der Baumstandorte sind mindestens 6 m² große Baumscheiben vorzusehen.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

Gerade Stellplatzanlagen tragen insbesondere zu einer hohen Versiegelung bei. Dies im Plangebiet um so mehr, weil eine vollständige Versiegelung von Stellplätzen aus Gründen des Trinkwasserschutzes vorgeschrieben ist. Mittels der Pflanzliste 1 wird die Anpflanzung von ortstypischen, prägenden Bäumen im Zusammenhang mit der Herstellung der entsprechenden Stellplatzanlage abgesichert. Die Festsetzung von Mindestgrößen ist zur Bewältigung des Eingriffs erforderlich.

Im Mischgebiet werden die für das Einkaufszentrum erforderlichen Stellplätze auf einer Fläche am Lagunenweg eingeordnet, die entsprechend eine Abschirmung erhalten soll:

Flächen zum Anpflanzen neben der Stellplatzanlage im MI:

18. *Im Mischgebiet MI sind die Flächen zum Anpflanzen in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer geschlossenen, mehrstufigen Gehölzfläche entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die Stellplatzanlage am Rande des Mischgebietes aufgrund der besonderen Einseh- und Wahrnehmbarkeit gegenüber angrenzenden Nutzungen abgeschirmt und zugleich in die Umgebung eingebunden wird.

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

Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau:

19. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchG Bln

Unter Beachtung der Lage des Plangebietes in einem Bereich für die Trinkwassergewinnung (Trinkwasserschutzzone III A/B) wird eine Gestaltung von Wegen im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau festgesetzt, um die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten. Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades ist eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt. Nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Außerdem hat diese Festsetzung eine positive Wirkung hinsichtlich der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Der Ausschluss von Betonierungen, Asphaltierungen, Betonunterbau und Fugenverguss ist für die Grundstückseigentümer vertretbar, da sich weder Kosten erhöhen, noch die Nutzungsfähigkeit des Grundstücks eingeschränkt wird.

Die folgenden Festsetzungen zeichnen den Schutzstatus von bestimmten Teilen von Natur und Landschaft einschließlich notwendiger Entwicklungs- und Pufferflächen zu deren Erhalt nach und dienen so der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Festsetzung des Schutzstatus von bestimmten Teilen von Natur und Landschaft:

20. Die Grünfläche mit der Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient vorrangig dem Erhalt von Mager- und Trockenrasen und sonstigen Sonderstandorten als nach landesrechtlichen Vorschriften geschützten Biototypen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung des Schutzstatus von bestimmten Teilen von Natur und Landschaft:

21. Die Waldfläche mit der Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient vorrangig der Erhaltung von Bruchwald als nach Landesrecht geschütztem Biototyp.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil die Pflanzliste Nr. 1 vom 21.01.2005, die bei den textlichen Festsetzungen Nr.15 und 17 Berücksichtigung findet. Die Pflanzliste Nr. 1 bietet eine Auswahl großkroniger, standortgerechter Gehölze. Die Festsetzung von Pflanzqualitäten ist zur Bewältigung des Eingriffs erforderlich und orientiert sich an bestehenden landesgesetzlichen Regelungen (BaumSchVO).

Pflanzliste Nr. 1

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche

3.2.3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplangebiet sollen über die Baugebiete auch Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden. Die Wegebeziehungen verbinden die öffentlichen Straßen mit den öffentlichen Grünflächen. Für einige Flächen wurden im Laufe des Verfahrens die Bereiche, in denen die Gehrechte zu sichern sind, erweitert:

Geh- und Radfahrrecht im MI:

22. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit diesem Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer soll eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den öffentlichen Grünflächen und der Fürstenwalder Allee gesichert werden. Sie dient der gesamten Durchquerung des Plangebietes und ist auch als eine plangebietsübergreifende Verbindung notwendig.

Gehrechte im MI, WA 4A, WA 4B, auf der Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte" und WA 5A:

23. Die Flächen B1, B6, B7, B8, B10 und B11 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit diesen Gehrechten sollen die Verbindungen zu den Grünflächen gesichert werden. Diese Flächen dienen als Parkzugänge. Durchquert werden die Baugebiete, die direkt an die Grünflächen angrenzen. Mit der Fläche B11 wird ein Anschluss zur Waldfläche am Lagunenweg geschaffen und ein Teil einer Verbindung zum Mariannensteig und damit nach Neu-Venedig.

Mit den nachfolgenden Gehrechten sollen ebenfalls die Verbindungen zu den Grünflächen gesichert werden. Diese Flächen dienen als Parkzugänge. Sie unterscheiden sich von den vorgenannten dadurch, dass ein größerer Spielraum für die konkrete Verortung ausgewiesen wird. Die Rechtsgrundlage ist jeweils § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Gehrecht im MI:

24. Die Fläche F1 F2 F3 F4 F5 F1 ist mit einem Gehrecht in einer Breite von 2,0 m zwischen der Planstraße 58/1 und der Fläche B1 zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Gehrecht im WA 3A:

25. Die Fläche G1 G2 G3 G4 G1 ist mit einem Gehrecht in einer Breite von 1,6 m zwischen der Planstraße 58/1 und der öffentlichen naturnahen Grünfläche zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Gehrecht im WA 3A:

26. Die Fläche H1 H2 H3 H4 H5 H1 ist mit einem Gehrecht in einer Breite von 2,0 m zwischen der Planstraße 58/1 und der öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Gehrecht im WA 3B:

27. Die Fläche J1 J2 J3 J4 J5 J6 J1 ist mit einem Gehrecht in einer Breite von 1,6 m zwischen der Planstraße 58/1 und der öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Gehrecht im WA 4B:

28. Die Fläche K1 K2 K3 K4 K5 K6 K1 ist mit einem Gehrecht in einer Breite von 2,0 m zwischen dem Müggelspreeweg und der öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielfeld zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Geh- und Radfahrrecht und Fahrrecht auf der Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte":

29. Die Fläche C ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten des Trägers der öffentlichen Parkanlage zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit diesem Geh- und Fahrrecht soll nicht nur die Durchquerungsmöglichkeit gesichert werden, sondern auch ein Fahrrecht zur Unterhaltung der Grünflächen und für Rettungsfahrzeuge.

Gehrecht auf der Fläche für Wald:

30. Die Fläche E ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Diese Festsetzung soll die Durchquerung des Gebietes in Verlängerung der Fläche B11 (WA 5A) sichern. Hiermit soll die direkte fußläufige Verbindung nach Klein-Venedig über den Mariannensteig gesichert werden. Die Fläche gehört zur Waldfläche. Die Sicherung eines Gehrechts scheint notwendig, da die Waldfläche nicht öffentlich zugänglich sein soll und mittel- bis langfristig ein Weg realisiert werden soll.

3.2.3.7 Hinweise

Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens, auf das unter Kapitel 3.1.7 verwiesen wird, gehen in die nachfolgenden Hinweise ein:

Hinweis zur Tragfähigkeit des Baugrunds:

1. Auf der gekennzeichneten Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, sowie zusätzlich außerhalb ihrer Umgrenzung in einem Abstand von 3,0 m, sind vor der Errichtung von Gebäuden Bodenuntersuchungen zur Feststellung der Tragfähigkeit des Baugrunds und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Herstellung der Tragfähigkeit, wie z.B. Bodenaushub und Unterkellerungen, vorzunehmen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Wie bereits unter Punkt 3.1.7 dargelegt, reicht die Torflinse (holozäne Rinne) teilweise in die direkt angrenzenden Baugebiete hinein. Eine im Rahmen einer Bodenuntersuchung entwickelte Grenzlinie wurde in den Bebauungsplan übernommen. Im Abstand von 3,0 m von dieser Grenze müssen weitere Tragfähigkeitsuntersuchungen durchgeführt werden und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

Hinweis zur Tragfähigkeit des Baugrunds im WA 6:

2. Zur genaueren Bestimmung der Fläche innerhalb der Fläche T1 T2 T3 T4 T1, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, müssen durch ein Bodengutachten Aufschlusspunkte ermittelt werden. Nach Ermittlung der Aufschlusspunkte sind innerhalb dieser Fläche und außerhalb ihrer Umgrenzung in einem Abstand von 3,0 m vor der Errichtung von Gebäuden Bodenuntersuchungen zur Feststellung der Tragfähigkeit des Baugrunds und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Herstellung der Tragfähigkeit, wie z.B. Bodenaushub und Unterkellerungen, vorzunehmen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Dieser Hinweis betrifft vor allem WA 6. Wie unter Punkt 3.1.7 ausgeführt, müssen neben den Vorkehrungen des Hinweises 1 in diesem Bereich erst Voruntersuchungen zur Festlegung der Aufschlüsse und des Verlaufs der Rinne erfolgen.

Die Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete wurden in den Gesetz- und Verordnungsblättern für Berlin in Nr. 39 vom 21.9.1999 und in Nr. 46 vom 2.11.1999 veröffentlicht.

Hinweis zum Wasserschutz:

- 3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der weiteren Schutzzonen III B und III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Erkner.*
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB

Um eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers auszuschließen, hat der Gesetzgeber Schutzbestimmungen erlassen, die wegen der besonderen Bedeutung des Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgung über das übliche Maß hinausgehende Sorgfalt erfordern.

Hinweis auf die Pflanzliste 2:

- 4. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 16 wird die Verwendung der Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste Nr. 2 vom 21.01.2005 empfohlen.*

Die Pflanzliste 2 findet bei der textlichen Festsetzungen Nr.16 Berücksichtigung.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Bereits 1995 wurde im Rahmen eines städtebaulichen Rahmenplans von der Arbeitsgemeinschaft Peter Kurt & Partner, Schneidewind, Bergander und Jobst im Auftrag des Stadtplanungsamtes der Bestand im Plangebiet kartiert und ein landschaftsplanerischer Rahmenplan erstellt. Eine Biotopkartierung gemäß der Biotoptypenliste Berlins erfolgte Anfang 1998 und wurde in den Folgejahren fortgeschrieben. Im Rahmen der städtebaulichen Planung wurden bereits die fachplanerischen Belange berücksichtigt und abgestimmt. Die freiraumplanerischen Aspekte wurden von vornherein unter dem Blickwinkel der Eingriffsminimierung einerseits und der konzeptionellen Umsetzung von Ausgleichspotenzialen von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen andererseits in das städtebauliche Gesamtkonzept eingebracht, so dass ein optimiertes Konzept vorliegt. Das landschaftsplanerische Gutachten zur Eingriffsbewertung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde von dem Büro M. Hemeier mit Datum vom 15.5.98 vorgelegt. Die Bilanzierung der Eingriffe in den Baumbestand wurde im Dezember 1999 anhand des Flächenaufteilungsplans aktualisiert. Das Eingriffsgutachten ist mit dem zuständigen Fachplanungsamt (Naturschutz- und Grünflächenamt als zuständige Naturschutzbehörde) abgestimmt und behält weiterhin Gültigkeit.

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse des Gutachtens ("Überarbeitete Eingriffsbewertung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-58 "Fürstenwalder Allee 326" vom 17. Dezember 1999 vom Büro Hemeier) in Kürze dargestellt. Für die genaue Bilanzierung muss auf das Gutachten selbst verwiesen werden.

In dem landschaftsplanerischen Gutachten zur Eingriffsbewertung werden die voraussichtlichen Veränderungen im gesamten Planungsgebiet überprüft und bilanziert. Da Veränderungen von geschützten Biotopen gem. § 26a NatSchG Bln einer gesonderter Genehmigung bedürfen, werden sie in einem extra Punkt behandelt ("Verlust von

geschützten Biotopflächen gem. § 26a NatSchG Bln“). Im letzten Punkt werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen aufgeführt.

1.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im sogenannten Eingriffsgutachten werden diejenigen Veränderungen nach Art und Umfang ermittelt, wie sie sich anhand der Gegebenheiten vor Ort bei Weiterverfolgung der Planungsziele voraussichtlich einstellen werden.

Dabei wird auf die Funktionen im Naturhaushalt und das Landschaftsbild abgestellt und im Nachfolgenden die einzelnen Schutzgutbereiche hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit angesprochen.

1.1.1 Auswirkungen auf den Boden

Die zukünftige Bebauung wird vor allem auf bereits sehr stark vorbelasteten Bodenflächen stattfinden. Bei den anthropogen geprägten Bodengesellschaften sind der Bodenaufbau nicht vom Relief, sondern durch die Nutzungsart sowie vom Auftreten und der Art von Aufschüttungen geprägt (vgl. Umweltatlas – Karte 01.01, Bodengesellschaften). Durch neue Flächenaufteilungen zwischen verschiedenen Nutzungen werden vorhandene Bodenbeeinträchtigungen einerseits beseitigt, z.B. durch Entsiegelung im Bereich von Grün-/Freiflächen, andererseits diese auch in Teilbereichen bei weitergehender Überbauung zunehmen. Durch die relativ stark verdichteten Baugebiete und die Erfordernisse zum Schutz von Trinkwassergewinnungsgebieten ist für die geplanten Bau- und Verkehrsflächen ein hoher Versiegelungsgrad als Stand der Technik unabdingbar. Dem steht die Freihaltung großer zusammenhängender Freiflächen gegenüber.

Für die Gesamtbetrachtung verändern sich die Beeinträchtigung aufgrund der irreversiblen Vorbelastungen kaum. Die natürlichen Funktionen der Ressource Boden für den Naturhaushalt können daher auch zukünftig nur in eingeschränktem Umfang aufrecht erhalten werden.

1.1.2 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Aufgrund des geologischen Aufbaus und der geringen Mächtigkeit der anstehenden Deckschichten (saalekaltzeitlichen Ablagerungen pleistozäner Sande und Kiese) sind die grundwasserführenden Schichten innerhalb des Urstromtals relativ ungeschützt. Ein gewisser Schutz wird erst bei größeren Abständen (> 10 m) sowie durch einen hohen Anteil bindigen Substrats aufgrund einer Verlängerung der Bodenpassage und besserer Adsorptionsfähigkeit erreicht.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist daher generell als hoch zu bewerten (vgl. auch Umweltatlas – Karte 02.05 u. 02.07) und verlangt besondere Vorkehrungen für eine unschädliche Beseitigung der im Gebiet anfallenden Niederschlagswässer. Durch den weitgehenden Verzicht auf das Einleiten von Niederschlagswasser in die Kanalisation wird dem Grundsatz der dezentralen Bewirtschaftung gefolgt.

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Gebiet und die Grundwasserneubildung werden sich durch die Maßnahmen zur Regenwasserversickerung dem zur Folge positiv verändern. Die Niederschläge auf den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen, mit Ausnahme des Lagunenwegs, sollen über vegetationsbedeckte Mulden oberflächlich versickert werden. Auch das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen soll gleichermaßen versickert werden. Insgesamt kann durch diese Maßnahmen sichergestellt werden, dass die Grundwasserspende sich positiv entwickelt, da die Versickerungsleistung den Anteil der Verdunstung übersteigt. Die Wasserhaushaltsbilanz wird dadurch im Plangebiet nachhaltig verbessert.

1.1.3 Auswirkungen auf das Klima

Das Gebiet liegt in einem entlasteten Bereich und zeichnet sich durch einen relativ geringen Versiegelungsgrad und einen hohen Vegetationsanteil aus (vgl. Umweltatlas – Karte 04.07). Es bestehen Wechselwirkungen mit Entlastungsbereichen die südlich der Spree angrenzen. Relativ niedrige Mitteltemperaturen sowie eine relativ hohe Abkühlungsrate in den Abend- und Nachtstunden verbunden mit einer geringen Schwülegefährdung zeigen als Parameter eine positive bioklimatische Wirkung an.

Die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung ist gering zu bewerten und wird sich auch bei Umsetzung der Planung durch die Nutzung als Wohnbauflächen aufgrund der landschaftlichen Prägung nicht erkennbar verschlechtern.

1.1.4 Auswirkungen auf Biotope und Lebensgemeinschaften

Für das engere Plangebiet, d.h. ohne umliegende Straßen im Bestand, wurde zu Beginn der Planung (1998) eine Biotopkartierung durchgeführt. Dabei wurde auf die im Land Berlin gebräuchliche Biotoptypen nach AUHAGEN 1994 zurückgegriffen und nachfolgend die markanten Lebensraumtypen angesprochen.

(Sand-)Trockenrasen, Halbtrockenrasen u. Grünlandbrachen

Bei den hier zunächst angesprochen Lebensraumtypen handelt es sich um artenarme, zu Beginn oft lückige, subatlantisch geprägte Pioniergesellschaften, die meist von Silbergras dominiert werden und verschiedene Reifestadien ausgebildet haben. Diese werden oft auch als Magerrasen bezeichnet und sind insoweit auch als Sammelbegriff für nährstoffarme Grünlandgesellschaften gebräuchlich.

Die Pflanzengesellschaften treten weitgehend anthropogen bedingt auf offenen Flächen mit relativ nährstoffarmem und durchlässigem Substrat auf. Ansonsten tendieren die anfangs lückigen Bestände mit fortschreitender Sukzession, sowie bei Humus- und Nährstoffanreicherung, zu mehr oder weniger blütenreichen ein- und mehrjährigen Sandtrockenrasen. Diese Pflanzengesellschaften beherbergen eine ganze Reihe von seltenen und besonders geschützten Pflanzenarten soweit sie nicht in ihrer Ausprägung als Biotopkomplex als abgrenzbarer Teil von Natur und Landschaft unmittelbar geschützt sind. Eine Gefährdung dieser Lebensräume ist neben der direkten Flächeninanspruchnahme für bauliche Zwecke ebenso durch Samenflug und Aufkommen neophytischer Gehölze durch deren Beschattung und Nährstoffanreicherung im Zusammenhang mit der fortschreitenden Sukzession gegeben.

Die offenen Flächen beherbergen als Lebensraum eine Vielfalt von Insekten (Hautflügler und Laufkäfer) und werden in der Folge auch von einem breiten Spektrum von Vögeln als Nahrungshabitat aufgesucht.

Natürlicher Wald auf Torfboden (Bruchwald)

Im Südwesten des Plangebiet stockt – ca. 2,0 m unter dem Niveau des Lagunenwegs – in einer Senke über Torf ein reliktsicher Bruchwald aus überwiegend niederungstypischen Arten. Neben den kennzeichnenden Altbaubeständen, gebildet aus Schwarz-Erlen und Ulmen, ist die gewöhnliche Traubenkirsche für die Strauchschicht prägend.

Der Biotopkomplex am Lagunenweg wird als geschützter Biotop in seiner Gesamtheit erhalten und nachhaltig vor Veränderung geschützt.

Röhricht

Im Nordosten der zentralen Torflinse befindet sich ein ca. 500 m² großer Röhrichtbestand aus Gemeinem Schilf. Dieser Schilfbestand liegt zwar inmitten der ruderalen Halbtrockenrasen, wobei sich jedoch durch Suchbohrungen gezeigt hat, dass das Schilfvorkommen nur ca. 1,5 m über dem Grundwasser auf einem stark mineralisierten Torfband stockt. Der Schilfbestand zeigt eine Ausbreitungstendenz in Richtung Südosten

und soll daher im Zusammenhang mit noch auszuführenden Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb der naturnahen Grünflächen durch Abschieben von Auffüllungshorizonten perspektivisch auf das 3-fache seiner ursprünglichen Fläche vergrößert. Ein Erhalt des Landröhrichts ist in Anbetracht der Größe aufgrund der Störanfälligkeit nicht ohne weitergehende Maßnahmen sinnvoll, um als Lebensraum auch zukünftig zur Belebung und Vielfalt der Landschaft beizutragen.

Baum- und Gehölzbestand

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurde auch flächendeckend der Baumbestand erfasst und eigens ein Baumkataster erstellt. Dieses Baumkataster hat bereits bei der Genehmigung und Durchführung der Rückbaumaßnahmen wertvolle Dienste im Hinblick auf einen Erhalt von Baumstandorten geleistet. Neben der Erfassung der Baumart wurde die Wertigkeit unter Berücksichtigung von prägender Wuchsform und etwaigen Schädigungen ermittelt. Altersverteilung und Baumartenzusammensetzung sowie räumliche Verteilung lassen im engeren Sinn keine Aussagen über die planmäßige Anlage zu, vielmehr muss bei der Vielzahl von geschützten Baumstandorten von Wildaufwuchs ausgegangen werden. Dessen ungeachtet sind die Bemühungen bei der weiteren Konkretisierung der Planung darauf ausgerichtet den Baumbestand entsprechend seiner jeweiligen Bedeutung in das städtebauliche Konzept zu integrieren.

In Ergänzung zu der Erfassung von Großgehölzen in Einzelstellung oder als Baumgruppe sind solche Vorkommen oder Flächen zu unterscheiden, die sich in Folge der Sukzession als Vorwald auf ruderalen Standorten entwickelt haben.

Die aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung eingetretene Schwäche bei der Baulandnachfrage und dem Wohnungsbau begünstigt diese Entwicklung. Dennoch ist diesen Flächen bei der gegenwärtigen Ausprägung aus floristischer und vegetationskundlicher Sicht eine eher untergeordnete Bedeutung beizumessen.

1.1.5 Landschaftsbild

Die eiszeitlich entstandenen Formen der ehemaligen Niederung mit der Geländekante an der Fürstenwalder Allee sowie die Senke mit dem Bruchwaldbiotop bleiben erhalten und bestimmen maßgeblich den besonderen Charakter dieses Landschaftsraumes. Die zentrale zusammenhängende Freifläche zeichnet in etwa den Verlauf der Torflinse nach. So ergibt eine übergeordnete Gliederung der ausgewiesenen Siedlungsbereiche.

Der starke Bezug zur Natur soll durch den Erhalt gewachsener Biotope, die auf den mageren Sandböden landschaftstypisch sind, gestärkt und ansonsten der offene Charakter erhalten werden. Markante Blickpunkte und Sichtbeziehungen im Plangebiet ergeben sich durch Höhenversprünge, wie z. B. der Bunkeranlage sowie der Plaza, welche als südlicher Abschluss des Mischgebietes diese Eigentümlichkeit gestalterisch (mittels Gabionenwand) bewusst umsetzt.

Der großräumige visuelle Eindruck der Gesamtfläche verbessert sich aufgrund der städtebaulichen Neuordnung erheblich.

1.1.6 Immissionen

Durch eine höhere Frequentierung der bislang gering belasteten Erschließungsstraßen, welche unweigerlich aus der Siedlungstätigkeit als Ziel- und Quellverkehr entsteht, werden sich die Immissionen hervorgerufen durch Kraftfahrzeuge erhöhen. Die Zunahme ist jedoch aufgrund zeitlicher und räumlicher Verteilung unter Berücksichtigung vorhandener Belastungen nicht als erheblich zu bewerten.

1.1.7 Kultur- und Sachgüter

Hingewiesen werden muss auf eine Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Berlin, wonach im südlichen Teil des Areals verschiedene archäologische Funde geborgen werden konnten, die eine archäologische Prospektion im Vorfeld erforderlich machen. Im nördlichen Bereich wird dagegen eine Baubegleitung durch das Landesdenkmalamt als ausreichend angesehen.

1.1.8 Zusammenfassung

Bei einer Gesamtbetrachtung der durch die Planung ausgelösten Veränderungen im Plangebiet ist erkennbar, dass sich die abiotischen Faktoren und Funktionen im Naturhaushalt nachhaltig verbessern. Ganz wesentlich trägt hierzu die konsequente Umsetzung der dezentralen Bewirtschaftung aller im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer bei. Damit kann langfristig sichergestellt werden, dass großräumig keine negativen Wirkungen z. B. durch Absenken des Grundwasserniveaus auftreten, so dass die Gewinnung der Ressource Trinkwasser durch die vorliegende Planung keineswegs nachteilig beeinflusst wird.

Nr.	Bewertungskriterium	Wertpunkte		
		Bestand	Planung	Differenz
1	Anthropogene Einflüsse auf den Boden	340	359	+ 19
2	Rückhaltevermögen v. Niederschlägen	379	448	+ 69
3	Grundwasserneubildungsrate	581	747	+ 166
4	Vorhandensein von Luftleitbahnen und Kaltluftentstehungsgebieten	0	0	0
5	Stadtklimatische Funktionsbereiche	448	448	0
6	Biotopwerte	1.579	1.132	- 447
7	Erkennbarkeit des Naturraumes	0	0	0
8	Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente	259	234	- 25
9	Kleinräumige identitätsstiftende Sichtbeziehungen	15	12	- 3
10	Großräumige visuelle Beeinträchtigungen	49	341	+ 292
11	Akustische und/oder geruchliche Beeintr.	403	341	- 62
	Gesamtsummen	4.053	4.062	+9

Tabelle 2: Gesamtbilanz Eingriff/ Ausgleich nach Büro Hemeier 17.12.1999

Auch der Anteil der versiegelten Flächen wird sich insgesamt geringfügig reduzieren, so dass die Wertpunktdifferenz bei dem Kriterium "Anthropogene Einflüsse auf den Boden" geringfügig positiv ist. Die klimatologischen Rahmenbedingungen bleiben ebenso unverändert.

Dem gegenüber ergeben sich aus der Neuordnung des Gebietes umfangreiche Veränderungen in Bezug auf vegetationsbestandene Freiflächen, die sich in der Bewertung des Biotopschutzfunktion negativ niederschlagen. Hierzu tragen ganz wesentlich Verluste an Trocken- und Magerrasen aufgrund der situationsbedingten Größe und Verteilung im Plangebiet bei, sowie das Erfordernis der Beseitigung von Baumstandorten und Gehölzflächen im Zusammenhang mit der Bautätigkeit.

Die Biotopverluste summieren sich zu einem Defizit von 447 Wertpunkten, die nicht biotopspezifisch kompensiert werden können. Jedoch werden die wertvollsten Bereiche mit ihrem landschaftstypischen Pflanzeninventar erhalten und durch Sicherung von Pufferflächen in ihrem funktionalen Bezug aufgewertet. Dadurch dass diese Flächen in der

Verfügung der öffentlichen Hand verbleiben und auch die Durchführung von Pflegemaßnahmen durch Verträge abgesichert ist, ist die Leistungsfähigkeit und Funktionalität im Naturhaushalt nachhaltig gesichert.

In Anwendung des „Verursacherprinzips“ werden mittels der textlichen Festsetzungen auch die zukünftigen Bewohner der Siedlung für einen Ausgleich herangezogen, indem ihnen die Pflanzung und Erhalt von Baumstandorten verpflichtend auferlegt werden. In gleicher Weise obliegt es dem Straßenbaulasträger die Straßen in einer Weise herzustellen, dass die Beseitigung der dort anfallenden Niederschlagswässer sichergestellt ist, wie auch die Planstraßen mit Baumstandorten zu begrünen.

Die letztgenannten Maßnahmen im Siedlungsbereich tragen neben der Beseitigung nicht mehr genutzter baulicher Anlagen dazu bei, den Landschaftsraum wieder erlebbar zu machen und das Landschaftsbild aufzuwerten, so dass durch dieses Schutzgut ein Zugewinn an Wertpunkten (202 Punkte) zu verzeichnen ist.

Für eine Gesamtbetrachtung lassen sich bei Anwendung der Methodik AUHAGEN 1994 4.053 Wertpunkte für die Bestandssituation ermitteln. Dem stehen 4.062 Wertpunkte bei Realisierung der städtebaulichen Planung gegenüber. Der Eingriff in Natur und Landschaft im gesamten Planungsgebiet kann durch die festgesetzten und weitergehend durch Vertrag mit dem Bauträger vereinbarten Maßnahmen insgesamt als ausgeglichen angesehen werden.

Die Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgesehen. Die Entscheidung für den städtebaulichen Vertrag erfolgte mit dem Ziel, den Bebauungsplan noch lesbar und verständlich zu halten.

Auch bedurfte es weitergehend keiner Erörterung, ob einzelne Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die naturschutzfachlich als Eingriffe zu qualifizieren sind, einer Kompensation nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften bedürfen. Denn - wie vorstehender Tabelle zu entnehmen ist – heben sich Vorzüge und nachteilige Wirkungen schutzgutübergreifend auf, so dass das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft gewahrt wird und die Entwicklung nachhaltig gesichert wird.

Somit konnte zwischen den siedlungsstrukturellen Überlegungen (Entwicklung der Bauflächen unter Berücksichtigung der Torflinse) sowie stadtgestalterischen Erfordernissen in Bezug auf die landschaftliche Prägung der Wohnbauflächen ein Interessenausgleich erzielt werden, der letztlich auch sonstigen naturschutzrechtlichen Erfordernissen zum Schutz und Erhalt von Biotopen Rechnung trägt.

1.2 Beeinträchtigung von geschützten Biotopen

Geschützte Biotopflächen dürfen nach den einschlägigen Rechtsvorschriften (§ 30 BNatSchG / § 26a NatSchG Bln) nicht zerstört oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Ausnahmen können von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahmen aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig sind. Bei der Zulassung von Ausnahmen sind gleichzeitig Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzuordnen.

Es gibt im Plangebiet nach § 26a (früher § 30a) Berliner Naturschutzgesetz geschützte Biotope. Hierzu zählen die Sandtrockenrasen, die Röhrichte und der naturnahe Bruchwald mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 17.000 m².

Veränderungen dieser Bestände sind unabweisbar, damit eine städtebauliche Neuordnung auf dem Gelände stattfinden kann. Die Veränderungen werden von der örtlich zuständigen Naturschutzbehörde fachlich mitgetragen (Stellungnahme vom 10.07.1998). Bei der

Zustimmung zur Veränderung fand Berücksichtigung, dass die Biotopflächen zum Teil nur relativ kleinflächig im Gebiet vorhanden sind (Silbergrasrasen) und der Erhalt aufgrund der isolierten Lage langfristig nicht gesichert wäre (Sandtrockenrasen an der Fahlenbergstraße). Bei der zuletzt genannten Fläche handelt es sich um das Wettbewerbsgebiet "Das städtische Haus". Auch ein vollständiger Erhalt aller Flächen und ein "Drumherum-Bauen" würde zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung führen. Insofern stellt sich die Frage, ob man die Konversion der ehemaligen militärischen Fläche will oder man sie weiter brachfallen lässt. Hier wird das Wohl der Allgemeinheit eher in der Neuordnung der Fläche gesehen. Bei der Planung wurde auch berücksichtigt, dass neue große zusammenhängende und damit höherwertige Trockenrasenflächen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahmen entstehen können, wie nachfolgend noch ausgeführt wird.

Biototyp	Bestand in m ²	Erhalt in m ²	Verlust in m ²	neu in m ²	Bilanz in m ²
Silbergrasrasen	2.550	-	2.550	-	-
Silbergrasrasen im Übergang zu Schafschwingel-Trockenrasen	960	-	960	-	-
Schafschwingelrasen	8.195	2.260	5.935	12.245	14.505
Übergang von Sandtrockenrasen zu ruderalen Halbtrockenrasen	720	-	720	-	-
Röhricht	505	505	0	1.395	1.900
Naturnaher Bruchwald	3.645	3.645	0	-	3.645
Summe	16.575	6.410	10.165	13.640	20.050

Tabelle 3: Bilanzierung der geschützten Biotope

Von den geschützten Biotopen werden die Sandtrockenrasen in ihren verschiedenen Ausprägungen erheblich beeinträchtigt. Der naturnahe Bruchwald wird als Sonderstandort erhalten und durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, wie z.B. Herausnahme einzelner (artfremder) Bäume zu einem naturnäheren Bestand entwickelt. Dadurch soll mehr Licht auf den Boden gelangen, was die heimischen Gehölzarten sowie die Krautschicht fördert. Stehendes und liegendes Totholz soll ebenfalls erhalten werden.

In Verbindung mit einer neu anzulegenden Geländemulde an der tiefsten Stelle des Grünzugs wird der für das Plangebiet charakteristische und landschaftstypische kleine Röhrichtbestand um ca. 1.400 m² vergrößert.

Die ruderalen Halbtrockenrasen in der zentralen Grünfläche und die aufgelassenen Frischwiesen im Bereich der Biotopfläche am Lagunenweg sollen ihrerseits durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, wie Aushagerung und regelmäßige Mahd in den ersten Jahren zu Sandtrockenrasen entwickelt werden. Weiterhin bestehen auf bislang versiegelten Flächen durch Schaffung von Bodenanschluß bei Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen große Potenziale für eine autochthone Besiedlung mit Arten der Trockenrasen. Diese Entwicklung ist gezielt durch Freihalten von Gehölzaufwuchs zu fördern. Gegebenenfalls kann das Abtragen der obersten Bodenschicht unter der Versiegelung in einer Mächtigkeit von ca. 20 cm und das Auftragen von nährstoffarmen Sanden sinnvoll sein. Dies hängt von dem Substrat ab und kann erst nach der Entsiegelung beurteilt werden.

Die Gesamtverluste in Höhe von ca. 10.165 m² können insgesamt durch Neuanlage und Entwicklungsmaßnahmen auf 13.640 m² Fläche innerhalb der naturnahen Grünfläche unter Berücksichtigung der entsprechenden Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen als kompensiert angesehen werden.

1.3 Beeinträchtigung von geschützten Bäumen

Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung sind Veränderungen des Baum- und Gehölzbestandes unvermeidlich. In Anwendung der einschlägigen Rechtsvorschriften (BaumSchVO) wurden die zu erwartenden Baumverluste getrennt nach Maßnahmenträger, je nach dem ob es sich um Erschließungsmaßnahmen oder die planmäßige Umsetzung von Bauabsichten handelt, erfasst. Grundlage hierfür bildet der Flächenaufteilungsplan, wie er auch dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, sowie weiterführende Detail- und Entwurfsplanungen. Demnach verhalten sich die Gehölzverluste im Verhältnis von 1:2; das bedeutet, dass in etwa jeder 3. Baum für die planmäßige Erschließung der ausgewiesenen Baufelder sowie im Zusammenhang mit dem Ausbau vorhandener Verkehrsflächen (z.B. durch Erweiterung des Querschnitts) gefällt werden muss.

Die Kompensation der Baumverluste erfordert die Neupflanzung von ca. 736 Einzelbäumen. Darin enthalten sind 237 Ersatzbaumpflanzungen für die Verluste durch Aus- bzw. Neubau von öffentlichen Straßen und 499 Ersatzbäume für die Verluste auf den privaten Baugrundstücken. Die Ersatzpflanzungen für die Baumverluste durch öffentliche Straßen sollen vor allem innerhalb der Verkehrsflächen (Planstraßen 58/1 und Müggelspreeweg) und innerhalb der Stellplatzanlage des Nahversorgungszentrums erfolgen. Die Verluste auf den Baugrundstücken sollen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und im Mischgebiet am Rande der Parkanlage kompensiert werden.

Um die erforderlichen Ersatzpflanzungen im Plangebiet unterzubringen zu können, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume über die Verwendung von Bäumen höherer Gehölzsortierung reduziert. Über textliche Festsetzungen (sogenannte Pflanzgebote) im Bebauungsplan werden Regelungen für die privaten Grundstücke und für Stellplätze getroffen. Damit werden ca. 286 klein- und 22 großkronige Bäume gesichert. Die Pflanzung der übrigen Ersatzbäume ist in einem städtebaulichen Rahmenvertrag geregelt.

Vorgesehen sind neben der Bepflanzung von Privatgrundstücken und Stellplätzen, Alleebaumpflanzungen am westlichen, durch die zentrale Grünfläche führenden Spazierweg, Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen, u.a. in der Fürstenwalder Allee außerhalb des Plangebietes, die Anpflanzung von zwei entlang der Baugebiete führenden freiwachsenden Hecken und Gehölzpflanzungen als Puffer zur Stellplatzanlage im Mischgebiet.

Weitere umfangreiche Kompensationsregelungen betreffen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Hierzu gehören:

- der Erhalt und die Entwicklung des naturnahen Bruchwaldes;
- der Erhalt und die Entwicklung der Robinienwäldchen im Norden und im Süden des Plangebietes;
- der Erhalt und die Entwicklung eines naturnahen, mehrschichtigen Mischwaldes am Lagunenweg;
- die weitgehende Sukzession des Vorwaldes ebenfalls am Lagunenweg;
- der Erhalt und die Pflege von geschützten Sandtrockenrasen;
- die Förderung und Entwicklung von Sandtrockenrasen in der zentralen Grünfläche;
- das Fällen von Einzelbäumen, die sich auf den Trockenrasen angesiedelt haben.

Im Bebauungsplan sollen zwei große zusammenhängende Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Im städtebaulichen Rahmenvertrag wurde auch die Ausarbeitung von entsprechenden Maßnahmenplänen vereinbart.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Im Juni 1998 wurde ein städtebaulicher Rahmenvertrag zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Köpenick und der Grundstück Fürstenwalder Allee GbR (Bauträger) auf der Grundlage der §§ 11 und 124 BauGB i.V.m. §§ 54 ff VwVfG geschlossen.

Im Februar 2000 wurde außerdem ein Erschließungsvertrag zwischen dem Land Berlin und der Grundstück Fürstenwalder Allee GbR abgeschlossen.

In den Verträgen verpflichtet sich die GbR zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, zur Erstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen, zur Durchführung von Baumaßnahmen und zur Herstellung bzw. der Übernahme von Kosten für Folgeeinrichtungen.

Das Land Berlin überträgt dem Erschließungsträger nach Maßgabe des Erschließungsvertrages gemäß § 124 BauGB die äußere und innere Erschließung auszuführen.

Das bedeutet, dass der Bauträger für den erstmaligen und endgültigen Ausbau der vollständig im Geltungsbereich liegenden öffentlichen Straßen verpflichtet ist.

Für die innere Erschließung betrifft dies:

- Planstraße 58/1 und Müggelspreeweg
Ein Teilbereich des Müggelspreeweges ist bereits realisiert, die Übernahme ins Fachvermögen des Tiefbauamtes erfolgt erst nach Fertigstellung der gesamten Straße.

Für die äußere Erschließung betrifft dies:

- den Umbau der vorhandenen Straßen (Fahlenbergstraße zwischen Fürstenwalder Allee und Straße 522, Straße 522 zwischen Fahlenbergstraße und Biberpelzstraße, Lagunenweg zwischen Fürstenwalder Allee und Müggelspreeweg, sowie in der Fürstenwalder Allee die Nebenanlagen und Errichtung einer Linksabbiegespur)
- bereits realisiert sind der Ausbau der Fürstenwalder Allee und der Ausbau des Lagunenwegs von der Fürstenwalder Allee bis zum Müggelspreeweg

Der Bauträger stellt die im Bebauungsplan geregelten öffentlichen Grünanlagen einschließlich Spielplatz her.

Die vorgenannten Maßnahmen sind jeweils nach Baufortschritt, insgesamt aber bis spätestens ein Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten vollständig zu erbringen. Die Grünanlagen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnittes fertig zu stellen.

Im Hinblick auf die soziale Infrastruktur verpflichtet sich der Bauträger, eine Kindertagesstätte mit 60 Plätzen und mindestens 800 m² Spielfläche schlüsselfertig zu übergeben, wenn die Hälfte der geplanten Reihenhausbebauung fertiggestellt ist (Durchführungsvertrag vom 11.11./18.11.2003).

Für die geplanten Straßenbaumaßnahmen der nicht im Vertragsgebiet liegenden öffentlichen Straßen sowie für den Erwerb von privaten Grundstücksflächen, die für den Straßenausbau benötigt werden, und für die Betriebs-, Betriebsneben- und Betriebsfolgekosten der Kindertagesstätte und des Kinderspielplatzes ist mit bezirklichen Ausgaben zu rechnen.

Für den Ausbau des Lagunenwegs und der Straße 522 wurden in Investitions- sowie Haushaltsplanung keine finanziellen Mittel für Grunderwerb und Herstellungskosten berücksichtigt. Die zeitliche Realisierung dieser noch erforderlichen Ausbaumaßnahmen kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht benannt werden. Insgesamt sind für den späteren Ausbau 1345 m² private Flächen anzukaufen. Damit verbunden sind ca. 6.873 € Grunderwerbskosten. Die damit anfallenden Ausbaukosten einschließlich Beleuchtung liegen bei ca. 366.340 €.

Sollten Eigentümer ein Übernahmeverlangen für künftige Straßenverkehrsflächen stellen, wird die Finanzierung für den Grunderwerb über einen Titel im Bezirkshaushalt gesichert.

Eventuell durch Altlasten bedingte Mehrkosten, die sich beim Bau bedingt durch

anfallenden Bodenaushub ergeben, können derzeit nicht eingeschätzt werden und sind im Rahmen der Straßenplanung zu klären.

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss des Bezirksamtes Köpenick von Berlin vom 20. September 1993 über die Aufstellung des Bebauungsplans XVI-58 wurde am 25. Oktober 1996 im Amtsblatt auf Seite 3838 bekannt gemacht.

Planungsanzeige

Die Planungsanzeige erfolgte am 25. Januar 1996.

Planungsziel war die Sicherung von Misch- und Wohnbauflächen, Gemeinbedarf und öffentlichem Grün. Im nördlichen Bereich an der Fürstenwalder Allee war ein Schulstandort (ca. 2 ha) und ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorgesehen. Weiterhin war ein Abwasserpumpwerk (1000 m²) am nordöstlichen Ende der Straße 522, zwei öffentliche Grünfläche im Südwesten des Plangebietes und öffentliche Verkehrsflächen Gegenstand der Planung.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde am 16. Februar 1996 von der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bestätigt. Hingewiesen wurde auf den erforderlichen Biotopschutz.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landesplanung/FNP und Lapro wurde ebenfalls von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie am 22. Februar 1996 bestätigt. Hingewiesen wurde auf den notwendigen Biotopschutz, die landschaftliche Prägung des Gebietes, den Nachweis aller Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur, die Notwendigkeit eines Regenwasserrückhaltebeckens sowie die Untersuchung von Boden und Altlasten. Von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr wurden in ihrem Antwortschreiben keine Bedenken geäußert, jedoch die Notwendigkeit der Durchführung als Verfahren nach § 4a AGBauGB gesehen.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Vom 2. bis zum 27. Februar 1998 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Raum 304 des Stadtplanungsamtes, Grünauer Straße 210-216, 12557 Berlin, in Form einer Auslegung mit Erörterungsmöglichkeiten durchgeführt.

Die Bürger wurden am 21. Januar 1998 durch Anzeigen in den Tageszeitungen: Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost, Der Tagesspiegel über die frühzeitige Bürgerbeteiligung informiert.

Die Auslegung wurde von 59 Bürgern besucht. Es gingen 18 Stellungnahmen Bürgern ein.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 29.06.1998 aufgefordert bis zum 31.07.1998 zum Bebauungsplanvorentwurf XVI-58 einschließlich Begründung Stellung zu nehmen. Aufgrund der Änderungen der Planung wurde auch die überörtliche Planung erneut beteiligt.

Grundlage bildeten der Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung vom 2. Juni 1998.

Von 24 Trägern öffentlicher Belange gingen Schreiben ein, 14 TÖB hatten keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise.

Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Vom 17. Januar bis 18. Februar 2000 wurde die Bürgerbeteiligung in den Räumen des BA Köpenicks, LuV Vermessen und Planen, Fachbereich Stadtplanung, Grünauer Straße 210-216, 12557 Berlin, durchgeführt. Ausgelegt wurde der Bebauungsplanentwurf XVI-58 vom 10. Januar 2000 mit Begründung. Die "Überarbeitete Eingriffsbewertung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-58 "Fürstenwalder Allee 326" in Berlin-Köpenick

gem. Flächenaufteilungsplan vom 24.11.1999 (Schwenk/Wanjura)" vom 17. Dezember 1999 und das Grundstücksverzeichnis vom 14.12.1999 wurden bereitgehalten.

Die öffentliche Auslegung wurde am 30.12.1999 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 67, Seite 5170 öffentlich bekannt gemacht. Die Bürger wurden zusätzlich am 07. Januar 2000 durch Anzeigen in den Tageszeitungen: Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost, Der Tagesspiegel über die öffentliche Auslegung informiert.

Es informierten sich ca. 70 Bürger über die Planung (36 Personen haben sich in die bereitliegende Liste eingetragen).

Es wurden 21 schriftliche Stellungnahmen von Bürgern und 2 TÖB eingereicht.

Die BVV wurde über Verfahrensschritte und BA-Beschlüsse in Kenntnis gesetzt.

Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Vom 21. März bis 22. April 2005 wurde die erneute Bürgerbeteiligung in den Räumen des Stadtplanungsamtes Treptow-Köpenick, durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 11.03.2005 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 11, Seite 757 öffentlich bekannt gemacht. Die Bürger wurden zusätzlich am 11. März 2005 durch Anzeigen in den Tageszeitungen: Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost über die öffentliche Auslegung informiert.

Es informierten sich 8 Bürger über die Planung.

Es wurden 3 schriftliche Stellungnahmen von 1 Bürger und 2 TÖB eingereicht.

Ausgelegt wurden der Bebauungsplanentwurf vom 10. Januar 2000 mit Deckblatt vom 22. Februar 2005, die Begründung und das Grundstücksverzeichnis.

Es informierten sich sechs Bürger, ein Mitglied eines Naturschutzverbandes und ein TÖB über die Planung.

Es wurden eine schriftliche Stellungnahme eines Bürgers und zwei von TÖB eingereicht.

Festsetzungsbeschluss

Das Bezirksamt hat am 16.08.2005 den Entwurf des Bebauungsplans XVI-58 vom 10. Januar 2000 mit dem Deckblatt vom 22. Februar 2005 nebst Begründung vom 21. Juli 2005 und den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans XVI-58 beschlossen und diese der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung bzw. Entscheidung vorgelegt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 22. September 2005 die beiden vorgenannten Entwürfe beschlossen. Dieser Beschluss der BVV schließt Änderungen und Ergänzungen ein, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Am 27. Oktober 2005 wurde der Bebauungsplan XVI-58 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt. Mit Schreiben vom 06. Januar 2006 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass der Bebauungsplan beanstandet wird. Die Überarbeitung führte zu Änderungen, die eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch (1998) erforderlich machen.

Erneute Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Vom 06. März bis 20. März 2006 wurde die erneute Bürgerbeteiligung in den Räumen des Stadtplanungsamtes Treptow-Köpenick, durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 24.02.2006 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 9, Seite 723 öffentlich bekannt gemacht. Die Bürger wurden zusätzlich am 03. März 2006 durch Anzeigen in den Tageszeitungen: Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost über die öffentliche Auslegung informiert.

Ausgelegt wurden der Bebauungsplanentwurf vom 10. Januar 2000 mit Deckblatt vom 22. Februar 2005 mit den Änderungen und Korrekturen vom 23. Februar 2006, die Begründung vom Februar 2006 und das Grundstücksverzeichnis vom März 2005.

Es informierten sich acht Bürger, zwei Mitglieder eines Naturschutzverbandes und ein TÖB über die Planung.

Es gingen keine Anregungen von Bürgern oder Trägern öffentlicher Belange ein.

Mit BA-Vorlage 549/06 wurden am 04.04.2006 das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung und die Entwürfe des Bebauungsplans und der Rechtsverordnung beschlossen. Weiterhin wurde beschlossen, den Bebauungsplan XVI-58 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erneut anzuzeigen.

Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Mit Schreiben vom 06. April 2006 wurde der Bebauungsplan XVI-58 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erneut angezeigt. Mit Schreiben vom 08. Juni 2006 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass keine Beanstandungen erhoben werden und der Bebauungsplan XVI-58 als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Festsetzung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin beschloss am 13. Juni 2006 unter Beschluss-Nr. 580/2006, den Bebauungsplan XVI-58 als Rechtsverordnung festzusetzen und diese im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin zu veröffentlichen.

Die Veröffentlichung erfolgte im GVBl. am 07. Juli 2006, 62.Jahrgang, Nr. 25, Seite 665.

Städtebaulicher Rahmenvertrag

Im Juni 1998 wurde ein städtebaulicher Rahmenvertrag zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Köpenick und der Grundstück Fürstenwalder Allee GbR (Bauträger) auf der Grundlage der §§ 11 und 124 BauGB i.V.m. §§ 54 ff VwVfG geschlossen.

Im Februar 2000 wurde außerdem ein Erschließungsvertrag zwischen dem Land Berlin und der Grundstück Fürstenwalder Allee GbR abgeschlossen.

In den Verträgen verpflichtet sich die Grundstück Fürstenwalder Allee GbR zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, zur Erstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen, zur Durchführung von Baumaßnahmen und zur Herstellung bzw. der Übernahme von Kosten für Folgeeinrichtungen. Der Durchführungsvertrag vom 11.11./18.11.2003 regelt die Errichtung einer Kita auf der Gemeinbedarfsfläche.

Das Land Berlin überträgt dem Erschließungsträger nach Maßgabe des Erschließungsvertrages gemäß § 124 BauGB die äußere und innere Erschließung auszuführen.

Änderungsverfahren des FNP

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans war gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) eine Änderung zum FNP - Anpassung auf dem Wege der Berichtigung - notwendig, weil der Schulstandort im Plangebiet aufgegeben werden sollte.

Am 22. September 1998 wurde vom Senat unter Beschluss- Nr. 1685/98 beschlossen, den FNP im Wege der Berichtigung gem. § 246 Abs. 3 BauGB im Teilbereich Fürstenwalder Allee vom 29.10.1998 anzupassen. Die Darstellung des Lagesymbols Schule im Planungsgebiet entfällt durch diese Anpassung. Diese Berichtigung wird erst nach Inkrafttreten des B-Plans (Bekanntmachung im GVBl.) im Amtsblatt bekanntgegeben und in die Planzeichnung des FNP übernommen. Das Bezirksamt wird den Senat zu gegebener Zeit über die Festsetzung des Bebauungsplans XVI-58 informieren.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. S. 1818, 1824)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. des BNatSchGNeuregG vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. S. 1818, 1827)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – **NatSchGBln**) i. d. F. vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch 10. ÄndG vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194)

Flächennutzungsplan Berlin (FNP) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211)

aufgestellt
Berlin, den Juli 2006
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abteilung Bauen und Stadtentwicklung

.....
Dr. Schmitz
Bezirksstadtrat

.....
Löbel
Leiterin Stadtplanungsamt

Anhang zum Bebauungsplan XVI-58

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan XVI-58

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.
2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
3. Im Mischgebiet MI sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
4. Im Mischgebiet MI sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen bis insgesamt 3.200 m² Geschossfläche zulässig, wobei ein Einzelhandelsbetrieb 1.200 m² Geschossfläche nicht überschreiten darf.
5. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet MI dürfen die Oberkanten der Decken der obersten Vollgeschosse eine Höhe von 46,0 m über NHN nicht überschreiten.
6. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist auf maximal 8000 m² Grundstücksfläche abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn Hausgruppen in Kammbauweise errichtet werden.
7. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann für die entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6 zulässigen weiteren Vollgeschosse die als Höchstmaß festgesetzte Geschossfläche ausnahmsweise um insgesamt bis zu 630 m² überschritten werden.
8. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen die Hausformen eine Länge von 60,0 m nicht überschreiten.
9. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 dürfen die Hausformen eine Länge von 40,0 m nicht überschreiten.
10. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind auch Hausgruppen in Ketten-, Gartenhof- und in Kammbauweise zulässig. Abweichend von der in der textlichen Festsetzung Nr. 9 festgesetzten Länge der Hausformen dürfen bei der Errichtung in diesen Bauweisen die Hausformen eine Länge von 72,0 m nicht überschreiten.

11. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 dürfen die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen auch auf den Grundstücksteilen, die der privaten Erschließung dienen und auf privaten Grünflächen, soweit sie Gemeinschaftseigentum sind, liegen.
12. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 kann bei der Errichtung von Hausgruppen die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Abstandsfläche bis auf einen Mindestabstand von 2,0 m unterschritten werden.
13. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 müssen die Gebäude in Hausgruppen mindestens eine Breite von 5,0 m haben.
14. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
15. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je vollendete 150 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der beigefügten Pflanzliste Nr. 1 als Hochstamm in einer Mindestqualität von 12 / 14 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
16. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 ist je vollendete 150 m² Grundstücksfläche ein für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischer Baum als Hochstamm in einer Mindestqualität von 12 / 14 cm Stammumfang / Koniferen: Höhe 150-175 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischen Bäume einzurechnen.
17. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste Nr. 1 als Hochstamm in einer Mindestqualität von 18 / 20 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten. Für die Erhaltung der Baumstandorte sind mindestens 6 m² große Baumscheiben vorzusehen.
18. Im Mischgebiet MI sind die Flächen zum Anpflanzen in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer geschlossenen, mehrstufigen Gehölzfläche entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
19. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.
20. Die Grünfläche mit der Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient vorrangig dem Erhalt von Mager- und Trockenrasen und sonstigen Sonderstandorten als nach landesrechtlichen Vorschriften geschützten Biotoptypen.
21. Die Waldfläche mit der Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient vorrangig der Erhaltung von Bruchwald als nach Landesrecht geschütztem Biotoptyp.

22. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
23. Die Flächen B1, B6, B7, B8, B10 und B11 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
24. Die Fläche F1 F2 F3 F4 F5 F1 ist mit einem Gehrecht in einer Breite von 2,0 m zwischen der Planstraße 58/1 und der Fläche B1 zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
25. Die Fläche G1 G2 G3 G4 G1 ist mit einem Gehrecht in einer Breite von 1,6 m zwischen der Planstraße 58/1 und der öffentlichen naturnahen Grünfläche zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
26. Die Fläche H1 H2 H3 H4 H5 H1 ist mit einem Gehrecht in einer Breite von 2,0 m zwischen der Planstraße 58/1 und der öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
27. Die Fläche J1 J2 J3 J4 J5 J6 J1 ist mit einem Gehrecht in einer Breite von 1,6 m zwischen der Planstraße 58/1 und der öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
28. Die Fläche K1 K2 K3 K4 K5 K6 K1 ist mit einem Gehrecht in einer Breite von 2,0 m zwischen dem Müggelspreeweg und der öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
29. Die Fläche C ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten des Trägers der öffentlichen Parkanlage zu belasten.
30. Die Fläche E ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
31. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C und WA 5D sind Garagen einschließlich Carports bei der Errichtung von Hausgruppen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, die in die Gebäude integriert sind.
32. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C und WA 5D ist je Gebäude einer Hausgruppe nur jeweils ein Stellplatz zulässig.
33. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen einschließlich Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Abweichend davon sind im allgemeinen Wohngebiet WA 4C Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht an öffentliches Straßenland angrenzen, zulässig.
34. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4A, WA 4B und WA 5D sind Flächen vor dem Gebäude in einer Tiefe von mindestens 3,0 m ab der Grenze des Grundstücksteils, das zur privaten Erschließung dient, im Sinne von Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für Zugänge, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden.

Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil die Pflanzliste Nr. 1 vom 21.01.2005

Pflanzliste Nr. 1

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche

Hinweise

1. Auf der gekennzeichneten Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, sowie zusätzlich außerhalb ihrer Umgrenzung in einem Abstand von 3,0 m, sind vor der Errichtung von Gebäuden Bodenuntersuchungen zur Feststellung der Tragfähigkeit des Baugrunds und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Herstellung der Tragfähigkeit, wie z.B. Bodenaushub und Unterkellerungen, vorzunehmen.
2. Zur genaueren Bestimmung der Fläche innerhalb der Fläche T1 T2 T3 T4 T1, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, müssen durch ein Bodengutachten Aufschlusspunkte ermittelt werden. Nach Ermittlung der Aufschlusspunkte sind innerhalb dieser Fläche und außerhalb ihrer Umgrenzung in einem Abstand von 3,0 m vor der Errichtung von Gebäuden Bodenuntersuchungen zur Feststellung der Tragfähigkeit des Baugrunds und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Herstellung der Tragfähigkeit, wie z.B. Bodenaushub und Unterkellerungen, vorzunehmen.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der weiteren Schutzzonen III B und III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Erkner.
4. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 16 wird die Verwendung der Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste Nr. 2 vom 21.01.2005 empfohlen.

Pflanzliste Nr. 2 für den Bebauungsplan XVI-58 vom 21.01.2005

Pflanzliste Nr. 2

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

