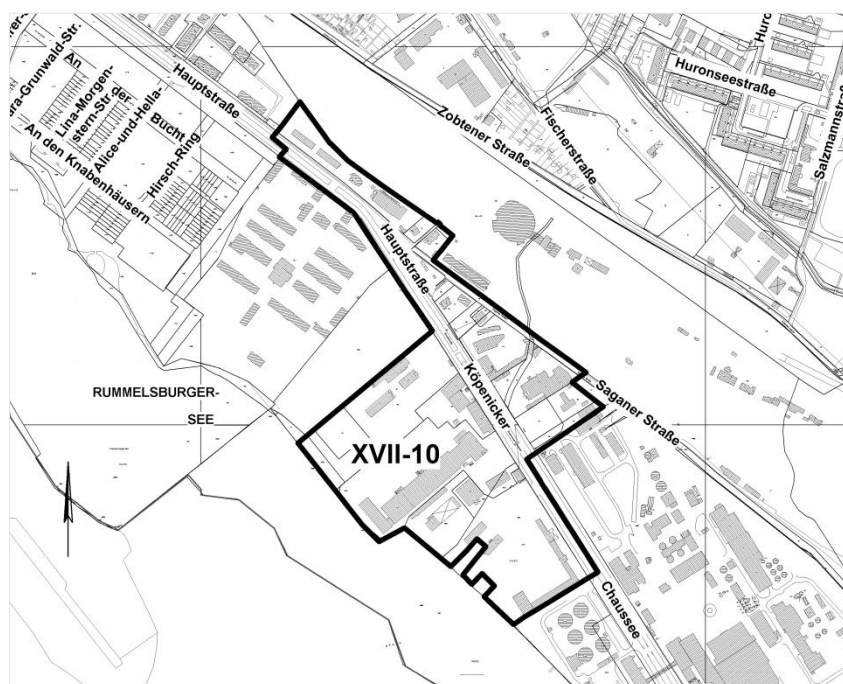


Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales,
Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Begründung zum Bebauungsplan **XVII-10**

für Teilflächen des Grundstückes Hauptstraße 27-38, die Grundstücke Hauptstraße 26A, Hauptstraße 26, Hauptstraße 14-25, Köpenicker Chaussee 46 –49 und 1–4, Hauptstraße 9-13 sowie Abschnitte der Hauptstraße, der Köpenicker Chaussee und der Saganer Straße

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg



unmaßstäblich

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

| | |
|---|-----------|
| <u>C. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzierbarkeit</u> | 55 |
| <u>D. Anhang</u> | 57 |
| Abkürzungsverzeichnis | 57 |
| Quellenverzeichnis | 58 |
| Tabellenverzeichnis | 59 |
| Verzeichnis der textlichen Festsetzungen | 60 |

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Senat von Berlin hatte im Rahmen der Bewerbung für die Olympischen Spiele 2000 entschieden, den Standort Ostkreuz/Rummelsburger See als Wohn- und Dienstleistungsschwerpunkt zu entwickeln und ihn für die zwischenzeitliche Unterbringung der Olympischen Familie zur Verfügung zu stellen. Ein von der Olympia GmbH beauftragtes Standortgutachten bestätigte die Tragfähigkeit für Wohn- und Dienstleistungsnutzung. Das daraufhin entwickelte städtebauliche Rahmenprogramm bildet (unabhängig von der abschlägigen Olympia-Entscheidung) die Grundlage für die als Rechtsverordnung des Landes Berlin förmlich festgelegte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Rummelsburger Bucht“ (Senatsbeschluss Nr. 4456/94 vom 15. März 1994, Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 17 vom 26. April 1994).

Gemäß § 166 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Bebauung im Geltungsbereich schaffen. Zur Absicherung der besonderen städtebaurechtlichen Maßnahmen durch eine verbindliche Bauleitplanung hat das Bezirksamt demzufolge die Aufstellung der Bebauungspläne **XVII-8, 9, 10, 11** und **12** beschlossen. Die Teilgebiete, die innerhalb des förmlich festgelegten Entwicklungsbereiches liegen, wurden im Interesse der Planklarheit durch Bezirksamtsbeschluss vom 10. August 1999 (BA-Beschluss Nr. 165/99) zum Geltungsbereich **XVII-10** zusammengefasst.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 233 (1) BauGB in Verbindung mit § 244 (2) BauGB auf Grundlage des Baugesetzbuchs in der Fassung vor dem 24. Juni 2004 durchgeführt. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes **XVII-10** befindet sich zwischen dem nordöstlichen Ufer des Rummelsburger Sees und der Eisenbahnstrecke Berlin–Frankfurt/Oder und hat eine Größe von ca. 17 ha. Er umfasst für die Grundstücke Hauptstraße 27–38, die Grundstücke Hauptstraße 26A, Hauptstraße 26, Hauptstraße 14–25, Köpenicker Chaussee 46-49 und 1–4, Hauptstraße 9-13 sowie Abschnitte der Hauptstraße, der Köpenicker Chaussee und der Saganer Straße. Das Plangebiet wird im Nordosten von der Eisenbahnfläche, der Saganer Straße und im Südwesten von der Uferlinie des Rummelsburger Sees begrenzt. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Fläche der ehemaligen Justizvollzugsanstalt Rummelsburg (Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVII-9), und im Südosten an Flächen des Kraftwerkes Klingenberg und des Zementwerkes Köpenicker Chaussee 9/10.

2.2 Bestand

Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist durch verfallende Bausubstanz und extensiv genutzte bzw. ungenutzte Flächen ehemaliger Industrieanlagen gekennzeichnet. Etwa die Hälfte der Flächen liegt brach. Der durchschnittliche Versiegelungsgrad beträgt ca. 71 %.

Der desolate Eindruck wird verstärkt durch die unmittelbare Nachbarschaft der leerstehenden ehemaligen Justizvollzugsanstalt Rummelsburg und des Kraftwerkes Klingenberg, dessen Kubatur und technische Anlagen alle umliegenden Bauten überragen.

Auf dem Grundstück Hauptstraße 9-10 befanden sich seit der Jahrhundertwende chemische Industriebetriebe, seit 1925 die ehemaligen Aceta-Werke (später: IG-Farben), die sich u.a. mit der Herstellung von Acetatseide beschäftigten. Einige Gebäude wurden inzwischen abgerissen. Die Grundstücke Köpenicker Chaussee 1-4 und 46 sowie Hauptstraße 13, 14-15 und 16-18 werden zur Zeit noch gewerblich genutzt (produzierendes Gewerbe, Bürogebäude). Das Grundstück Hauptstraße 38-26A fungierte bis Anfang der 90er Jahre des vorigen Jahrhunderts als Tanklager und erfuhr nach Rückbau eine Altlastensanierung. Das Gebäude der ehemaligen Elektroapparatewerke, Hauptstraße 13, ist an zahlreiche Kleinbetriebe vermietet. Es wurde seit 1990 denkmalgerecht saniert und bietet Ansätze für eine durchgreifende städtebauliche Neuordnung.

Die Grundstücke Hauptstraße 21-22, 24-25 und 26 sind mit bis zu dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Vegetation

Aufgrund der stark gewerblich-industriell bedingten anthropogenen Überformung befinden sich im Plangebiet kaum größere zusammenhängende Vegetationsbestände. Auf Brachflächen konnte sich Ruderalvegetation etablieren.

Wertvoller Baumbestand befindet sich schwerpunktmäßig im Uferbereich und nördlich der Hauptstraße auf den Grundstücken Hauptstraße 23 bis 26. Entlang der Hauptstraße verläuft eine als wertvoll einzustufende Reihe von Linden. Sie prägt aufgrund ihrer Größe das Ortsbild.

Bei den vegetationsbestandenen Flächen handelt es sich überwiegend um kurzlebige ruderalen Kraut- und Staudenflure sowie ruderalen Gebüsche. Auf dem Grundstück Köpenicker Chaussee 1-4 befindet sich extensiv gepflegter, artenreicher Zierrasen. Im südöstlichen Grundstücksbereich sowie im Bereich des Straßenrondells erfüllen Teile der Rasenflächen das Schutzkriterium des Sandtrockenrasens und sind als solche als Biotop gemäß § 26a des Berliner Naturschutzgesetzes geschützt. Der Röhrichtbestand im Becken der ehemaligen Flussbadeanstalt ist ebenfalls gemäß § 26a des Berliner Naturschutzgesetzes als Biotop geschützt, befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans **XVII-10**.

Als Ergebnis einer im November 2000 durchgeführten vegetationskundlichen und faunistischen Kartierung wurde festgestellt, dass das Plangebiet bezüglich der faunistischen Artenzusammensetzung keine besonderen Wertigkeiten aufweist.

Geologie, Baugrund

Das Plangebiet liegt inmitten des Warschauer-Berliner-Urstromtals, dessen Oberfläche von Ablagerungen der Weichsel-Eiszeit und der Nacheiszeit gebildet ist. Die Geländeoberfläche ist relativ eben und liegt etwa 34,00 m über Normal Null. Die Baugrunderkarte von Berlin (Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, 1970) gibt tragfähigen Baugrund für normale Belastungen in einer Tiefe von 2,00 bis 3,00 m an.

Wertvolle natürliche oder naturnahe Bodengesellschaften konnten sich angesichts der Nutzungsgeschichte des Gebietes aufgrund der massiven Verdichtungen, Versiegelungen und Verunreinigungen des Bodens kaum entwickeln. Die ursprünglichen Bodengesellschaften sind insbesondere im Bereich der Uferzone stark anthropogen überformt, da zur weiteren Nutzung des Geländes umfangreich Bauschutt, Erdaushub, Asche und Schlacke abgelagert wurde. Die Mächtigkeit dieser Ablagerungen ist bis zu 4,00 m stark.

Altlasten

Nachfolgende Grundstücke wurden bzw. werden - bedingt durch die vormalige Nutzung - im Bodenbelastungskataster geführt. Dabei ist zu beachten, dass der Grundstückskomplex Hauptstraße 9-13 unter dem Aspekt seiner historischen Nutzungsgeschichte eine Einheit bildete.

Hauptstraße 9-10 (Fläche 6622)

In den Jahren 1991 bis 1996 wurden mehrere Erkundungskampagnen zur Ermittlung der Schadstoffbelastungen des Bodens und des Grundwassers auf dem nördlichen Teil des ehemaligen Chemiekomplexes durchgeführt.

Flächendeckend wurde auf dem Grundstück der im Gebiet der Rummelsburger Bucht verbreitete Aufschüttungshorizont mit seinen typischen Belastungen an PAK (Polzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe), BTEX (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol) sowie Schwermetallen angetroffen. Besonders auffällig sind dabei erhöhte Gehalte an Blei, Arsen und Cadmium, die im Auffüllungshorizont in hohen Konzentrationen anzutreffen waren. Diese Auffälligkeiten konzentrieren sich insbesondere in Ufernähe und im Zentrum des o.g. Grundstückes.

Im Boden wie auch in der Bausubstanz wurden Gehalte von hochtoxischen Chlor- und Chlornitrobenzolen, Chlornitrophenolen und leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) nachgewiesen, die die Richtwerte der damals zur Bewertung von Bodenverunreinigungen gültigen Berliner Liste überschreiten. Ferner sind Verunreinigungen mit Schwermetallen, Metalloiden, Ammonium, Nitrit und leicht freisetzbaren Cyaniden festzustellen.

Auffällig waren die hohen Gehalte an MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe), die in der Mitte des Grundstückes als aufschwimmende Phase auf dem Grundwasser nachgewiesen wurden.

Im Zuge der Neu-Erschließung des Grundstückes wurde bereits im Bereich der Straße sowie in einem südlichen Teilbereich (heutige MBS-Fläche und östlicher Uferwegbereich) ein Bodenaustausch bis zum Grundwasseranschnitt vorgenommen.

Weiterhin wurde im Februar 2004 die Sanierung des mittig gelegenen MKW-Schadens im Rahmen des Freistellungsverfahrens erfolgreich zum Abschluss gebracht. Hierbei erfolgte auf einer Fläche von ca. 500 m² ein Bodenaustausch bis in

die grundwassergesättigte Bodenzone hinein sowie eine Reinigung des Grundwassers.

Auf einer weiteren Teilfläche, die auch den westlichen Uferwegbereich umfasst, wurde mit einem Bodenaustausch bis ca. 1,00 m unter GOK begonnen. Im Anschluss erfolgen im Rahmen des Altlastenfreistellungsverfahrens weitere Untersuchungen, so dass tiefergelegene Schadensbereiche erkannt und ggf. beseitigt werden.

Gemäß Anordnung der Senatsumweltverwaltung wird zur Überwachung der Belastungssituation und des bisherigen Sanierungserfolges in halbjährigem Rhythmus ein Grundwassermonitoring durchgeführt.

Hauptstraße 11-12 (Fläche 6794)

Im Rahmen mehrerer Erkundungsphasen wurde das Teilareal des ehemaligen Chemiekomplexes auf seine schadensverursachende Wirkung und die Auswirkungen der im unmittelbaren Umfeld befindlichen Schadensherde untersucht. Die Untersuchungen der Bodenproben ergaben bis auf die Belastungen aus dem Auffüllungshorizont keine signifikanten Belastungen.

Die Grundwasserbelastung entspricht der Situation auf den Nachbargrundstücken (Hauptstraße 9-10, 13).

Hauptstraße 13 (Fläche 6796)

Wie auf dem Grundstück Hauptstraße 9-10 begann die Ersterkundung des Grundstückes im Jahr 1991.

Im Ergebnis der Erkundungen ist festzustellen, dass der Boden flächendeckend durch das Belastungsmuster der Auffüllungen gekennzeichnet ist. Ein Schadenszentrum der nutzungsbedingten Hauptkontaminanten (Chlorbenzole und Chlornitrobenzole) wurde im östlichen Grundstücksbereich lokalisiert.

Der festgestellte Grundwasserschaden auf dem Grundstück Hauptstraße 13 ist der Kontaminationsfläche des Chemiekomplexes auf dem Grundstück Hauptstraße 9-13 zuzuordnen. Dem Eigentümer des Grundstückes wurden von der Senatsumweltverwaltung bereits weitere Untersuchungen sowie ein Grundwassermonitoring angeordnet.

Köpenicker Chaussee 1-4/Uferteil (Fläche 6666)

Das Grundstück wurde im Auftrage der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Referat IV E von Oktober bis November 1992 erkundet.

Im oberflächennahen Aufschüttungshorizont wurden punktuelle Quecksilber-, Arsen- und PAK- Belastungen festgestellt, die markant für den Aufschüttungshorizont im gesamten Bereich Rummelsburger Bucht sind. Eine flächenhafte Bodenkontamination wurde nicht nachgewiesen.

Bei den Grundwasseruntersuchungen wurden Belastungen mit Phenolen, AOX (Adsorbierbare Organische Halogenverbindungen) sowie LCKW festgestellt. Die Belastungen stehen in ursächlichem Zusammenhang zum ehemaligen Chemiekomplex auf dem Grundstück Hauptstraße 9-13, da dieser im Grundwasseranstrom gelegen ist.

Köpenicker Chaussee 1-4 (Fläche 6831)

Im Herbst 1992 wurde das Grundstück hinsichtlich des Altlastenverdacht es erkundet.

Das Grundstück weist punktuelle Belastungen mit Arsen, Blei, Chrom, Zink und Quecksilber auf.

Die festgestellten Grundwasserverunreinigungen mit LCKW und Chlorbenzol lassen sich unter Berücksichtigung der Grundwasserfließrichtung relativ eindeutig auf die Schadstoffeinträge aus dem nordwestlich gelegenen, ehemaligen Chemiekomplex auf dem Grundstück Hauptstraße 9-13 zurückführen.

Köpenicker Chaussee 46-49 (Fläche 6834)

Die Kontaminationssituation des Grundstückes wurde im Frühjahr 1996 untersucht.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen weisen auffüllungstypische, punktuelle Auffälligkeiten durch Blei, Quecksilber sowie vereinzelt PAK auf.

Hauptstraße 26 bis 14

Auf den Grundstücken liegen auffüllungstypische, punktuelle Auffälligkeiten durch Blei, Quecksilber sowie vereinzelt PAK vor.

Das Grundwasser weist flächenhaft erhöhte Gehalte an MKW auf. Es wird von einer auf der Grundwasseroberfläche schwimmenden, sehr geringmächtigen Mineralölphase ausgegangen, die wahrscheinlich über den Grundwasseranstrom herangetragen wird.

Darüber hinaus zeigt das Grundwasser keine anthropogenen Belastungen.

Hauptstraße 14 - 15 (Fläche 6833)

Auf dem Grundstück fanden im Jahr 1994 Altlastenuntersuchungen statt.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen zeigen das typische Bild im Raum Rummelsburger Bucht. Vereinzelt Konzentrationserhöhungen von Blei und PAK lassen sich eindeutig auf den Auffüllungshorizont eingrenzen.

Das Grundwasser zeigt keine Belastungen. Im Grenzbereich zum Grundstück Hauptstraße 16 wurden leicht erhöhte MKW- und Ammoniumwerte gemessen.

Hauptstraße 16-18 (Fläche 6720)

Die Altlastenuntersuchungen wurden hier im Jahre 1994 durchgeführt und ergaben folgende Ergebnisse:

Der 1,00 bis 1,50 m mächtige Auffüllungshorizont mit Blei-, Quecksilber-, Arsen- und PAK – Verunreinigungen überlagert anthropogen unbelastetes Sediment.

Das Grundwasser weist keine regional ungewöhnlichen Belastungen auf.

Hauptstraße 19-20 (Fläche 6623)

Im Jahre 1994 fanden auf dem Areal Altlastenerkundungen statt.

Der Boden weist im oberflächennahen Bereich die typischen Auffüllungshorizonte auf. Sonstige Auffälligkeiten wurden nicht ermittelt.

Die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen weisen geringe MKW-Belastungen sowie erhöhte Ammonium- und Nitratkonzentrationen auf, die vermutlich auf den Schadstoffeintrag von einem MKW-Schaden auf dem Grundstück Hauptstraße 26A-38 zurückzuführen sind.

Das Grundstück wurde aus dem Altlastenverdacht entlassen.

Hauptstraße 26A-38 (Fläche 6798)

Das Grundstück wurde jahrzehntelang als Tanklager für Mineralölprodukte genutzt, daher wurden beginnend im Jahre 1991 bis 1995 vier aufeinander aufbauende Untersuchungskampagnen zur Ermittlung der Altlastensituation auf dem Grundstück durchgeführt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen bestätigten den Altlastenverdacht. Es wurden erhebliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), Monoaromaten (BTEX: Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Der Gesamtschaden ist dabei in zwei Teilbereiche zu untergliedern.

Der nördliche Kontaminationsbereich umfasst das ehemalige oberirdische Fasslager sowie das Areal um die ehemaligen oberirdischen Tankbehälter. Die Grundwasserbelastungen sind durch MKW und BTEX gekennzeichnet.

Beim zweiten Kontaminationsbereich handelt es sich um ein im südlichen Teil des Grundstückes gelegenes Areal, in dem sich 20 unterirdische Lagertanks befanden. Dort wurden die höchsten Belastungen des Grundwassers ermittelt.

Auf der Grundlage einer an den Eigentümer gerichteten Sanierungsanordnung wurden bereits entsprechende Maßnahmen zur Bodensanierung durchgeführt, die im Jahr 2002 abgeschlossen wurden. Eine Sanierung des Grundwassers steht noch aus.

Grund- und Oberflächenwasser

Die lokalen hydrodynamischen Verhältnisse werden im wesentlichen durch den als Vorfluter fungierenden Rummelsburger See beeinflusst. Der Grundwasserflurabstand beträgt je nach Geländehöhe zwischen 1,50 m und 2,50 m. Dadurch ist der Grundwasserkörper nur durch eine sehr geringmächtige Deckschicht geschützt, was eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers bedeutet. Dauerhafte und größere Grundwasserabsenkungen dürften sich schädigend auf den Baumbestand auswirken. Das Grundwasser weist zum Teil erhebliche Verunreinigungen durch Schadstoffe auf, die aus der ehemaligen industriellen Nutzung resultieren (siehe oben). Entnommenes Grundwasser ist vor Einleitung ggf. zu reinigen.

Der überwiegende Teil des Ufers ist mit einer Spundwand verbaut. Vor dem Grundstück Köpenicker Chaussee 1-4 befindet sich eine Steinschüttung.

Der Rummelsburger See befindet sich zwar nicht innerhalb des Plangebietes, grenzt aber direkt an und bestimmt durch seine Größe maßgeblich das Erscheinungsbild der angrenzenden Gebiete. Die Gewässergüte war als mäßig belastet bis stark verschmutzt zu bezeichnen, was aus der äußerst geringen Fließdynamik, der Schlamm- bildung und Schadstoffakkumulation, den unbehandelten Einleitungen, dem hohen Nährstoffgehalt sowie der geringen Selbstreinigungskraft aufgrund fehlender Ufer- vegetation resultiert. Insbesondere durch die bereits durchgeführten Maßnahmen zur Seesanie- rung wird sich die Wasserqualität mittel- bis langfristig deutlich verbessern.

Klima und Luftimmissionen

Aufgrund der hohen Bodenversiegelung und fehlender Grünstrukturen ist eine Über- wärmung im Vergleich zu Freilandverhältnissen zu konstatieren. Entsprechend den Ergebnissen eines Gutachtens des Deutschen Wetterdienstes bilden die Spree, der Rummelsburger See und die Bahnflächen aufgrund ihrer Oberflächenbeschaffenheit und der kanalisierenden Randstrukturen eine wichtige Belüftungsbahn für die klimati- sche Entlastung der Innenstadt nordwestlich des Bahnhofes „Berlin-Ostkreuz“.

Durch Autoverkehr im Straßenzug Hauptstraße–Köpenicker Chaussee, durch Bahn- anlagen sowie durch das in einiger Entfernung gelegene Kraftwerk Klingenberg und das Zementwerk an der Spree bestehen lufthygienische Belastungen. Hinsichtlich der Luftgüte lag die Belastung 1994 bei etwa 20-50 % der zulässigen Grenzwerte, Ten- denz rückläufig (Broschüre: "Luftverunreinigung in Berlin" 1994; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz).

Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch den Straßenzug Hauptstraße-Köpenicker Chaussee er- schlossen. Es besteht eine ÖPNV-Anbindung durch eine die Hauptstraße befahrende Tram (z.Z. Tramlinie 21, keine Buslinie) mit einer Haltestelle in Höhe der Grundstücke Hauptstraße 9 bis 13. In einer Entfernung von 200,00 bis 500,00 m Luftlinie befindet sich der S-Bahnhof „Berlin-Betriebsbahnhof Rummelsburg“. Der einzige Zugang be- findet sich nördlich der Bahntrasse im Wohngebiet Friedrichsfelde/Süd. Vom Plange- biet aus ist der Bahnhof nicht erreichbar.

Der Straßenzug Hauptstraße-Köpenicker Chaussee ist mit allen stadtechnischen Versorgungsmedien belegt.

Das Plangebiet wird von einer 110 kV Hochspannungsleitung überquert sowie von zwei Entwässerungsbauwerken, dem Marzahn-Hohenschönhausener Grenzgraben und dem Auslaufkanal des Kraftwerkes Klingenberg, unterquert.

Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse stellen sich wie folgt dar:

Tab. 1: Eigentumsverhältnisse

| Grundstücke | Flurstücke | Eigentümer |
|-------------|------------|------------|
|-------------|------------|------------|

| | | |
|---|--------------------------|---|
| Köpenicker Chaussee 1-4 | 4004, 4017,4020 | Bundesrepublik Deutschland |
| Köpenicker Chaussee 1-4 | 4019 | Land Berlin |
| Köpenicker Chaussee 1-4 | 4005 | Treuhand Liegenschaftsgesellschaft |
| Köpenicker Chaussee 1-4 | 8100, 9100, 115100 | Bundesrepublik Deutschland, Wasser- und Schifffahrtsverwaltung |
| Köpenicker Chaussee 46 | 102, 104 | Privat |
| Köpenicker Chaussee 47-49 | 101, 103 | Treuhand Liegenschaftsgesellschaft |
| Hauptstraße 9, 10 | 4023 | Privat |
| Hauptstraße 9,10 | 127, 128 | Wasserstadt GmbH, Entwicklungsträger |
| Hauptstraße 11,12 | 38 | Wasserstadt GmbH, Entwicklungsträger |
| Hauptstraße 13 | 4003, 4021 | Privat |
| Hauptstraße 13 | 4022 | Wasserstadt GmbH, Entwicklungsträger |
| Hauptstraße 13 | 4027 | Bundesrepublik Deutschland, Wasser- und Schifffahrtsverwaltung |
| Hauptstraße 14-15 | 39, 40, 41 | Privat |
| Hauptstraße 14-15 | 58 | Land Berlin |
| Hauptstraße 16-18 | 116 | Privat |
| Hauptstraße 19-20 | 105, 106 | Wasserstadt GmbH, Entwicklungsträger |
| Hauptstraße 21-22 | 31 | Privat |
| Hauptstraße 23 | 30 | Land Berlin |
| Hauptstraße 24-25 | 28 | Deutsche Bahn AG |
| Hauptstraße 26 | 120, 121 | Privat |
| Hauptstraße 26 A | 15 | Privat |
| Hauptstraße 27-38 | 14 | Privat |
| Saganer Straße nordöstlich Hauptstraße 19-20 | 107 | Privat |
| Saganer Straße nordöstlich Hauptstraße 19-20 | 68 | Berliner Verkehrsbetriebe |
| Saganer Straße | 35 | Deutsche Bahn AG |
| Hauptstraße (Straßenland) | 29 | Land Berlin |
| Hauptstraße (Straßenland) | 115 | Treuhand Liegenschaftsgesellschaft |
| Hauptstraße (Straßenland) | 60, 62, 117, 118, 119 | Land Berlin |
| Köpenicker Chaussee (Stra- ßenland) | 4010 | Land Berlin |

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 98 in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 08. Januar 2004, ABl. S. 95, zuletzt geändert am 26. August 2004, ABl. S. 3967) stellt für den Bereich des Bebauungsplanes **XVII-10** folgendes dar:

- Gewerbliche Bauflächen nördlich und südlich des Straßenzuges Hauptstraße–Köpenicker Chaussee,
- einen uferbegleitenden Grünzug am Rummelsburger See,
- den Straßenzug Hauptstraße–Köpenicker Chaussee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße und
- eine Kennzeichnung als Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

2.3.2 Rahmenplan/städtebauliches Programm

Der Rahmenplan mit Stand von 02/94, der Bestandteil der Rechtsverordnung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich ist, trifft für den Bereich des Bebauungsplanes **XVII-10** folgende Aussagen:

- gewerbliche Baufläche nördlich und südlich des Straßenzuges Hauptstraße–Köpenicker Chaussee mit einer GFZ bis 1,6; zwei bis sechs Geschosse,
- gemischte Baufläche (M1, Dienstleistung) mit einer GFZ bis 2,4; vier bis sechs Geschosse nördlich der Hauptstraße (Grundstück Hauptstraße 38-26A),
- einen uferbegleitenden Grünzug am Rummelsburger See,
- der Straßenzug Hauptstraße–Köpenicker Chaussee als Hauptverkehrsstraße und
- denkmalgeschützte oder denkmalwerte Gebäude.

2.3.3 Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg

Die Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg (Stand: Juli 2004, aktualisiert Mai 2005) entspricht für den Bereich des Bebauungsplans **XVII-10** den Aussagen des Rahmenplanes: Gewerbegebiet, Kerngebiet, überörtliche Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahntrasse und Grünzug am Ufer des Rummelsburger Sees.

Südöstlich des Grundstückes Köpenicker Chaussee 46 und in südwestlicher Verlängerung zum Rummelsburger See sieht die Bereichsentwicklungsplanung eine wichtige Fuß- und Radwegebeziehung mit dem Wohngebiet „Friedrichsfelde/Süd“ vor.

2.3.4 StEP Verkehr

Der vom Senat von Berlin am 08. Juli 2003 beschlossene Stadtentwicklungsplan Verkehr stellt den Straßenzug Hauptstraße/Köpenicker Chaussee in der Bestandsbeschreibung für das Jahr 2002 und der Planung für das Jahr 2015 als Straße der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h dar. Weiterhin ist die Straßenbahn in der Planung für das Jahr 2015 weiterhin vorgesehen.

2.3.5 StEP Gewerbe

Der Berliner Senat hat am 14. September 1999 den Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP Gewerbe) beschlossen. Der "Gewerbepark Klingenberg" ist Teil des Gewerbestandortes "Rummelsburg", der sich entlang der Köpenicker Chaussee in südlicher Richtung bis zur Nalepastraße im Bezirk Treptow-Köpenick und beiderseits des Blockdammweges erstreckt. Für diesen Standort wird auf eine vorrangige Industriegebietsnutzung orientiert, wobei eine Profilierung in den Bereichen des verarbeitenden Gewerbes und des Bauens empfohlen wird. Als wirtschaftspolitischer Entwicklungsansatz wird die Ansiedlung von Leitbetrieben als vordringlich erachtet.

2.3.6 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Das Plangebiet wird als städtischer, überformter Niederungsbereich charakterisiert. Typische Vegetationsbestände sollen erhalten, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes beseitigt, vielfältige Blickbeziehungen auf die Gewässer ermöglicht sowie gewässerbegleitende Grün- und Freiflächen hergestellt werden. Das Ufer wird als Maßnahmeschwerpunkt zur Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente ausgewiesen.

Entlang der Uferlinie soll ein zusammenhängender Grünzug mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sowie nutzbaren Freiräumen entwickelt werden. Verbindungen zur Hauptstraße sollen die dichten nordöstlich gelegenen Quartiere besser an den Rummelsburger See anbinden, sowie der Rummelsburger See und die Spree in ihrer Wasserqualität verbessert, naturnahe Gewässerufer erhalten bzw. entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Ziel ist eine Emissionsminderung bzw. -vermeidung, der Schutz empfindlicher Nutzungen vor Immissionen sowie der Abbau von Luftverunreinigungen durch Erhöhung des Vegetationsanteils.

Im Plangebiet soll der Boden entsiegelt und eine dezentrale Regenentwässerung aufgebaut werden. Bauliche Verdichtungen sind zu kompensieren.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das durch den Rummelsburger See gebildete Vorranggebiet Klimaschutz. Zwischen dem See und einer künftigen Bebauung soll ein intensiver Luftaustausch gesichert bzw. verbessert werden.

Weiterhin ist das Plangebiet als überformte Niederung charakterisiert. Hier sollen gewässerbegleitende Grün- und Freiflächen angelegt werden, deren Artenbestand besonders von feuchtliebenden Arten geprägt ist. Der See ist als wichtiges Verbindungsbiotop gekennzeichnet, innerhalb dessen ebenfalls Arten feuchter und nasser Standorte vorrangig zu fördern sind.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Aufstellungsbeschlüsse und die förmliche Festlegung als Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme waren von der Zielsetzung getragen, diesen traditionellen, aber nach der politischen Wende 1990 in weiten Teilen brachgefallenen, Industriestandort zu revitalisieren. Angesichts eines beginnenden Strukturwandels im osteuropäischen Wirtschaftsraum und der geographischen Lage Berlins als vorgeschobener Standort des EG-Binnenmarktes mit Ausstrahlung bis weit nach Osteuropa hinein, besitzt der Wirtschaftsraum Berlin ein Potential sowohl als Produktions-, wie auch als Dienstleistungsstandort. Der verkehrs- und naturräumlich begünstigte Gewerbestandort an der Rummelsburger Bucht bietet ideale Standortbedingungen, insbesondere für zukunftssträchtige Betriebszweige wie Umweltschutz-, Automatisierungs- und Medizintechnik sowie Maschinen- und Fahrzeugbau. Im Vordergrund stand daher die Absicht, die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Ansiedlung produzierender „High-Tech-Betriebe“ zu schaffen.

Die Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne **XVII-10**, 11 und 12 orientierten sich an den gemäß § 8 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen. Hinsichtlich des Maßes der Nutzung galten die Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung, um weiteren Entwürfen und dem Bebauungsplanverfahren Spielraum zu lassen. Im Gebiet südlich des Straßenzuges Hauptstraße–Köpenicker Chaussee war eine weitgehende Erhaltung der gewerblichen Nutzung und eine „verträgliche Verdichtung“ vorgesehen. Das Gebiet nördlich der Hauptstraße sollte umfassend umstrukturiert und neu geordnet werden. Angedacht war ein gegliedertes Gewerbegebiet mit einer Verdichtung durch Blockrandbebauung entlang des Straßenzuges Hauptstraße – Köpenicker Chaussee. Im Bereich der denkmalgeschützten Eisenbahnerhäuser (Hauptstraße 24-25, 26) war ein gegliedertes Kerngebiet für kleinteilige Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen und Wohnnutzung geplant. Teile des östlich angrenzenden Kraftwerksgeländes sollten in die Neuordnung mit einbezogen werden.

Ende 1992 wurde für den gesamten Entwicklungsbereich ein international besetztes Bewerber- und Gutachterverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis ein Masterplan für den Entwicklungsbereich war. Aufbauend auf diesem Masterplan erfolgte die Erarbeitung eines Rahmenplanes (siehe Abschnitt 2.3.2) der mit Beschluss des Senats vom 15. März 1994 Bestandteil der Verordnung und Begründung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Rummelsburger Bucht“ wurde. Darin sind als städtebauliches Programm Wohnungen für ca. 12.000 bis 15.000 Einwohner, Arbeitsstätten für ca. 12.000 Beschäftigte sowie Standorte für technische und soziale Infrastruktur vorgesehen.

Vor dem Hintergrund unklarer Nutzeransprüche erfolgte jedoch bislang keine Vertiefung, so dass die Bebauungsplanverfahren zunächst nicht weiter betrieben wurden. Die Einschätzung, dass Planungsrecht allein die gewünschte städtebauliche Entwicklung nicht herbeiführen würde, hat zur Beauftragung der Mitte 1996 vorgelegten „Machbarkeitsstudie“ geführt. Die Studie kommt zu der Einschätzung, dass in der Region Berlin das Gewerbeflächenangebot mittelfristig die Nachfrage übersteigen wird. Als Interessenten würden vorwiegend kleinere und mittlere Betriebe aus Berlin mit begrenzter Zahlungsfähigkeit und –bereitschaft auftreten. Die Gutachter schlugen daher vor, ein markt- und standortangepasstes Konzept zu entwickeln. Um sich von den zahlreichen anderen Flächenangeboten im Raum Berlin abzuheben, sollte ein serviceorientiertes Gewerbegebiet entstehen, das sowohl stadtteilbezogene Angebots- und Nachfragewünsche als auch Bedürfnisse nach attraktiven Wasserlagen erfüllt.

Angesichts der veränderten Gewerbeflächennachfrage hat der Berliner Senat mit Beschluss-Nr. 199/96 festgelegt, den Schwerpunkt der Realisierung des nicht prioritären

„Gewerbeparks Klingenberg“ auf den Zeitraum 2001 bis 2005 zu verschieben sowie die geplanten Nutzungsstrukturen, abweichend von den ursprünglichen Beschlüssen, den veränderten Marktbedingungen anzupassen. Ganz im Sinne der Machbarkeitsstudie war eine bestandsorientierte Planungsoptimierung vorzunehmen und insbesondere die für gewerbliche Nutzungen (Produktion, Gewerbe, Dienstleistungen, Handel) vorgesehenen Flächen im Sinne marktnaher Nutzungen zu entwickeln.

Währenddessen gingen beim Entwicklungsträger und beim Bezirksamt Lichtenberg Investitionsanfragen ansiedlungsbereiter Betriebe ein. Innerhalb des Entwicklungsbereiches entstand Verlagerungsbedarf. Von hervorgehobener Wichtigkeit für die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Berlin war die Verlagerung mehrerer Schifffahrtsbetriebe von der Halbinsel Stralau vor die Grundstücke Hauptstraße 9-10 und 13. Abgestimmte städtebauliche Vorgaben an die landseitige und seeseitige Integration der Schifffahrtsbetriebe waren erforderlich, um die Verlagerung der Betriebe im Herbst 2002 erfolgreich abschließen zu können.

Die Verlagerung der Schifffahrtsbetriebe war eine wichtige Initialzündung für die Entwicklung des Plangebietes und führte bereits zu weiteren Investitionsvorhaben.

2. Intentionen des Planes

Der Bebauungsplan **XVII-10** dient der planungsrechtlichen Sicherung der Entwicklungsziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Zur Wiedernutzung brachliegender Flächen ist entsprechend der in den Aufstellungsbeschlüssen zu den Bebauungsplänen formulierten Zielsetzungen vorgesehen, den Standort Rummelsburger Bucht als Wohn- und Dienstleistungsschwerpunkt zu entwickeln. Das gesamte Gebiet der Rummelsburger Bucht soll städtebaulich neu geordnet und aufgewertet werden, um eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

In diesem Zusammenhang beinhaltet der Bebauungsplan **XVII-10** folgende Ziele:

- die Neuordnung eines untergenutzten und z.T. brachliegenden Geländes,
- die Sicherung von Gewerbegebieten,
- die Sicherung der Hauptstraße/Köpenicker Chaussee,
- die Sicherung einer inneren Erschließung sowie
- die Sicherung eines Ufergrünzuges.

3. Wesentlicher Inhalt

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde eine städtebauliche Studie, die auf dem Rahmenplan und der Machbarkeitsstudie aufbaut, erarbeitet. Die Studie veranschaulicht die räumliche Ordnungsvorstellung. Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, die Grundzüge dieser Ordnungsvorstellung verbindlich festzulegen, und gleichzeitig genügend Spielraum für die - noch nicht bekannten - Nutzungsanforderungen ansiedlungsbereiter Betriebe zuzulassen.

Der Bebauungsplan enthält die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlichen Mindestfestsetzungen: Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücks- und öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Darüber hinaus werden Denkmale, Denkmalbereiche und Ensembles sowie Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Art der Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist - entsprechend den Darstellungen des FNP 98 und des Rahmenplanes - als Gewerbegebiet ausgewiesen (GE 1 bis GE 11). Dies ermöglicht nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art die Ansiedlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO).

Tankstellen, werden wegen des betriebstypisch hohen Freiflächenanteils ausgeschlossen (Textliche Festsetzung Nr. 1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Eigenständige Lagerplätze sind auf gekennzeichneten seeseitig gelegenen Teilflächen des Gewerbegebietes GE 11 beschränkt (Textliche Festsetzung Nr. 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 8 BauNVO).

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch Festsetzung einer Grundflächen- und Geschossflächenzahl bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO). Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den Gewerbegebieten GE 5, GE 6 und GE 7 über die Festsetzung einer Traufhöhe (Traufhöhe über Gehweg: TH) bestimmt. Die Festsetzung der Traufhöhe wird für diese Gewerbegebiete ergänzt durch die Festsetzung einer Dachneigung von bis zu 15° (Textliche Festsetzung Nr. 9, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 AGBauGB). Die Kombination der Festsetzung von Traufhöhe und Dachneigung ermöglicht eine Bebauung, die dem vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude im Gewerbegebiet GE 7 entspricht.

In den weiteren Baugebieten wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung einer Gebäudeoberkante (Oberkante über Gehweg: OK) bestimmt. Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die notwendigen Abstände zu der 110 kV-Freileitung.

Die Traufhöhen- und Oberkantenfestsetzung ist an der unter Denkmalschutz stehenden Bebauung Hauptstraße 13 orientiert. Neubauten sollen diese denkmalgeschützte Bebauung nicht überragen. Für ein seeseitig gelegenes Baufeld im Gewerbegebiet GE 7 wurde diese Leitlinie mit einer Höhenfestsetzung von maximal 10 Geschossen verlassen, um die Errichtung einer städtebaulichen Dominante an dieser landschaftsräumlich exponierten Stelle zu ermöglichen.

Das seeseitig gelegene Gewerbegebiet GE 11 ist von einer Bebauung freizuhalten und kann als Lagerplatz im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung der angrenzenden Gewerbegebiete genutzt werden, zum Beispiel für Schiffswartung und –reparatur. Eine Ausnahme stellt ein kleines Baufeld innerhalb des Gewerbegebietes GE 11 dar. Die Ausweisung ermöglicht die Errichtung eines für die Funktion des vorgesehenen Schifffahrtsbetriebes unabdingbaren Lagergebäudes. Die Ausweisung erfolgt als Baukörperausweisung, um das Gebäude hinsichtlich seiner Lage so zu be-

stimmen, dass eine Beeinträchtigung des Ufergrünzuges und der Sichtbeziehungen zwischen Hauptstraße und Rummelsburger See minimiert wird.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt, um den künftigen Investoren Entwicklungsspielräume entsprechend ihren betrieblichen Anforderungen zu geben (sog. „flächenmäßige Ausweisung“).

Die Überbauung in den Bereichen GE 2, GE 3, GE 5, GE 6, GE 7, GE 8 und GE 10 muss unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes erfolgen. Für die Bereiche GE 2 und GE 3 bilden die denkmalgeschützten Gebäude und der Baumbestand eine zu erhaltende stadtbildprägende Einheit.

3.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan sichert die durch den FNP 98 dargestellte Hauptstraße, eine innere Erschließungsstraße zwischen den Gewerbegebieten GE 5 und GE 6, die vorhandenen Erschließungsanlagen am „Lindenrondell“ zwischen den Gewerbegebieten GE 8/GE 9 und GE 10 und den ehemaligen Zugang zum Tunnel nach „Friedrichsfelde-Süd“ als öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Zur Erschließung des Gewerbegebietes GE 9 erfolgt zudem die Ausweisung einer Stichstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche, die auch der Verbindung der zwei Abschnitte des Ufergrünzuges dient. Weiterhin wird die im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindliche Saganer Straße als private Verkehrsfläche gesichert (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Der Bebauungsplan setzt für die öffentlichen Straßen lediglich die Straßenbegrenzungslinien fest und trifft zur funktionalen Einteilung keine Festsetzungen (Textliche Festsetzung Nr. 3).

3.3 Öffentliche Parkanlagen

Der Bebauungsplan sichert einen Teil des übergeordneten Ufergrünzuges entlang der Rummelsburger Bucht als öffentliche Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Der Ufergrünzug ist aus dem FNP 98 entwickelt und Bestandteil einer uferbegleitenden Wegeverbindung entlang des Rummelsburger Sees und der Spree. Im Uferabschnitt zwischen dem Auslauf des Kühlwasserkanals und der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs wird dem Planungsziel eines Ufergrünzuges durch Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (textliche Festsetzung Nr. 13) und einer „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ entsprochen.

3.4 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz Bebauungsplan XVII-10

| | Fläche in m² | Anteil |
|------------------------------------|--------------------------------|----------------|
| Gewerbegebiet | 124.505 | 75,1 % |
| Öffentliche Straßenverkehrsflächen | 36.587 | 22,1 % |
| Private Verkehrsfläche | 324 | 0,2 % |
| Öffentliche Grünflächen | 4.406 | 2,6 % |
| Gesamtfläche | 165.822 | 100,0 % |

4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die bauleitplanerischen Grundsätze gemäß § 1 BauGB beachtet und unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB miteinander und untereinander in Einklang gebracht.

4.1 Nachhaltige Stadtentwicklung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Bereich zwischen dem Bahnhof „Ostkreuz“ und dem Kraftwerk Klingenberg ist für die gesamtstädtische Entwicklung sowie für den Bezirk Lichtenberg von hervorgehobener Bedeutung. Das Gebiet eignet sich aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung und naturräumlich herausragenden Lage für eine intensive Nutzung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die derzeitige Flächennutzung entspricht nicht der hohen Standortgunst und den naturräumlichen Potentialen.

Der für die gesamtstädtische Flächennutzung maßgebliche FNP 98 räumt der Innenentwicklung auf unter- oder fehlgenutzten Flächen den Vorrang vor einer Stadterweiterung zu Lasten des Landschaftsraumes ein. Flächenbedarf soll vor einer Flächeninanspruchnahme in der Peripherie möglichst innerhalb der vorhandenen Stadt befriedigt werden, um gemäß § 1 a Abs. 1 BauGB mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen. Der gesamtstädtisch relevante sparsame Umgang mit Grund und Boden wird durch die Wiedernutzung dieser brachliegenden Flächen in innerstädtischer Lage gefördert, und zwar in Abhängigkeit von einer intensiven Nutzung innerhalb dieses Bebauungsplanbereiches. Die Entscheidung, die Flächen an der Rummelsburger Bucht zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten und zur Wiedernutzung brachliegender Flächen zu einem Wohn- und Dienstleistungsschwerpunkt zu entwickeln, fand deshalb in den Darstellungen des FNP und in der förmlichen Festlegung als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme seinen Ausdruck.

Durch die Wiedernutzung brachliegender, ehemals gewerblich-industriell genutzter Flächen für eine intensive gewerbliche Nutzung wird den Belangen der Wirtschaft einschließlich der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen besonders Rechnung getragen.

Die Auslastung der öffentlichen Verkehrsmittel entsprechend den Zielen des StEP-Verkehr wird durch die Nutzungsintensivierung an diesem durch öffentlichen Personennahverkehr erschlossenen Standort gefördert.

4.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Denkmalschutz

Für den Bezirk Lichtenberg bedeutet die Revitalisierung des Ufers der Rummelsburger Bucht eine erhebliche strukturelle Aufwertung.

Durch die städtebauliche Neuordnung und die Anlage öffentlicher Räume wird das abgeschottete Ufer des Rummelsburger Sees wieder für die Öffentlichkeit zugänglich. Hierzu werden Erschließungsstraßen auf dem Grundstück Hauptstraße 9-10 und in Höhe der ehemaligen Flussbadeanstalt neu angelegt. Diese städtebauliche Qualität war aufgrund der in sich geschlossenen Fabrikationsanlage bislang nicht gegeben.

Derzeit ist nur die Hauptstraße öffentlich. Eine hohe Verkehrsbelastung, fehlende Bäume und gestalterische Defizite sind wenig einladend. Die anliegenden Flächen

sind durch Mauern abgegrenzt, unzugänglich und von außen nicht einsehbar. Funktionale Bezüge zur Umgebung bestehen nicht.

Die Neuordnung soll sich auf die Festlegung verbindlicher Grundstrukturen beschränken, innerhalb derer sich konkrete betriebliche Belange flexibel entfalten können. Baugrenzen sind daher relativ weit gefasst (sog. „flächenmäßige Ausweisung“). Die höchstzulässige Bauhöhe gewährleistet, dass Neubauten die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung nicht überragen.

Im Gewerbegebiet nördlich der Hauptstraße (GE 4) ist eine höhere Bebauung (16,00 m), als auf dahinterliegenden Flächen (10,00 m) möglich. Dies soll Betriebe dazu animieren, die Betriebsteile entsprechend anzuordnen (z.B. Verwaltungsgebäude an der Straße und Produktionshallen im rückwärtigen Bereich). Der Straßenzug Hauptstraße – Köpenicker Chaussee soll durch eine Blockrandbebauung eine räumliche Fassung erhalten. Die Grundstücksflächen sind in ihrer Lage planungsrechtlich uneingeschränkt überbaubar. Durch zahlreiche Ver- und Entsorgungstrassen können sich aber Bebauungseinschränkungen ergeben (siehe Abschnitt II. 4.7 „Technische Ver- und Entsorgung“).

Im Gewerbegebiet südlich der Hauptstraße sind bei der Bebauung der Grundstücke „Korridore“ zwischen Hauptstraße und See freizuhalten, die Durchblicke und einen kleinklimatischen Austausch sicherstellen. Entlang der Hauptstraße soll die künftige Bebauung hinter der denkmalgeschützten Alt-Bebauung zurücktreten, um bauliche Zeugen der industriellen Geschichte dieses Ortes deutlich herauszustellen. Die Bauflucht für Neubauten ist hier zurückgesetzt. Als „Baukörperfestsetzung“ erfolgt die Ausweisung einer Baufläche im Gewerbegebiet GE 11, um so eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen am Ufergrünzug und zwischen Hauptstraße und Rummelsburger See zu minimieren.

Im Gebiet vorhandene Denkmalbereiche und Baudenkmale wurden in das städtebauliche Konzept integriert. Die Darstellung der Denkmalbereiche und Baudenkmale erfolgt entsprechend der Ergebnisse einer Ortsbegehung der Inventarisierung des Landesdenkmalamtes am 01. März 2001. In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgt keine Einbeziehung des (bereits zurückgebauten) südlichen Remisengebäudes auf dem Grundstück Hauptstraße 9-10 in die ausgewiesene Gesamtanlage.

Als Einzeldenkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Hauptstraße 9-10; Laborgebäude, um 1925,
- Hauptstraße 11-12; Verwaltungsgebäude, Etagenfabrik, Einfriedung, 1912-1916; Erweiterungsbau um 1925 und
- Köpenicker Chaussee 1; Labor- und Produktionsgebäude, 1936-38.

Als Denkmalbereiche werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Gesamtanlage Köpenicker Chaussee 1-4, ehemalige Flussbadeanstalt,
- Ensemble Hauptstraße 9-13, ehemalige Aceta-Werke und
- Gesamtanlage Hauptstraße 24-25, Eisenbahn-Dienstwohnungen.

Baudenkmale werden nicht eng mit Baugrenzen umfahren, um auch hier einen möglichst großen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Änderungen/Ergänzungen der baulichen Anlagen unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin und sind demzufolge mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen. Den Abstand zwischen Baudenkmal und Neubebauung regelt die Bauordnung. Lediglich das Baudenkmal auf dem Grundstück Hauptstraße 13 wird detailliert mit einer Baugrenze um-

fahren (sog. „Baukörperfestsetzung“), weil hier entsprechend dem städtebaulichen Konzept bzgl. freizuhaltender Korridore die angrenzenden Flächen nicht bebaut werden sollen.

4.3 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Maß der Nutzung: GRZ/GFZ

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 7 beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 - entsprechend des gemäß § 17 BauNVO höchstzulässigen Wertes - um eine intensive Flächennutzung zu ermöglichen. Im GE 8, GE 9 und GE 10 beträgt die GRZ 0,6. Diese Einschränkung trägt dem vorhandenen Gartendenkmal und den höherwertigen Freiflächenanteilen und Vegetationsbeständen in diesem Bereich Rechnung.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 nördlich des Straßenzuges Hauptstraße-Köpenicker Chaussee beträgt die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0. Dies ermöglicht - bei höchstzulässiger Gebäudehöhe von 16,00 m – auch zwei- bis viergeschossige Bauten oder Produktionsgebäude bzw. -hallen. Auch in den Gewerbegebieten GE 5, GE 6, GE 8, GE 9 und GE 10 beträgt die zulässige GFZ 1,0, da eine moderate bauliche Dichte der Lagequalität am Ufer des Rummelsburger Sees entspricht. Mit einer GFZ von 1,4 für das Grundstück Hauptstraße 11-12 im Gewerbegebiet GE 6 und einer GFZ von 2,0 für das Gewerbegebiet GE 7 wird der bereits durch den Bestand vorgegebenen Dichte Rechnung getragen und die Errichtung einer bis zu zehngeschossigen städtebaulichen Dominante an Seeufer ermöglicht.

Tab. 3: Städtebauliche Kennwerte Bebauungsplan XVII-10

| | Grundstücksfläche in m ² | GRZ | zulässige Grundfläche in m ² | GFZ | Zulässige Geschossfläche in m ² | Prognose Arbeitsplätze |
|---------------|-------------------------------------|------------|---|------------|--|------------------------|
| GE 1 | 11.531 | 0,8 | 9.225 | 1,0 | 11.531 | 136 |
| GE 2 | 1.611 | 0,8 | 1.229 | 1,0 | 1.611 | 19 |
| GE 3 | 1.804 | 0,8 | 1.443 | 1,0 | 1.804 | 21 |
| GE 4 | 26.686 | 0,8 | 21.348 | 1,0 | 26.686 | 314 |
| GE 5 | 15.928 | 0,8 | 12.742 | 1,0 | 15.928 | 187 |
| GE 6 | 17.214 | 0,8 | 13.771 | 1,4 | 24.137 | 284 |
| GE 7 | 11.689 | 0,8 | 9.351 | 2,0 | 23.378 | 275 |
| GE 8 | 8.153 | 0,6 | 4.952 | 1,0 | 8.153 | 96 |
| GE 9 | 8.151 | 0,6 | 4.891 | 1,0 | 8.151 | 96 |
| GE 10 | 19.825 | 0,6 | 11.895 | 1,0 | 19.825 | 233 |
| GE 11 | 1.915 | - | 120 | - | 120 | 10 |
| Gesamt | 124.505 | 0,7 | 90.967 | 1,1 | 141.324 | 1.671 |

* Prognose der Arbeitsplätze: Annahme für produzierendes Gewerbe: 85m² Geschossfläche (Brutto) pro Arbeitsplatz (Quelle: RVO Entwicklungsbereich „Berlin-Rummelsburger Bucht“).

Vorhandene Wohnnutzung

Auf den Grundstücken Hauptstraße 21-22, 24-25 und 26 befinden sich bewohnte Gebäude. Die Gebäude Hauptstraße 24-25 und 26 sind Teil der unter Denkmalschutz

stehenden Gesamtanlage "Eisenbahndienstwohnungen mit Remisen von 1884". Die Wohnnutzung liegt isoliert inmitten eines von Straßen- und Schienenverkehrsemissionen belasteten, gewerblich geprägten Gebietes. Die Wohnnutzung in dieser Lage stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Zudem ist durch die Wohnungen die Entwicklungsmöglichkeit benachbarter Gewerbegebiete eingeschränkt. Anzusiedelnde Betriebe müssten auf die Wohnungen Rücksicht nehmen.

Die Abwägung zwischen Belangen gesunder Wohnverhältnisse, Denkmalschutz und der Entwicklungsmöglichkeit als Gewerbegebiet kommt zu dem Schluss, dass Wohnen hier künftig nicht mehr zulässig sein soll. Aufgrund der Insellage in gewerblich-industrieller Umgebung und erheblicher Straßen- und Schienenlärmissionen ist die Wohnnutzung hier städtebaulich unverträglich. Solange in der Nachbarschaft keine gewerbliche Neuordnung erfolgt, die zu einer unmittelbaren Verschlechterung für die Wohnnutzung führt, gilt der Bestandsschutz für die Wohnnutzung.

Für planungsbedingt erfolgende Einschränkungen oder Aufhebungen der zulässigen bzw. ausgeübten Nutzung besteht ein Entschädigungsanspruch der betroffenen Grundstückseigentümer.

Für die Laufzeit der Entwicklungsmaßnahme besteht gemäß § 168 BauGB der Anspruch auf Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde, wenn dem Grundstückseigentümer eine weitere Nutzung des Grundstücks in Folge der Entwicklungsmaßnahme wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist.

Nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme sind die durch den Bebauungsplan vorgenommenen Eingriffe in die zulässige oder ausgeübte Nutzung gemäß § 42 und 43 BauGB zu entschädigen.

Immissionsschutz: Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung des FNP98. Die Emission von Luftschadstoffen muss entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Vermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei.

Der Entwicklungsträger hat mit einem Versorgungsträger am 04. Januar 1996 für das Gebiet Rummelsburg einen "Vertrag über die wärmetechnische Erschließung des Bebauungsgebietes Rummelsburger Bucht" zur Nutzung von Fernwärme aus dem nahe gelegenen Heizkraftwerk Klingenberg geschlossen und wird diese Bindung durch die "Vereinbarung zur Abwendung des Grunderwerbs" an mitwirkungsbereite Eigentümer weitergeben.

Immissionsschutz: Lärm

Von dem Straßenzug Hauptstraße–Köpenicker Chaussee gehen erhebliche Lärmbelastungen durch Straßenverkehr aus. Eine "Immissionsprognose Lärm" vom 15. Januar 1996 konstatiert eine Lärmbelastung an Bauten direkt entlang der Straße von tagsüber über 72 dB(A), nachts über 65 dB(A). Diese Werte werden durch die im Jahr 2000 festgestellten mittleren Gesamtmittelungspegel von 71 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts im Wesentlichen bestätigt. Bei einer für das Jahr 2010 prognostizierten Verkehrsstärke kann sich die Belastung tagsüber auf bis zu 79 dB(A) erhöhen. Ein zusätzlicher Schalleintrag besteht in dem von der Straße abgewandten Bereich durch

Schienenverkehrslärm von bis zu 72 dB(A) tagsüber und 65 dB(A) nachts, vor allem im Gewerbegebiet GE 1.

Um einschätzen zu können, ob die Lärmbelastungen mit der künftigen Nutzung vereinbar sind, sind lärmbezogene Regelwerke hilfreich.

Tab. 4: Lärmbezogene Richt- und Grenzwerte in dB(A), Bebauungsplan XVII-10

| | Wohngebiet | Kerngebiet | Gewerbegebiet |
|-------------------------|------------|------------|---------------|
| DIN 18005 (Tag/Nacht) | 55/45 | 65/55 | 65/55 |
| 16. BImSchV (Tag/Nacht) | 59/49 | 64/54 | 69/59 |
| TA Lärm (Tag/Nacht) | 55/40 | 60/45 | 65/50 |

Die vorhandene und prognostizierte Lärmbelastung (72/65, bzw. 79/65 dB(A)) liegt über den Richtwerten der DIN 18005, über den Grenzwerten der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie über den Richtwerten der TA-Lärm für Wohn-, Kern- und Gewerbegebiete. Die Lärmbelastung im Plangebiet resultiert damit im wesentlichen aus der bestehenden Situation und wird nicht durch die städtebauliche Planung verursacht.

Um die Immissionsricht-, bzw. -grenzwerte innerhalb des Plangebietes einzuhalten, wären städtebauliche Maßnahmen denkbar, die zu einer Reduzierung des Schalleintrages in die Baugebiete führen. Hierzu wäre entweder ein erheblicher baulicher Aufwand nötig (Einhausung, Troglage, Schallschutzwände) und nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild die Folge - etwa durch eine Regelung, fensterlose Hallen entlang der Straße zu errichten. Auch wäre denkbar, eine unempfindlichere Nutzung entlang der Straße auszuweisen, z.B. Industriegebiet. Dies würde aber mit dem städtebaulichen Ziel einer Nutzungsintensivierung und Ansiedlung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe konfliktieren.

Der Bebauungsplan soll deshalb dem Immissionskonflikt mildernd Rechnung tragen:

- Das Gewerbegebiet ist eine relativ lärmunempfindliche Gebietskategorie. Durch die als technische Baubestimmung eingeführte DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist sichergestellt, dass Außenbauteile einschließlich Fenster von Aufenthaltsräumen in Gebäuden ein entsprechendes Luftschalldämmmaß aufweisen müssen.
- Wohnen ist hier aufgrund der immissionsbelasteten Situation nicht mit dem Anspruch an gesunde Wohnverhältnisse vereinbar und künftig nicht mehr zulässig.
- Nördlich der Hauptstraße ist eine Blockrandbebauung vorgesehen, um dahinter liegende Bereiche abzuschirmen. Südlich der Hauptstraße ist dies aus Lärmschutzgründen auch geboten. Hier sollen aber Korridore von einer Bebauung freigehalten werden, um Durchblicke und einen kleinklimatischen Austausch zuzulassen.

Neben den Lärmbelastungen für das Plangebiet selbst sind zusätzlich die Lärmbelastungen für angrenzende Bereiche durch das Plangebiet zu berücksichtigen. Dies gilt vorrangig für die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich des westlich angrenzenden Bebauungsplans XVII-9 und für die Wohnbebauung auf der Halbinsel Stralau im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen im Umfeld des Bebauungsplans wurde im Dezember 2000 eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Die Prognose erfolgte differenziert für den künftigen Standort des Schifffahrtscenters und für die gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Für die Verlagerung des Schifffahrtsbetriebe wurde festgestellt, dass die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld und damit auch im allgemeinen Wohngebiet auf der Halbinsel Stralau nicht den Immissionswert für allgemeine Wohngebiete der TA Lärm von tagsüber 55 dB(A) überschreiten.

In der Nacht werden durch die Schifffahrtsbetriebe keine Arbeiten und kein Schiffsverkehr stattfinden.

Bezüglich der gewerblichen Nutzung hätte an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld die Ausschöpfung des in der DIN 18005-1 für Gewerbeflächen vorgeschlagenen flächenbezogenen Schalleistungspegels von 65 dB(A)/m² tags und von 60 dB(A)/m² nachts eine Überschreitung der jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerte zur Folge.

Zur Einhaltung der nächtlichen Orientierungswerte wurden für die Teilflächen des Gewerbegebietes flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt und durch textliche Festsetzung als Emissionsbegrenzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch wird gesichert, dass die Geräuschimmissionen – auch unter Berücksichtigung der benachbarten Schifffahrtsbetriebe – die Orientierungswerte der DIN 18005 –1 in den allgemeinen Wohngebieten im Bebauungsplan XVII-9 und auf der Halbinsel Stralau deutlich unterschritten werden (Textliche Festsetzung Nr. 6, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauN-VO).

*Immissionsschutz: **Elektromagnetische Felder***

Die Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 4, GE 8 und GE 9 werden durch eine 110-kV-Freileitung überquert. Die Grenzwerte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes für elektromagnetische Felder werden nach Aussage der Bewag im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht überschritten.

Altlasten

Ausgangssituation

Die bisher durchgeführten Altlastenerkundungen weisen z.T. erhebliche Verunreinigungen des Bodens und vor allem des Grundwassers mit Schadstoffen nach, deren Herkunft hauptsächlich durch die ehemalige industrielle Nutzung des Gebietes bedingt ist.

Die Prüfwerte für Industrie- und Gewerbegrundstücke gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) werden in vereinzelt Bodenproben der durchgeführten Untersuchungen überschritten.

Zudem werden Schadstoffe (beispielsweise MKW, Chlorbenzol, Chlornitrobenzol) vorgefunden, die in der BBodSchV nicht erfasst sind, die aber einer zwingenden Betrachtung bedürfen, da sie unter Berücksichtigung der Schadstoffeigenschaften und Höhe der Konzentrationen eine Gefährdung von Schutzgütern darstellen können.

Aus dem nachgewiesenen Schadstoffpotential leitet sich u.a. die Notwendigkeit der Durchführung von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr unabhängig von der zukünftigen Nutzung ab.

Nutzungseinschränkungen aufgrund von Altlasten und Kennzeichnung im Bebauungsplan

Die auf den Grundstücken Hauptstraße 9-13 und Hauptstraße 26A-38 vorhandenen Altlasten stehen den im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen gegenwärtig entgegen. Daher bedarf es im Bebauungsplan der Kennzeichnung der Grundstücke als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Erforderliche Maßnahmen zur Abwehr akuter und latenter Gefahren

Die geplanten Nutzungen können bei Durchführung der im folgenden aufgeführten Maßnahmen realisiert werden, ohne dass Gefährdungen von Schutzgütern wie die menschliche Gesundheit oder das Grundwasser zu erwarten sind.

- Fortführung begonnener Sanierungsmaßnahmen

Mit dem Grundstück Hauptstraße 9-10 beginnend wurde der Grundstückseigentümer, die Wasserstadt GmbH mit Bescheid vom 15. November 2000 gemäß Artikel 1 § 4 Absatz 3 Umweltrahmengesetz freigestellt unter der Bedingung, die von der Sanierungsbehörde (SenStadt IX C) festgelegten bzw. festzulegenden Untersuchungs-, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Freigestellte, die Wasserstadt GmbH, damit entsprechend den Vorgaben für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Berlin-Rummelsburger Bucht“ bzw. im Grundstückskaufvertrag mit der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben festgelegten Weise zu nutzen und Investitionen zu tätigen.

Ein gleichlautender Freistellungsbescheid mit entsprechenden Bestimmungen wurde der Wasserstadt GmbH für die Grundstücke Hauptstraße 11-12 am 10. April 2001 seitens der Senatsumweltverwaltung (Referat IX C) erteilt.

Für die Grundstücke Hauptstraße 9-13 und Hauptstraße 26A-38 wurde die Notwendigkeit der unabhängig von der geplanten Nutzung durchzuführenden Maßnahmen zur Gefahrenabwehr seitens der Senatsumweltverwaltung (Referat IX C) mit Protokoll vom 09. November 2000 erklärt.

Für das Grundstück Hauptstraße 9-10 erfolgt kontinuierlich die Ableitung und Planung weiterer Sanierungsmaßnahmen. Die Maßnahmen sollen spätestens zum Ende des Jahres 2006 abgeschlossen werden. Nach heutiger Kenntnislage wird die Sanierung den Bodenaustausch und die Grundwasserreinigung in weiteren Schadensbereichen - analog der bereits durchgeführten Maßnahme - beinhalten. Im Zuge der Neubebauung ist zu beachten, dass die vorhandenen Grundwasser-Beobachtungsbrunnen erhalten und weiterhin nutzbar bleiben und die Möglichkeit der Errichtung weiterer Grundwasserentnahmehäuser gewährleistet bleibt.

Mit der Notwendigkeit vergleichbarer Maßnahmen auf dem Grundstück Hauptstraße 13 - die dem Eigentümer angeordnet werden - ist zu rechnen.

Auf dem Grundstück Hauptstraße 26A-38 wurden bereits auf der Grundlage einer erteilten Sanierungsanordnung unter Regie und zu Lasten des Eigentümers Gefahrenabwehrmaßnahmen durchgeführt. Mit der Notwendigkeit weiterer Maßnahmen muss gerechnet werden.

- *Beseitigung der Altauffüllungen*

Neben den ordnungsbehördlich angeordneten Sanierungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr besteht die Notwendigkeit der Durchführung nachstehender entwicklungsbedingter Maßnahmen.

Zur Erfüllung der nutzungsabhängigen Anforderungen an die Qualität der oberen Bodenschicht gemäß dem Bundes-Bodenschutzgesetz und seiner Verordnungen (BBodSchV, Maßnahmen- und Prüfwerte gem. Anhang 2, Nr. 1 u. 2) wird erforderlichenfalls ein Bodenaustausch durchgeführt. Die hierbei relevanten nutzungsorientierten Bodenhorizonte liegen bei 0-35 cm beim Wirkungspfad Boden-Mensch und 0-30 sowie 30-60 cm beim Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze. Der aufzubringende Füll-/Mutterboden muss die Anforderungen der BBodSchV (Vorsorgewerte gem. Anhang 2, Nr. 4) erfüllen.

Zur Vermeidung der Überbauung von Bodenbereichen mit maßgeblichen Risiko- bzw. Gefahrenwertüberschreitungen wird in Verdachtsbereichen eine Sohlbeprobung vorgenommen, deren Ergebnis zu einem zusätzlichen Bodenaustausch über das baubedingt erforderliche Maß hinaus führen kann.

Die oben beschriebenen Maßnahmen zählen zu den Ordnungsmaßnahmen für die gemäß § 147 BauGB die Gemeinde verantwortlich ist. Entsprechend § 169 Abs. 1 Nr. 2 BauGB können diese Ordnungsmaßnahmen auch im städtebaulichen Entwicklungsbereich auf den Grundstückseigentümer übertragen werden. § 147 Abs. 2 BauGB verpflichtet die Gemeinde für den Fall, dass die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Ordnungsmaßnahmen durch einzelne Eigentümer nicht gewährleistet ist, für die Durchführung der Maßnahmen zu sorgen oder sie selbst zu übernehmen.

Auf eine Gründung von Gebäuden und baulichen Anlagen im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich sollte verzichtet werden. Es ist auch nach erfolgter Sanierung des Grundwassers mit einer verbleibenden Schadstoffbelastung zu rechnen, von der zwar keine Schutzgutgefährdung mehr ausgeht, die dennoch die Arbeitsbedingungen beeinträchtigen kann. Sollte die Gründung im Grundwasser oder Grundwasserschwankungsbereich unumgänglich sein, sind entsprechende Maßnahmen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes für das Arbeiten in kontaminierten Bereichen vorzusehen. Bei Wasserhaltungen ist u.U. eine direkte Wiederversickerung bzw. Ableitung in den See nicht zulässig. Eine Grundwassernutzung, z.B. zur Grünflächenbewässerung, bedarf einer Prüfung.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Nutzungsänderung grundsätzlich eine Neubewertung der Belastungssituation erforderlich wird. Weitere Nutzungskonflikte sind somit nicht ausgeschlossen.

Vor Durchführung von Bau- und Entsiegelungsmaßnahmen sowie von Maßnahmen zur Regenwasserversickerung und zu Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind die zuständigen Umweltbehörden zu beteiligen.

4.4 Belange von Handel, Dienstleistungen und Gewerbe (Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen)

Die Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ermöglicht die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art und damit die Schaffung von Arbeitsplätzen. Der Ausschluss bestimmter Arten gewerblicher Betriebe beschränkt sich lediglich auf Tankstellen (Textliche Festsetzungen Nr. 1) und die Lage von Lagerplätzen im Gewerbegebiet GE 11 (Textliche Festsetzung Nr. 2).

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt, da diese nicht dem Ziel der Entwicklung eines produktionsorientierten Gewerbebestandes entsprechen. Des Weiteren wird durch Tankstellen ein Verkehrsaufkommen generiert, das eine großzügigere Auslegung der gebietsinternen Erschließungsflächen zu Folge hätte, die städtebaulich nicht gewünscht ist. Städtebauliches Ziel ist es zudem das Quartier entsprechend des städtebaulichen Gesamtkonzeptes insbesondere durch Hochbauten zu strukturieren und die Straßenräume der Hauptstraße/Köpenicker Chaussee und der gebietsinternen Erschließungsstraßen baulich zu fassen. Flächenintensive Tankstellennutzungen mit in der Regel nur eingeschossigen Gebäuden dienen nicht der Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels und werden daher ausgeschlossen.

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 vorgenommene Beschränkung einer Lagerung auf eine Teilfläche innerhalb des Gewerbegebietes GE 11 erfolgt zur Wahrung von Blickbeziehungen zwischen Hauptstraße und Rummelsburger See als einem der wesentlichen städtebaulichen Motive der Gebietsentwicklung. Durch die Festsetzung wird die Lagerung auf eine Fläche in südwestlicher Verlängerung des Baufeldes im Gewerbegebietes GE 5 beschränkt.

4.5 Belange des Verkehrs

Verbreiterung der Hauptstraße

Der Straßenzug Hauptstraße – Köpenicker Chaussee wird in seiner vorhandenen Breite durch den Bebauungsplan gesichert. Die Breite variiert zwischen 29,00 m und 36,00 m und ist ausreichend dimensioniert für 2x2 Fahrstreifen, eine Straßenbahntrasse einschließlich Haltestellen und für Geh- und Radwege, die abschnittsweise als kombinierte Geh- und Radwege auszuführen sind.

Für die Einrichtung einer Abbiegespur zur Erschließungsstraße auf dem Grundstück Hauptstraße 9-10 wird die Straßenverkehrsfläche im Bereich der Grundstücke Hauptstraße 16-20 gegenüber der Bestandssituation vergrößert. Für eine erforderliche Abbiegespur zur geplanten Erschließungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-7e werden in geringem Umfang Flächen des Grundstückes Hauptstraße 27-38 als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Die Ausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche für die Hauptstraße trägt den Darstellungen des FNP 98 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße Rechnung. Die Ausweisung im Bebauungsplan entspricht damit übergeordneten verkehrlichen Zielen der Netzhierarchie, deren gesamtstädtische Erforderlichkeit bereits durch die Darstellungen des FNP 98 nachgewiesen ist.

Innere Erschließung

Eine neue öffentliche Erschließungsstraße auf dem Grundstück Hauptstraße 9-10 ermöglicht eine direkte, kurze und damit wirtschaftliche Erschließung der neuzubil-

denden Parzellen von etwa 60-70 m Grundstückstiefe. Der ausgewiesene Querschnitt von 15,50 m erlaubt eine Fahrbahnbreite von 5,50 m, beidseitiges Parken und Baumreihen sowie einen beidseitigen Gehweg. Dies entspricht dem Standard für Erschließungsstraßen und ermöglicht bei einem Tempo unter 40 km/h den LKW-LKW Begegnungsfall. Die Wendekurve ermöglicht ein problemloses Wenden von Lastzügen und Gelenkbussen. Zur Erschließung des Gewerbegebietes GE 11 erfolgt die Ausweisung einer den Ufergrünzug querenden Zufahrt als öffentliche Straßenverkehrsfläche in 4,00 m Breite. Das Erschließungserfordernis für die im Gewerbegebiet GE 11 vorgesehenen Schifffahrtsbetriebe mit zwingendem Wasserzugang wird hier höher bewertet als die mit der Querung verbundene Qualitätseinschränkung für den Ufergrünzug.

Zur Erschließung der Gewerbegebiete GE 8, GE 9 und GE 10 wird die vorhandene Verkehrsfläche im Bereich des „Lindenrondells“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche und davon in nordwestlicher Richtung abzweigend zusätzlich eine Erschließungsstraße ausgewiesen. Breite und Radius der Verkehrsflächen sind für den LKW-Verkehr ausreichend dimensioniert.

Alle anderen Grundstücke sind von der Hauptstraße aus zu erschließen. Bei hintereinanderliegenden Grundstücken sind gegenseitige Fahrrechte erforderlich.

Privatstraße

Die Saganer Straße befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Sie dient der Zufahrt zum ICE-Bahnbetriebswerk Rummelsburg und soll in ihrer Lage durch den Bebauungsplan nicht verändert werden. Die öffentliche Zugänglichkeit der Straße und die Verlegung von Leitungen im Straßenverlauf wird durch die textliche Festsetzung Nr. 11 gesichert.

Ehemaliger Fußgängertunnel (Zugang zwischen Hauptstraße 26 und 26 A)

Im ehemaligen Tunnel nach „Friedrichsfelde-Süd“ befinden sich Ferndampfleitungen. Der Zugang ist Bestandteil des öffentlichen Straßenlandes und soll es auch künftig bleiben, um die ehemalige Fußgängerverbindung bei Bedarf und Vorhandensein entsprechender finanzieller Mittel perspektivisch wieder herstellen zu können (siehe Abschnitt II. 4.6 „Belange von Freizeit und Erholung“).

Bahnflächen

Zu den nördlich an die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 angrenzenden Bahnflächen werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen eingehalten. Darüber hinaus bestehen keine Vorgaben einzuhaltender Abstandflächen. Innerhalb der Abstandflächen sind bei Anpflanzungen die Bestimmungen der Bahn zu gehölzartabhängigen Mindestabständen zur Bahnanlage zu beachten.

4.6 Belange der Freizeit und Erholung

Dem Freizeit- und Erholungsaspekt wird durch die Einordnung eines Ufergrünzuges, entsprechend den Darstellungen des FNP 98 und des Landschaftsprogramms (LaPro 94) Rechnung getragen. Im Vordergrund des landschaftsplanerischen Gesamtkonzeptes steht eine Fortsetzung des im Entwicklungsbereich bereits vorhandenen Ufergrünzuges in südöstlicher Richtung. Die Grünflächen im Plangebiet haben überwiegend übergeordnete Bedeutung im Zusammenhang mit der gesamten Entwicklung an der Rummelsburger Bucht. Aus dem Plangebiet heraus besteht kein vordringlicher Bedarf. Hier sollen ausschließlich Arbeitsstätten entstehen.

Bei Planaufstellung war vorgesehen, östlich des Grundstückes Köpenicker Chaussee 46, auf dem Kraftwerksgelände, einen öffentlichen Weg zwischen der Köpenicker Chaussee und dem S-Bahnhof „Betriebsbahnhof Rummelsburg“ planungsrechtlich zu sichern. Das hätte die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes wesentlich verbessert und die Rummelsburger Bucht vom Wohngebiet „Friedrichsfelde-Süd“ aus erreichbar gemacht. Nach näherer Prüfung stellte sich aber heraus, dass Flächen des Kraftwerkes nicht zur Disposition stehen. Das Plangebiet wurde entsprechend reduziert.

Eine Fußgängerverbindung zwischen „Friedrichsfelde-Süd“ und der Rummelsburger Bucht ist aber nach wie vor Planungsziel. Einen Ansatzpunkt bietet der vorhandene Zugang zum ehemaligen Fußgängertunnel zwischen den Grundstücken Hauptstraße 26 und 26A. Der Zugang soll für eine eventuelle Reaktivierung des Tunnels oder einer wie auch immer gearteten neuen Verbindung perspektivisch vorgehalten werden (siehe Abschnitt II. 4.5 "Belange des Verkehrs").

Die Ansprüche an die Ausgestaltung des Ufergrünzuges müssen mit den betrieblichen Ansprüchen insbesondere der wasserseitigen Gewerbebetriebe in Einklang gebracht werden. Ziel ist ein einheitlich gestalteter Uferweg, der sowohl der Erholungsfunktion am Wasser, als auch einer akzeptablen gewerblichen Nutzung dient. Vor den Grundstücken Hauptstraße 9-10 und 13 (im Bereich der Uferspundwand) wäre eine Gestaltung in Form einer befestigten Fläche, ähnlich einer Hafenanlage denkbar, die sich in betrieblich genutzte (GE 9 und GE 11) und öffentlich zugängliche Bereiche – entweder öffentliche Parkanlage und Gewerbegebiete mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten - gliedert. Im weiter östlichen Verlauf (im Bereich der Steinschüttung) wäre eine naturnahere Gestaltung denkbar, die die dortigen betrieblichen Anforderungen berücksichtigen muss.

Unterbrechungen der öffentlichen Parkanlage erfolgen durch das Gewerbegebiet GE 9, durch die öffentliche Erschließung des Gewerbegebietes GE 11, durch das Auslaufbauwerk des Kühlwasserkanals des Kraftwerkes Klingenberg und durch den Abschnitt südöstlich des Kühlwasserkanals des Kraftwerk Klingenberg und sind wie folgt begründet:

Die Verlagerung von Schifffahrtsbetrieben von der Stralauer Halbinsel an den Uferbereich des Gewerbeparks Klingenberg macht die Anlage von landseitigen Lagerflächen mit unmittelbarem Wasserzugang erforderlich. Zur Sicherung der straßenseitigen

gen Erschließung dieser Flächen bedarf es der Unterbrechung des Ufergrünzuges durch eine Straßenverkehrsfläche. Diese ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 4,00 m ausgewiesen und sichert damit die Querungsmöglichkeit für Nutzer der Gewerbefläche. Die Querungsmöglichkeit der Verkehrsfläche für Nutzer des Ufergrünzuges ist durch die öffentliche Widmung der Fläche gewährleistet.

Die weiterhin angestrebte Nutzung der Slipanlage auf dem Grundstück Hauptstraße 13 und die Nutzung einer auf den Schifffahrtsbetrieb ausgerichteten Lagerfläche machen eine landseitige Verschiebung der Wegeverbindung erforderlich. Da diese Wegebeziehung zudem Erschließungsfunktionen für die Gewerbegebiete GE 8 und GE 9 wahrzunehmen hat, bedarf es zum Teil der Ausweisung als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Das geringe Verkehrsaufkommen ermöglicht ein konfliktfreies Nebeneinander des Kfz-Verkehrs aus dem Gewerbegebiet und des Rad- und Fußverkehrs des Ufergrünzuges.

Das Mündungsbauwerk des Kühlwasserkanals des Kraftwerkes Klingenberg ist Bestandteil der Bundeswasserstraße und unterliegt somit als planfestgestellter Fläche nicht der kommunalen Planungshoheit. Daher ist diese Wasserfläche nicht Bestandteil des förmlich festgelegten Entwicklungsbereiches und nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans **XVII-10** einbezogen worden.

Die Durchgängigkeit des Ufergrünzuges wird gewährleistet indem nordöstlich des Mündungsbauwerks eine öffentliche Straßenverkehrsfläche und nordöstlich/südöstlich des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes der Flussbadeanstalt ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit in einer Breite von 6,00 m ausgewiesen wird. Durch die Breite von 6,00 m besteht damit auch die Möglichkeit, den östlichen Abschnitt des Ufergrünzuges für Pflegemaßnahmen mit Fahrzeugen zu erreichen.

Die ansonsten weitgehend für den Ufergrünzug vorgesehene Breite von 15,00 m wird im Bereich des Gewerbegebietes GE 9 auf bis zu 7,00 m reduziert. Dies ist begründet durch die grundsätzliche Priorisierung der wirtschaftlichen Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **XVII-10**, da im Entwicklungsbereich „Berlin-Rummelsburger Bucht“ eine Beschränkung der gewerblichen Bauflächen auf den „Gewerbepark Klingenberg“ erfolgt.

Die Verringerung der Breite des Ufergrünzuges auf 6,00 m im Gewerbegebiet GE 10 erfolgte in Abwägung mit der Zielstellung einer wirtschaftlichen Durchführung der Entwicklungsmaßnahme und der Sicherung von Flächen für die gewerbliche Wirtschaft. Daraus resultiert eine anzustrebende Maximierung von Bauflächen, in diesem Fall zu Lasten des Ufergrünzuges und der Naherholung. Eine Einschränkung des Ufergrünzuges zu Gunsten gewerblicher Bauflächen ist an dieser Stelle zudem vertretbar, da das südlich angrenzende Wasserbecken bezüglich der räumlich-visuellen Wirkung dem Ufergrünzug zuzuordnen ist.

Der südöstliche Abschnitt des Ufergrünzuges wird auf Grund der angrenzenden Flächen des Kraftwerkes Klingenberg auf absehbare Zeit keine Fortsetzung finden. Die periphere Lage und die fehlende Fortsetzung rechtfertigen keine Ausweisung und nachfolgende Gestaltung als öffentliche Parkanlage. Das in diesem Bereich vorhandene Trockenrasenbiotop setzt einer Grünanlagengestaltung zudem enge Grenzen. Dem Schutz des Biotops dient die Ausweisung einer Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die öffentliche Erreichbarkeit wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ermöglicht.

4.7 Belange der technische Ver- und Entsorgung

Entwicklungsrestriktionen bestehen durch zahlreiche Ver- und Entsorgungstrassen. Ziel der städtebaulichen Neuordnung ist u.a. eine möglichst zweckmäßige Leitungs-

trassierung. Oberirdisch verlaufende Trassen sollen entfernt, und künftig unterirdisch angeordnet werden. Bauflächen sollen von Leitungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche stadttechnisch erschlossen werden.

Die Anbindung der, der Bahnstromversorgung dienenden Umspannstation der Berliner Verkehrsbetriebe an das Leitungsnetz im Verlauf der Hauptstraße wird durch Eintragung eines Leitungsrechtes auf dem Grundstück Hauptstraße 19-20 durch die textliche Festsetzung Nr. 10 gesichert.

Der Verlauf des Kühlwasserauslaufs des Kraftwerkes Klingenberg wird im Gewerbegebiet GE 9 durch ein Leitungsrecht gesichert (textliche Festsetzung Nr. 12). Es erfolgt keine Sicherung von Geh- und Fahrrechten für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten, da diese dem städtebaulichen Ziel einer symmetrischen Fassung des Straßenraums widersprechen.

Fernwärmetrassen

Eine im hinteren Grundstücksteil des Grundstückes Köpenicker Chaussee 46 befindliche Fernwärmetrasse hat lokale Versorgungsfunktion für einen dort ansässigen produzierenden Betrieb. Dieser Bereich ist von der Hauptstraße aus kaum einsehbar, so dass die Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht ins Gewicht fällt. Eine Verlegung der Trasse ist nicht beabsichtigt.

Bedingt durch die begrenzten Möglichkeiten einer Leitungsverlegung im öffentlichen Straßenland der Hauptstraße ist der Bereich der Grundstücke Hauptstraße 9 -10, und 11 - 12 mit einer Trasse von 4,00 m Breite mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des für die Fernwärmeversorgung zuständigen Unternehmensträgers zu belasten (Textliche Festsetzung Nr. 7).

Hochspannungsleitung

Über das Plangebiet verläuft eine 110 kV-Leitung. Die Leitung wurde 1984 in Betrieb genommen und verbindet das Heizkraftwerk Klingenberg mit den Umspannwerken der Deutschen Bahn AG am Bahnhof „Ostkreuz“ und in der Gürtelstraße. In ihrem Verlauf vom Kraftwerk Klingenberg zum Bahnhof „Ostkreuz“ überquert sie bestehende Wohnsiedlungen (GSW-Siedlung Hauptstraße 61-79, Kosanke-Siedlung Hauptstraße 41-57 und eine ehemalige Kindertagesstätte am Markgrafendamm).

Ein Großteil der geplanten Bebauung befindet sich innerhalb des Freileitungsbereiches dieser Leitung. Als Freileitungsbereich bezeichnet der Leitungsträger einen horizontalen Bereich jeweils beiderseits der Symmetrieachse der Freileitung. Er beträgt im Plangebiet zwischen 27,00 und 32,00 m und variiert zwischen den einzelnen Masten. Eine Bebauung innerhalb des Freileitungsbereiches ist vorbehaltlich der Zustimmung durch den Leitungsträger bei Einhaltung von Schutzzonen unter der Leitung grundsätzlich möglich. Nach überschlägiger Ermittlung werden die Schutzzonen bei Gebäudehöhen von unter 19,00 m nicht erreicht. Dieser Wert variiert und ist zwischen einzelnen Masten höher (vgl. Abschnitt 3.1 „Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen). Der Bebauungsplan erhält dazu einen Hinweis (Hinweis Nr. 2).

Die Freileitung beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild. Die Masten verhindern eine durchgreifende städtebauliche Neuordnung, weil deren Zugänglichkeit gewährleistet bleiben muß. Zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes, einer optimalen Flächennutzung und zur Vorbeugung gegen Ängste wegen „Elektrosmog“ (siehe Ab-

schnitt 4.3 „Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), wäre die folgerichtige Maßnahme ein Rückbau der Freileitung und Erdverkabelung.

Der Leitungsträger hält die Freileitung bislang für unverzichtbar. Da sie relativ neu ist, besitzt sie noch eine hohe Restnutzungsdauer. Eine Beseitigung und Erdverkabelung aus städtebaulichen Gründen ginge laut Bewag nach dem Verursacherprinzip zu Lasten des Landes Berlins. Dies ist jedoch zur Zeit nicht finanzierbar. Nach gegenwärtigem Planungsstand muß aber im Zuge einer Realisierung des geplanten mittleren Straßenringes (BAB A 100) am Bahnhof „Berlin-Ostkreuz“ die Freileitung verlegt werden, weil ein Mast auf der geplanten Trasse steht (Stand: abgeschlossenes Linienbestimmungsverfahren durch das Bundesverkehrsministerium). Eine teilweise Kostenübernahme der Verlegung durch die Bundesrepublik Deutschland im Zusammenhang mit dem Bau der Autobahn könnte somit erfolgen.

Weil die Freileitung städtebaulich nicht gewollt ist, aber Bestandsschutz genießt, wird sie durch den Bebauungsplan planungsrechtlich nicht gesichert, sondern erscheint lediglich in der Planunterlage.

Die grundbuchrechtliche Sicherung der Masten und die Sicherung deren Zugänglichkeit, ist Sache der Grundstückseigentümer, bzw. des Entwicklungsträgers (sofern er die Grundstücke erwirbt) in Abstimmung mit dem Leitungsträger.

Einleiterbauwerke

Die Regenwassereinleiter "Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben" unter den Grundstücken Hauptstraße 24-25, 26 und der Auslaufkanal des Kraftwerkes Klingenberg unter dem Grundstück „nördlich Köpenicker Chaussee 1-4“ sollen unverändert an ihren Standorten verbleiben und bei einer Bebauung berücksichtigt werden. Zur Sicherung der Entwässerungsleitungen sind die Flächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten (Textliche Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Die Einschränkung der Bepflanzung und Bebauung der Flächen und damit die Sicherung der Zugänglichkeit durch den Unternehmensträger wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5 gesichert (§ 9 Abs 1 Nr. 21 i .V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

4.8 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege

Gemäß § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes ist über die Belange von Natur und Landschaft im Bebauungsplan abschließend zu entscheiden. Dabei kommt es darauf an, dass aufgrund des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe, die auch ohne Bebauungsplan, das heißt nach vorhandener baurechtlicher Zulässigkeit möglich gewesen wären, bleiben außer Betracht.

Das Plangebiet ist ein unbepannter Innenbereich. Vorhaben sind zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (§ 34 BauGB). Die Eigenart der näheren Umgebung ist in ihrer Gesamterscheinung durch produzierende Gewerbebetriebe, Wohngebäude und heruntergekommene, zum Teil aufgegebene Industrie- und Fabrikationsanlagen bestimmt. Der Bebauungsplan ordnet das Plangebiet neu, ohne die Grenze des „Sich-Einfügens“ auszudehnen. Ein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes liegt hier demnach nicht vor. Folglich ist § 8a BNatSchG nicht anzuwenden.

Um dennoch Beeinträchtigungen möglichst zu vermeiden, wurde bei der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung dem Integritätsinteresse von Natur und Landschaft entsprechend § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1a BauGB abwägend Rechnung getragen. Die im Gebiet vorhandene Substanz an Natur und Landschaft wurde analysiert (siehe Abschnitt II. 2.2 „Bestand“), die Planung darauf abgestimmt. Im Ergebnis wird das Landschaftsbild durch die Planung aufgewertet. Baubegleitende Altlastensanierungen werden die Boden- und Grundwasserqualität verbessern. Für die Qualität von Vegetation und Klima tritt durch die Planung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung ein.

Boden

Bei voller Ausschöpfung der festgesetzten Grundflächenzahlen wird auf den Bauflächen eine Versiegelung von durchschnittlich 70 % (GRZ 0,7) erreicht werden. Die derzeitige Bodenversiegelung liegt bei ca. 71 %. Der Bebauungsplan führt zu keiner Verschlechterung. Durch baubegleitende Bodensanierungen wird sich die Qualität des Bodens verbessern.

Grund- und Oberflächenwasser

Dem Grundwasserschutz kommt durch den geringen Grundwasserflurabstand (zwischen 1,50 m und 2,50 m) ein hoher Stellenwert zu.

Niederschlagswasser ist gemäß § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) über die belebte Bodenschicht zu versickern soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Diesem Grundsatz folgend ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans grundsätzlich eine Versickerung des Niederschlagswassers vorzusehen. Diese ist wegen der vorhandenen Belastungen von Boden und Grundwasser bei den zuständigen Behörden zu beantragen. Sofern eine Versickerung bedingt durch eine Bodenversiegelung oder durch einer Versickerung entgegenstehender Altlasten nicht möglich ist, erfolgt eine Ableitung des Niederschlagswassers in das Netz der Berliner Wasserbetriebe. Ein Anschluß an die vorhandenen Entsorgungsleitungen in der Hauptstraße und der Köpenicker Chaussee ist möglich. Zusätzlich wird die öffentliche Erschließungsstraße zwischen den Gewerbegebieten GE 5 und GE 6 mit Regenwasserleitungen versehen, die eine Ableitung des nicht zu versickernden Niederschlagswassers ermöglichen. Flächenfestsetzungen für die Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung sind nicht erforderlich.

Bei eventuell notwendig werdenden baubegleitenden Grundwasserhaltungen sind die im Abschnitt 4.3 „Belange der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ dargestellten Grundwasserbelastungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Möglichkeiten der Ableitung des Grundwassers in die Spree bzw. in den Regen- oder Schmutzwasserkanal sind entsprechend zu prüfen und bei den zuständigen Behörden und Betreibern zu beantragen. Entsprechende Einleitbedingungen sind einzuhalten. Die Versickerung von Grundwasser auf dem Grundstück ist ebenfalls bei den zuständigen Behörden zu beantragen.

Zur Unterhaltung der Bundeswasserstraße gemäß Bundeswasserstraßengesetz ist die Zugänglichkeit des Ufers im Bereich der öffentlichen Parkanlage und der Gewerbegebiete GE 9 und GE 11 für die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung zu gewährleisten. Des Weiteren ist die Bepflanzung der Flächen mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung abzustimmen.

Klima

Klimatische Untersuchungen des Deutschen Wetterdienstes ergaben, dass die insbesondere bei Schwachwindwetterlagen großräumig bedeutsame Luftaustauschbahn Spree-Rummelsburger See und ihre Verlängerung nach Nordwesten durch die Bebauung nicht beeinträchtigt wird, da der Randbereich der Belüftungsbahn als Uferzone freigehalten wird. Die Uferbereiche wirken klimatisch entlastend für die angrenzende Bebauung. Die geplanten rechtwinklig zum Ufer ausgerichteten Baustrukturen und eine Freihaltung von Korridoren durch die vorgesehene Baukörperanordnung fördern eine nächtliche Ausgleichsströmung vom kühlen Treptower Park über die Spree, die Halbinsel Stralau und den Rummelsburger See in die nördlich liegenden Bereiche und einen kleinklimatischen Austausch.

Vegetation

Größere zusammenhängende schützenswerte Vegetationsbestände konnten sich aufgrund der intensiven gewerblich-industriellen Nutzung des Plangebietes kaum entwickeln. Die wenigen zusammenhängenden Bestände, vor allem die größeren zum Teil ortsbildprägenden Bäume, sollen erhalten werden. Ruderalvegetation zu erhalten, die sich auf einigen Flächen seit der Nutzungsaufgabe etabliert hat, würde eine durchgreifende städtebauliche Neuordnung nahezu unmöglich machen. Diese Verluste werden durch Anpflanzungen im Zuge der Neuordnung kompensiert.

Im November 2000 wurde eine ergänzende faunistische und vegetationskundliche Kartierung im Bereich des Bebauungsplanes durchgeführt. Diese Kartierung bestätigt, dass der Bereich zwischen Hauptstraße/Köpenicker Chaussee und Spreeufer hinsichtlich der Biotopausstattung überwiegend keine besonderen Wertigkeiten aufweist. Ausnahmen bilden kleinere Trockenrasenflächen im Bereich des „Lindenrondells“ und ein 10,00 bis 15,00 m breiter Streifen im südwestlich Bereich am Spreeufer (Grundstück Köpenicker Chaussee 1-4). Hier hat sich aus dem ehemaligen Parkrasen Trockenrasen entwickelt, der nach § 26a NatSchGBln geschützt ist. Mit der Ausweisung als öffentliche Grünfläche bzw. als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Voraussetzungen zum Erhalt der Standorte geschaffen.

Die Berliner Baumschutzverordnung in Verbindung mit den Ausweisungen überbaubarer Grundstücksflächen sichert die Erhaltung der Bäume, bzw. die Schaffung eines angemessenen Ausgleichs. Gemäß § 8 Abs. 2 BauO Bln sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen im Zuge der Neuordnung Neuanpflanzungen anzulegen.

Fauna

Die faunistische und vegetationskundliche Kartierung vom November 2000 ergab hinsichtlich der Artenzusammensetzung der Fauna folgendes Ergebnis:

- Das Vorkommen der geschützten europäischen Sumpfschildkröte kann aufgrund der Habitatstruktur ausgeschlossen werden.
- Die Rasenflächen auf dem Zollgrundstück Köpenicker Chaussee 1-4 und Hauptstraße 9-10 sind die bedeutendsten Lebensräume innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
- Im Bereich der Ruderalfluren und der ruderalen Halbtrockenrasen wurden verschiedene Heuschrecken, Laufkäfer und Tagfalterarten angetroffen, die jedoch sehr ausbreitungsstark sind und in verschiedenen Lebensräumen anzutreffen sind. Auf Grund der geringen Lebensraumgröße und dem eingeschränkten Lebens-

raumverbund zu ähnlichen Habitaten, sind keine besonders anspruchsvollen oder gefährdeten Arten zu erwarten.

- Hinweise auf besondere Vorkommen von Höhlenbrütern und Fledermausquartieren können nicht festgestellt werden.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Stadtplanerische Auswirkungen

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung auf bisher weitgehend brachliegenden Flächen geschaffen. Der Straßenraum des Straßenzuges Hauptstraße/Köpenicker Chaussee wird baulich gefasst. Die vorgesehenen öffentlichen Erschließungsstraßen und die orthogonal zum Rummelsburger See bzw. zur Spree orientierten Baufelder sichern eine städtebauliche Ordnung, die zu einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes führt. Für die Erholungsnutzung werden Potentiale am bislang unzugänglichen Ufer erschlossen.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Abschnitt II. 4.8 („Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landespflege“) dargelegt. Dabei war zu prüfen, ob aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Prüfung ergab, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes und damit kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 8, 8a BNatSchG zu erwarten ist. Die Planung hat überwiegend positive Auswirkungen auf die Umwelt.

3. Soziale Auswirkungen

Auf den Grundstücken Hauptstraße 21-22 und 24-25 befinden sich bewohnte Gebäude, die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen sind (GE 2 und 3). Die Abwägung kommt zu dem Schluss, dass Wohnen hier künftig nicht mehr zulässig sein soll (siehe Abschnitt II. 4.3 „Belange der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“). Aufgrund der Insellage in gewerblich-industrieller Umgebung und erheblicher Straßen- und Schienenlärmemissionen ist die Wohnnutzung hier städtebaulich unverträglich.

4. Planungsrechtliche Auswirkungen

Die Maßnahmen, für die der Bebauungsplan den städtebaulichen Rahmen bildet, sollen entsprechend der als Rechtsverordnung des Landes Berlin förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Rummelsburger Bucht“ zügig durchgeführt werden (§ 165 ff BauGB).

Planungsschadensrechtliche Entschädigungs- und Übernahmeansprüche im Sinne der §§ 39 und 44 BauGB können nicht auftreten. Durch die förmliche Festlegung als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme besteht Grunderwerbspflicht für den städtischen Entwicklungsträger. Der Entwicklungsträger wird zur Sicherung der Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen verfahrensbegleitend Grundstücke erwerben, mit den mitwirkungsbereiten Eigentümern städtebauliche Verträge abschließen (§ 166 BauGB) und Grundstücke zum Neuordnungswert veräußern (§ 169 BauGB).

IV. Verfahren

1. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Der Berliner Senat hat am 18. Dezember 1991 für den Untersuchungsbereich "Rummelsburger Bucht" die Einleitung von Voruntersuchungen beschlossen, durch die Beurteilungsgrundlagen für eine förmliche Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich gewonnen werden sollten. (*Beschluss Nr. 1193/91*)

Auf der Grundlage des Senatsbeschlusses Nr. 1369/92 vom 18. Februar 1993 wurde die „Entwicklungsträgergesellschaft Rummelsburger Bucht mbH“ (ERB) als treuhänderischer Entwicklungsträger eingesetzt und mit der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme beauftragt.

Der Senat von Berlin erließ in seiner 144. Sitzung am 15. März 1994 durch die Senatsvorlage Nr. 4456/94 die Verordnung der Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen sowie Stadtentwicklung und Umweltschutz über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Berlin - Rummelsburger Bucht". Die Verordnung wurde vom Abgeordnetenhaus von Berlin am 5. Mai 1994 zur Kenntnis genommen (Abgeordnetenhaus von Berlin, Drucksache 12/4270). Die Verordnung trat am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 26. April 1994 in Kraft.

2. Information der Senatsverwaltungen

Die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen, Abt. II E; für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abt. II A sowie für Verkehr und Betriebe, Abt. III B wurden über die beabsichtigte Aufstellung der Bebauungspläne **XVII-8**, **XVII-10**, **XVII-11** und **XVII-12** mit Schreiben vom 01. Juli 1992 gemäß § 246a BauGB informiert.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat die beabsichtigte Aufstellung der Bebauungspläne **XVII-8**, **XVII-10**, **XVII-11** und **XVII-12** mit Schreiben vom 24. Juli 1992 zur Kenntnis genommen.

3. Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung der Bebauungspläne und zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Das Bezirksamt beschloss am 26. Mai 1992

den Bebauungsplan **XVII-8** für die Grundstücke Hauptstraße 27 bis 57 und 26A sowie für einen Abschnitt der Schlichtallee und der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg aufzustellen und für den Bebauungsplan die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen (*BA-Vorlage-Nr. 062/92*);

am 02. Juni 1992

die Bebauungspläne **XVII-10** für die Grundstücke Hauptstraße 9 bis 13 sowie für einen Abschnitt der Hauptstraße und der Köpenicker Chaussee im Bezirk Lichtenberg (*BA-Vorlage-Nr. 068/92*) und **XVII-11** für die Grundstücke Hauptstraße 14 bis 25, Köpenicker Chaussee 46 bis 49 und für Teilflächen des Grundstückes Köpenicker Chaussee 42 bis 45 sowie für einen Abschnitt der Hauptstraße und der Köpenicker Chaussee im Bezirk Lichtenberg aufzustellen und für die Bebauungspläne die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen (*BA-Vorlage-Nr. 069/92*) sowie

am 16. Juni 1992

den Bebauungsplan **XVII-12** für die Grundstücke Köpenicker Chaussee 1 bis 8 und für einen Abschnitt der Köpenicker Chaussee im Bezirk Lichtenberg aufzustellen und für den Bebauungsplan die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen. (BA-Vorlage-Nr. 070/92)

4. Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses

Die Beschlüsse des Bezirksamtes vom 26. Mai 1992, 02. Juni 1992 und 16. Juni 1992 über die Aufstellung der Bebauungspläne **XVII-8**, **XVII-10**, **XVII-11** und **XVII-12** wurden gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) im Amtsblatt für Berlin Nr. 38 vom 17. Juli 1992 auf Seite 2068 bekannt gemacht.

5. Information der Senatsverwaltungen über die Zusammenlegung von Teilen von Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplänen

Die Senatsverwaltungen für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. II; für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abt. II und Abt. II GAS t B wurden über die beabsichtigte Zusammenlegung von Teilen bzw. der gesamten Geltungsbereiche der Bebauungspläne **XVII-8**, **XVII-10**, **XVII-11** und **XVII-12** in den Bebauungsplan **XVII-10 (neu)** mit Schreiben vom 22. Oktober 1998 gemäß § 3a AGBauGB informiert.

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. II hat der beabsichtigten Zusammenlegung von Teilen bzw. der gesamten Geltungsbereiche der Bebauungspläne **XVII-8**, **XVII-10**, **XVII-11** und **XVII-12** in den Bebauungsplan **XVII-10 (neu)** mit Schreiben vom 19. November 1998 zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 4a AGBauGB durchgeführt.

6. Bezirksamtsbeschluss über die Zusammenlegung von Teilen der Geltungsbereiche der Bebauungspläne XVII-8, XVII-9, XVII-11, XVII-12 und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVII-10 sowie zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Das Bezirksamt hat am 10. August 1999 beschlossen Teile der Geltungsbereiche der Bebauungspläne **XVII-8**, **XVII-9**, **XVII-11**, **XVII-12**, und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes **XVII-10** zu dem Bebauungsplan **XVII-10** für die Grundstücke Hauptstraße 38-27, das Grundstück 26A, Teilflächen des Grundstückes Hauptstraße 26, die Grundstücke Hauptstraße 25 bis 14, Köpenicker Chaussee 49 bis 46 und 1-4, Hauptstraße 13 bis 9, Teilflächen des Grundstückes Hauptstraße 8 sowie Abschnitte der Hauptstraße und der Köpenicker Chaussee im Bezirk Lichtenberg zusammenzulegen und für diesen Bebauungsplan die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen. (BA-Beschluss-Nr. 3/165/99)

7. Bezirksamtsbeschluss zum Teilergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage „Gewerbepark Klingenberg“ (Stand: 12. Juni 2001) sowie bzgl. Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage „Gewerbepark Klingenberg“

Das Bezirksamt hat am 04. September 2001 beschlossen, dass die öffentliche Erschließungsanlage „Gewerbepark Klingenberg“ im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes **XVII-10** für die Grundstücke Hauptstraße 38-27, das Grundstück 26A, Teilflächen des Grundstückes Hauptstraße 26, die Grundstücke Hauptstraße 25 bis 14, Köpeni-

cker Chaussee 49 bis 46 und 1-4, Hauptstraße 13 bis 9, Teilflächen des Grundstückes Hauptstraße 8 sowie Abschnitte der Hauptstraße und der Köpenicker Chaussee im Bezirk Lichtenberg (Stand: Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzgl. der öffentlichen Erschließungsanlage „Gewerbepark Klingenberg“, 12. Juni 2001) ohne Vorliegen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gemäß § 125 Absatz 2 BauGB hergestellt werden kann. (BA-Beschluss-Nr. 4/222/01)

8. Information der Senatsverwaltung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung über die Änderung des Geltungsbereiches

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I D und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 8 wurden über die beabsichtigte Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes **XVII-10** mit Schreiben vom 30. Mai 2002 gemäß § 5 AGBauGB informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I D hat mit Schreiben vom 27. Juni 2002 und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 13. Juni 2002 der beabsichtigten Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes **XVII-10** zugestimmt.

9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Fachämter des Bezirkes wurden mit Schreiben vom 29. März 2000 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf **XVII-10** bis zum 8. Mai 2000 gebeten. Von 36 beteiligten Stellen haben 17 innerhalb der gesetzten Frist eine Stellungnahme abgegeben, 19 Stellen haben die Frist überschritten. Somit waren 36 Stellungnahmen auszuwerten.

Die Auswertung ergab folgendes Bild:

- Anmerkungen ohne Auswirkungen auf abwägungsrelevante Belange liegen von 21 Stellen vor:

Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. IV D (SenStadt IV D); Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LafA); Berliner Feuerwehr (Fw); Berliner Gaswerke; Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR); Bundeseisenbahnvermögen (BEV); Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe (SenWiB); Polizeipräsident (PolPräs); Landesamt für Informationstechnik (LafIT); Berliner Verkehrsbetriebe (BVB); Deutsche Post AG; Regulierungsbehörde für Post- und Telekommunikation (Reg TP); Industrie- und Handelskammer (IHK); Handwerkskammer Berlin; Bezirksamt Hohenschönhausen; Hochbauamt Lichtenberg; Jugendamt Lichtenberg (Jug); Sozialamt Lichtenberg (Soz) und Gesundheitsamt Lichtenberg (Ges).

- Anregungen und Bedenken, die in der Abwägung zu berücksichtigen waren, liegen von 21 Stellen vor:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I C (SenStadt I C); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I E (SenStadt I E); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VIII D (SenStadt VIII D); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII B (SenStadt VII B); Berliner Feuerwehr (Fw); Landesdenkmalamt (LDA); Berliner Wasserbetriebe (BWB); GASAG, Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR); Bewag; Wasser- und Schifffahrtsamt (WSA); Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft (DB Imm); Bundeseisenbahnvermögen (BEV); Eisenbahn-Bundesamt (EBA); Bezirksamt Friedrichshain; Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL); Naturschutz- und Grün-

flächenamt Lichtenberg (NGA); Tiefbauamt Lichtenberg (Tief); Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Lichtenberg (BWA); Vermessungsamt Lichtenberg (Verm) und Umweltamt Lichtenberg Um).

Die abwägungsrelevanten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden wie folgt behandelt und der Bebauungsplan-Entwurf entsprechend **geändert/nicht geändert**:

Art und Maß der Nutzung

- Die im Kerngebiet mögliche Ansiedlung großflächigen Einzelhandels stehe ohne Nachweis einer Zentrenverträglichkeit von Art und Umfang des Angebotes im Widerspruch zu den Zielen des LEPeV (GL).
→ Das bisherige Kerngebiet MK wird als Gewerbegebiet GE ausgewiesen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind dadurch nicht mehr zulässig. **Planänderung.**
- Anstelle eines Gewerbegebietes GE 1, sei zum Erhalt des Baumbestandes und zur Einflußnahme auf die Freiflächengestaltung ein Mischgebiet MI auszuweisen (NGA).
→ Die Ausweisung des Gewerbegebietes GE 2 (vorher GE 1) wird nicht zu Gunsten einer Mischgebietsausweisung geändert. Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes. Baumschutz- und Freiflächenbelange rechtfertigen keine Ausweisung als Mischgebiet. **Keine Planänderung.**

Altlasten

- Im Plangebiet befänden sich Altlasten, für die in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durch Untersuchungen sicherzustellen sei, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen vorgesehenen Nutzungen nicht entgegenstehen (SenStadt VII B, Um, Ges).
→ Durch SenStadt IX C wurde bestätigt, dass die im Gebiet vorhandenen Boden- und Grundwasserbelastungen den im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen nicht entgegenstehen. **Keine Planänderung.**
- Zur Bewertung der Bodenkontaminationen sei anstelle der Berliner Liste das Bodenschutzgesetz zu berücksichtigen (Ges).
→ Die Altlasten und die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wurden einer Neubewertung unter Anwendung der nunmehr anzuwendenden Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung unterzogen. **Keine Planänderung.**

Erschließung

- Für die Hauptstraße weise der Plan auf Höhe des Grundstücks Nr. 8 eine Breite von 36,00 m aus. In der Begründung sei eine Breite von 38,00 m angegeben (SenStadt VII B, Tief).
→ Die im Planbild für die Hauptstraße aufgeführte Breite von 36,00 m entspricht dem Planungsziel. Die abweichende Angabe von 38,00 m in der Begründung wird angepasst. **Planänderung.**
- Die Erschließungsstraße zwischen GE 4 und GE 5 sei als Privatstraße und nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche auszuweisen (Tief).
→ Die Erschließungsstraße zwischen GE 5 und GE 6 (vorher GE 4 und GE 5) dient der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und damit der Schaffung von Arbeitsplätzen. Des weiteren stellt die Straße eine öffentliche Verbindung zwischen der Hauptstraße

und dem Ufergrünzug dar. Das öffentliche Interesse an einer Herstellung der Erschließungsstraße ist überwiegend. **Keine Planänderung.**

- In Sackgassen sei für Straßenreinigung – und Entsorgungsfahrzeuge eine Wendemöglichkeit mit einem Radius von 11,50 m vorzusehen (BSR).
→ Der Wendehammer am südlichen Ende der Erschließungsstraße gewährleistet einen für Entsorgungsfahrzeuge der Müllabfuhr ausreichenden Wendekreis. **Keine Planänderung.**
- Ein- und Ausfahrten zur Hauptverkehrsstraße seien zu beschränken (SenStadt VII B).
→ Eine Einschränkung der Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten zur Hauptverkehrsstraße aus städtebaulichen, funktionellen, gestalterischen oder stadträumlichen Gründen ist nicht beabsichtigt. **Keine Planänderung.**
- Die Saganer Straße sei als Privatstraße mit 6,50 m Fahrbahnbreite, Pkw-Stellplätzen und Baumreihen auszuweisen (Tief).
→ Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Gleichwohl erlaubt die Ausweisung der Saganer Straße als Privatstraße die Anlage einer 6,50 m breiten Fahrbahn, von Parkstreifen und einer Baumreihe. **Keine Planänderung.**

Denkmalschutz

- Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Hauptstraße komme es zu einer Überlagerung von Denkmalbereich und öffentlicher Straßenverkehrsfläche (SenStadt VII B).
→ Durch eine Änderung der Abgrenzung des Denkmalbereichs und den Verzicht auf eine Erweiterung der Hauptstraße entfällt eine Überlagerung im Bebauungsplan. **Planänderung.**
- Das Gebäude 03 (Laborgebäude Hauptstraße 9-10) sei als Einzeldenkmal auszuweisen (LDA).
→ Das Laborgebäude Hauptstraße 9-10 wird als Einzeldenkmal ausgewiesen. **Planänderung.**
- Die Baugrenze an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Hauptstraße 9- 10) schneide die dort befindlichen Bestandteile des Denkmalensembles von dem Baugebiet ab (LDA).
→ Der Erhalt von denkmalrechtlich geschützten Gebäuden ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Eine Änderung der Baugrenzen entspricht nicht den städtebaulichen Zielen. **Keine Planänderung.**
- Der Denkmalschutz der ehemaligen Flussbadeanstalt werde nicht ausreichend berücksichtigt. Die Baugrenzen seien zu verändern (SenStadt I E, LDA).
→ Mit der oberen Denkmalschutzbehörde wurde eine geänderte Abgrenzung des Denkmalbereiches „Flussbad“ abgestimmt. Eine Anpassung der Baugrenzen ist nicht erforderlich. **Keine Planänderung.**
- Die Baugrenzen des Gebietes GE 4 nehme keine Rücksicht auf den Denkmalbestand (LDA).
→ Der Erhalt von denkmalrechtlich geschützten Gebäuden ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Eine Änderung der Baugrenzen entspricht nicht den städtebaulichen Zielen. **Keine Planänderung.**

Grünflächen

- Die im Flächennutzungsplan und im Landschafts- und Artenschutzprogramm dargestellte übergeordnete Grünverbindung, sei zu sichern (SenStadt I C).
→ Die im Flächennutzungsplan sowie im Landschafts- und Artenschutzprogramm dargestellte übergeordnete Grünverbindung wird durch Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage gesichert. Ein Abrücken vom Seeufer, eine räumliche Verengung und eine Unterbrechung durch Erschließungs- bzw. Wasserflächen erfolgt auf Grund gewerblicher Belange (Nutzung der vorhandenen Slipanlage), denen hier der Vorrang vor Freiraumbelangen eingeräumt wird. **Keine Planänderung.**
- Anstelle der Gewerbefläche GE 8 und GE 9 in der direkten Uferzone sei der Ufergrünzug von gesamtstädtischer Bedeutung gemäß den Inhalten des FNP/LaPro umzusetzen (SenStadt I E).
→ Die Flächen GE 10 (vorher GE 8) und die südwestliche Teilfläche von GE 8 (vorher GE 9) dienen als landseitige Betriebs- und Erschließungsflächen für Schifffahrtsbetriebe, die von der Stralauer Halbinsel hierher umgesiedelt wurden. Ein Abrücken dieser Flächen von der Uferlinie ist aus betrieblichen Gründen nicht möglich. Durch eine Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche und eine Eingrenzung möglicher Lagerflächen werden die räumlichen Beeinträchtigungen des Ufergrünzuges durch diese Nutzungen reduziert (Textliche Festsetzung Nr. 2). **Planänderung.**
- Es seien gärtnerisch anzulegende Flächen auszuweisen (NGA).
→ Die Ausweisung gärtnerisch anzulegender Flächen entspricht nicht der planerischen Zielsetzung des Bebauungsplans. Gemäß Flächennutzungsplan und der Rechtsverordnung zum Entwicklungsbereich soll ein Gewerbegebiet gesichert und entwickelt werden. Die Ausweisungen des Bebauungsplans sehen bereits eine gegenüber der Bestandssituation deutliche Erhöhung des Grünflächenanteils vor. **Keine Planänderung.**
- Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sei ein Grünzug auszuweisen (NGA).
→ Die Ausweisung eines zusätzlichen Grünzuges entspricht nicht der planerischen Zielsetzung des Bebauungsplans. Gemäß Flächennutzungsplan und der Rechtsverordnung zum Entwicklungsbereich soll ein Gewerbegebiet gesichert und entwickelt werden. Die Ausweisungen des Bebauungsplans sehen bereits eine gegenüber der Bestandssituation deutliche Erhöhung des Grünflächenanteils vor. **Keine Planänderung.**
- Der Anteil von Grün-, Erholungs- und Freifläche sei zu erhöhen (Ges).
→ Eine Erhöhung des Anteils an Grün-, Frei- und Erholungsflächen entspricht nicht der planerischen Zielsetzung des Bebauungsplans. Gemäß Flächennutzungsplan und der Rechtsverordnung zum Entwicklungsbereich soll ein Gewerbegebiet gesichert und entwickelt werden. Die Ausweisungen des Bebauungsplans sehen bereits eine gegenüber der Bestandssituation deutliche Erhöhung des Grünflächenanteils vor. **Keine Planänderung.**
- Wertvolle Vegetationsbestände seien durch textliche und zeichnerische Festsetzungen zu sichern (NGA).
→ Die Festsetzung von Vegetationsbeständen ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Geschützte Bestände werden durch naturschutzrechtliche Vorschriften gesichert. **Keine Planänderung.**

Klima- und Naturschutz

- Ein Trockenrasenbiotop auf dem Grundstück Köpenicker Chaussee 1-4 sei auf Schutzwürdigkeit gemäß § 26 a Berliner Naturschutzgesetz zu untersuchen. Die Beseitigung eines Biotops stelle einen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes dar (SenStadt I E, NGA).
→ Eine Änderung des Bebauungsplans auf Grund vorhandener Biotope ist nicht erforderlich, da eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 26a Absatz 3 Nr.1 NatSchGBIn in Aussicht gestellt wurde. **Keine Planänderung.**
- Trotz der starken Bodenversiegelung seien wertvolle faunistische Bestände zu erwarten (NGA).
→ Im November 2000 wurde eine faunistische und vegetationskundliche Kartierung durchgeführt. Mit Ausnahme der Trockenrasenfläche auf dem Grundstück Köpenicker Chaussee 1-4 wurden keine wertvollen Fauna- und Vegetationsbestände ermittelt. **Keine Planänderung.**
- Im Uferbereich des Grundstücks Köpenicker Chaussee 1-4 werden geschützte Sumpfschildkröten vermutet (SenStadt I E).
→ Der Verdacht auf ein Vorkommen der geschützten europäischen Sumpfschildkröte wurde durch die durchgeführte faunistische und vegetationskundliche Kartierung nicht bestätigt. **Keine Planänderung.**
- Die Ausweisung als Vorranggebiet Luftreinerhaltung und Klimaschutz im FNP und im Lapro erfordere die Darstellung gärtnerisch anzulegender Fläche (NGA).
→ Die durchgeführte Umweltverträglichkeitsstudie und klimatische Untersuchungen ermittelten eine Verbesserung der klimatischen Situation durch die Planung. Über die öffentlichen Grünflächen hinaus sind keine klimatisch wirksamen Flächen vorzusehen. **Keine Planänderung.**
- Wertvolle Baum- und Gehölzbestände seien zu sichern (NGA).
→ Baum- und Gehölzbestände sind durch die Baumschutzverordnung hinreichend gesichert. Einer Sicherung aus städtebaulichen Gründen bedarf es im Bebauungsplan nicht. **Keine Planänderung.**
- Es sei eine Vegetationskartierung erforderlich (NGA).
→ Im November 2000 wurde eine faunistische und vegetationskundliche Kartierung durchgeführt und deren Erkenntnisse bei der Planung berücksichtigt. **Keine Planänderung.**
- Der niedrige Grundwasserflurabstand erfordere eine sensible Gewerbeansiedlung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Um).
→ Der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der Wasserbehörde anzuzeigen. Ein Regelungserfordernis durch den Bebauungsplan besteht nicht. **Keine Planänderung.**

Immissionsschutz

- Eine Beeinträchtigung des allgemeinen Wohngebietes auf der Stralauer Halbinsel durch Lärm sei auszuschließen (BA Friedrichshain, Stapl).
→ Auf Grundlage einer im Dezember 2000 durchgeführten Geräuschimmissionsprognose wurden flächenbezogene Schallleistungspegel ermittelt, die eine Lärmbeeinträchtigung der Wohnnutzung auf der Stralauer Halbinsel und ggf. im westlich angrenzenden Quartier „Berlin Campus“ ausschließen. Die zulässigen Beiträge ein-

zelter Betreiber zur Schalleistung werden durch textliche Festsetzung geregelt.
Planänderung.

- Der Ausschluss von Wohnnutzungen mit Verweis auf die Belastung durch Straßenverkehrslärm sei fragwürdig angesichts der Wohnbauplanungen im Bereich der Bebauungspläne XVII-5a/b (Um).
→ Im Unterschied zur Bebauungsplanung XVII-5a/b ist es städtebauliche Zielsetzung von Flächennutzungsplan, Rechtsverordnung zum Entwicklungsbereich und auch des Bebauungsplans, die gewerbliche Nutzung zu sichern und zu entwickeln. Eine Wohnnutzung ist mit diesem Ziel nicht vereinbar und wird daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. **Keine Planänderung.**
- Die 26. BImSchV über elektromagnetische Felder sei zu berücksichtigen (Ges).
→ Die Grenzwerte der 26. BImSchV werden laut schriftlicher Aussage der Bewag durch die vorhandenen Anlagen nicht überschritten. **Keine Planänderung.**

Bahn

- Die Grundstücke Hauptstraße 24 bis 26 seien als planfestgestelltes Eisenbahngelände der Planungshoheit der Gemeinde entzogen (BEV).
→ Von der Planung betroffene Bahnflächen wurden zwischenzeitlich aus der Planfeststellung entlassen. **Keine Planänderung.**
- Alle Grundstücke in der Verfügungsberechtigung der Deutschen Bahn AG seien als planfestgestellt anzusehen (DB Netz AG).
→ Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Überplanung von planfestgestellten Bahnflächen. **Keine Planänderung.**
- Eine Übertragung von Abstandsflächen und Baulasten auf Eisenbahnflächen sei auszuschließen (DB Netz AG).
→ Die bisherige Übertragung von Abstandsflächen des Kerngebietes auf Bahnflächen entfällt durch eine geänderte Höhenfestsetzung und eine Änderung der Baugrenze im jetzt als Gewerbegebiet GE 1 ausgewiesenen Areal. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Darüber hinaus ergeben sich gem. Allgemeinem Eisenbahngesetz keine zusätzlich einzuhaltenden Abstände. **Planänderung.**
- Bahnflächen stehen nicht für eine Grundstückerschließung zur Verfügung (DB Netz AG).
→ Eine Grundstückerschließung über bahneigene Flächen ist nicht vorgesehen. **Keine Planänderung.**
- Dem Bahnbetrieb gewidmete Flächen seien vor Überplanung zu entwidmen, wenn die Planung im Widerspruch zur Zweckbestimmung der Eisenbahnbetriebsanlage stehe (BEV).
→ Es besteht kein Widerspruch zur Zweckbestimmung der Eisenbahnbetriebsanlage. **Keine Planänderung.**
- Bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen seien die erforderlichen Abstände zu Gleichsachsen einzuhalten (DB Netz AG).
→ Dem Erfordernis bei Begrünungen Mindestabstandsflächen zu den Gleisachsen einzuhalten, wird durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in die Begründung Rechnung getragen. **Planänderung.**

- Der Bestandsschutz der Betriebsanlagen der DB Netz AG sei zu berücksichtigen (EBA).
→ Die nordöstlich angrenzenden Betriebsanlagen der Bahn werden durch die Ausweisungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. **Keine Planänderung.**

Oberflächengewässer

- Die Zugänglichkeit der Uferstreifen durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung sei zu sichern (WSA).
→ Die Zugänglichkeit des Uferstreifens für Unterhaltungsaufgaben ist im Bereich der öffentlichen Parkanlage gewährleistet. Sofern erforderlich ist eine Sicherung der Zugänglichkeit der Teilflächen GE 8 und GE 10 (vorher GE 9 und GE 8) durch das Baugenehmigungsverfahren möglich. Die Begründung wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. **Planänderung.**
- Sichtbehinderungen für Schifffahrt und zu den Schifffahrtszeichen seien auszuschließen (WSA).
→ Die Begründung wird um einen Hinweis ergänzt, dass Sichtbeziehungen der Schifffahrt und zu Schifffahrtszeichen durch Bepflanzungen nicht behindert werden dürfen. **Planänderung.**
- Die Flurstücke 8100, 9100, 11500 und 294100 seien gewidmete Bundeswasserstraße und könne daher nicht überplant werden. Die Flächen seien als Wasserflächen in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen (WSA).
→ Es erfolgt keine Überplanung der planfestgestellten Bundeswasserstraße. Bei den Flurstücken 8100, 9100, 11500 und 194100 handelt es sich um sog. Vorlandflächen zwischen Spundwand und Landfläche, die nicht der Bundeswasserstraße zuzuordnen sind. **Keine Planänderung.**

Technische Infrastruktur

- Für das Plangebiet sei ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten (Sen-Stadt VIII B).
→ Die Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes ist nicht erforderlich, da die Regenwasserableitung gewährleistet ist. Darüber hinaus ist die Bewirtschaftung von Regenwasser ein wasserwirtschaftlicher Belang, der nicht durch den Bebauungsplan zu regeln ist. **Keine Planänderung.**
- Regenwasser sei weitestgehend zur Versickerung zu bringen (BWB).
→ Gemäß § 36 a Berliner Wassergesetz ist grundsätzlich eine Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen, sofern nicht sonstige Belange dem entgegenstehen. Darüber hinaus bedarf es keiner Festsetzung im Bebauungsplan. **Keine Planänderung.**
- Anlagen der Berliner Wasserbetriebe außerhalb des öffentlichen Straßenlandes seien durch Leitungsrechte zu sichern. Entwässerungsanlagen müssen zugänglich sein und unterliegen hinsichtlich Bebaubarkeit und Bepflanzung Beschränkungen (BWB).
→ Anlagen der Berliner Wasserbetriebe außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden durch Leitungsrechte gesichert (textliche Festsetzung Nr. 4) und hinsichtlich Bepflanz- und Bebaubarkeit eingeschränkt (textliche Festsetzung Nr. 5). **Planänderung.**

- Im Bereich des Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgrabens sei das Erfordernis einer Flächensicherung für eine Regenwasserreinigungsanlage zu klären (SenStadt VIII B).
→ Sofern für den westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufenden Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben eine Regenwasserreinigungsanlage erforderlich sein sollte, so bedarf es einer Flächensicherung im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-9. **Keine Planänderung.**
- Zwischen den Masten 6 und 7 der Hochspannungsfreileitung sei eine bauliche Nutzung oberhalb von 34,80 m üNN nicht möglich (Bewag).
→ Zur Berücksichtigung der erforderlichen Abstände zur Hochspannungsfreileitung wird die Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet GE 1 (vorher Kerngebiet) auf 18,00 m über Gehweg beschränkt. **Planänderung.**

Sonstiges

- Die Festsetzungen des Bebauungsplans seien maßlich nicht festgelegt (Verm).
→ Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden im erforderlichen Umfang vermaßt werden. **Planänderung.**
 - Die Baugrenzen haben Grundstücksgrenzen und vorhandene Bebauung zu berücksichtigen. Baudenkmale im GE 4 seien zu kennzeichnen (BWA).
→ Die Berücksichtigung von Grundstücksgrenzen und bestehenden Gebäuden durch Baugrenzen ist nicht erforderlich. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an den städtebaulichen Zielen. **Keine Planänderung.**
 - Bei der Grundstücksbildung seien bauordnungsrechtliche Vorschriften zu beachten (BWA). Für Baugrenzen mit Bezug zu Bestandsgebäuden bedürfe es einer Gebäudevermessung (Verm A).
→ Durch den Bebauungsplan werden keine Grundstücke gebildet. Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden beachtet. Eine über die vermessene Planunterlage hinausgehende Gebäudevermessung ist nicht erforderlich. **Keine Planänderung.**
 - Vermessungsdaten seien als EDBS-Dateien einzureichen (Verm).
→ Das Dateiformat der digitalen Ausfertigung des Bebauungsplans ist ohne Belang für die Festsetzung des Bebauungsplans. **Keine Planänderung.**
 - Der Plan entspreche nicht den an einen Reinplan zu stellenden formalen Anforderungen bzw. den Anforderungen des „Handbuches Bauleitplanung“ (Verm).
→ Der Bebauungsplan wird den formalen Anforderungen des „Handbuchs Bauleitplanung“ angepasst. **Planänderung.**
10. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, zur Durchführung einer erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und über die Änderung des Geltungsbereichs und des Titels

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 07. Januar 2003 das Ergebnis, dass sich aus der Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 AGBauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 1 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf **XVII-10** ergibt, zustimmend zur Kenntnis genommen und beschlossen den überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf **XVII-10** den Trägern öffentlicher Belange erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Das Bezirksamt hat in der gleichen Sitzung die Änderung der Geltungsbereiche und Titel der Bebauungspläne XVII-7e für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 7, 27–38 und 41 bis 49 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg, XVII-9 für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 7 und 8 im Bezirk Lichtenberg und **XVII-10** für die Grundstücke Hauptstraße 38–27, das Grundstück 26A, Teilflächen des Grundstückes Hauptstraße 26, die Grundstücke Hauptstraße 25–14, Köpenicker Chaussee 49 bis 46 und 1–4, Hauptstraße 8 sowie Abschnitte der Hauptstraße und der Köpenicker Chaussee im Bezirk Lichtenberg beschlossen.

Der Titel des Bebauungsplanes **XVII-10** lautet nunmehr:

Bebauungsplan **XVII-10** für Teilflächen des Grundstückes Hauptstraße 27–38, die Grundstücke Hauptstraße 26A, Hauptstraße 26, Hauptstraße 14–25, Köpenicker Chaussee 46–49 und 1-4, Hauptstraße 9–13 sowie Abschnitte der Hauptstraße, der Köpenicker Chaussee und der Saganer Straße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg. (BA-Beschluss-Nr. 5/05/03)

11. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Fachämter des Bezirkes wurden mit Schreiben vom 23. Januar 2003 erneute um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf **XVII-10** bis zum 28. Februar 2003 gebeten. Von 37 beteiligten Stellen haben 24 innerhalb der gesetzten Frist eine Stellungnahme abgegeben, 10 Stellen haben die Frist überschritten und von 3 Stellen wurde keine Stellungnahme abgegeben. Somit waren 34 Stellungnahmen auszuwerten.

Die Auswertung ergab folgendes Bild:

- Anmerkungen ohne Auswirkungen auf abwägungsrelevante Belange liegen von 21 Stellen vor:

Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I E (SenStadt I E); Landesamt für Arbeitsschutz, Berliner Wasserbetriebe (BWB); GASAG, Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR); Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LafA); Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen (SenWiArbeitFrauen); Polizeipräsident (PolPräs); Landesamt für Informationstechnik (LafIT); Berliner Verkehrsbetriebe (BVG); Landesdenkmalamt (LDA); Deutsche Post Bauen GmbH; Industrie- und Handelskammer (IHK); Handwerkskammer Berlin; Eisenbahn-Bundesamt (EBA); Bezirksamt Friedrichshain; Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL); BA Lichtenberg, Abteilung Jugend, Bildung und Sport (BzStR Jug-BilSport); BA Lichtenberg, Abteilung für Wirtschaft und Immobilien (BzStR Wilmm) und BA Lichtenberg, Abteilung Bürgerdienste und Soziales (BzStR BüDSoz).

- Anregungen und Bedenken, die in der Abwägung zu berücksichtigen waren, liegen von 13 Stellen vor:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. IV D (SenStadt IV D); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII B (SenStadt VII B); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VIII D (SenStadt VIII D); Berliner Feuerwehr (Fw); Bewag; Wasser- und Schifffahrtsamt (WSA); Deutsche Bahn AG; BA Lichtenberg, Abteilung für Personal, Finanzen und Kultur (BzBm'n/PersFinKultur); BA Lichtenberg, Abteilung Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt (BWA); BA Lichtenberg, Abteilung Umwelt und Gesundheit, Amt für Umwelt und Natur, Fachbereich Umwelt (UmNat U); BA Lichtenberg, Abteilung Stadtentwicklung, Bauamt (BauT), Oberfinanzdirektion (OFD); BA Lich-

tenberg, Abteilung Umwelt und Gesundheit, Amt für Umwelt und Natur, Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung (UmNat N/L).

- Von 3 Stellen liegen keine Stellungnahmen vor:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt I D (SenStadt ID); Bundeseisenbahnvermögen (BEV); Abteilung Umwelt und Gesundheit Lichtenberg (BzStR UmGes).

Die abwägungsrelevanten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden wie folgt behandelt und der Bebauungsplan-Entwurf entsprechend **geändert/nicht geändert**:

Art der Nutzung

- Auf die Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage im Bereich des Grundstücks Köpenicker Chaussee sei zu Gunsten einer Ausweisung als Gewerbegebiet zu verzichten (SenStadt IV D, OFD).
→ An Stelle der Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage erfolgt die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Den Belangen des Naturschutzes wird durch Ausweisung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Rechnung getragen. Die öffentliche Zugänglichkeit und die Möglichkeit zur Beleuchtung der Fläche wird durch Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ermöglicht. **Planänderung.**

Altlasten

- Die Darstellung der zur Altlastenbestandssituation und zu den erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenbeseitigung sei zu überarbeiten (UmNat U).
→ Die Darstellung der Altlastenbestandssituation in der Begründung wird überarbeitet. Der geforderte Einbau von Boden der Güte Z 0 ist nicht erforderlich, da sich das Plangebiet nicht in einer Trinkwasserschutzzone befindet. **Keine Planänderung.**

Erschließung

- Zur Fortführung der straßenbegleitenden Baumreihen seien auf den Grundstücken Köpenicker Chaussee 15, 24 und 25 Pflanzbindungen auf den Grundstücken auszuweisen (SenStadt).
→ Das städtebauliche Konzept und die Belange der gewerblichen Wirtschaft sind höher zu bewerten als die Gestaltung des Straßenraums durch Bäume. **Keine Planänderung.**
- Alle für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke haben eine öffentliche Zuwegung zu erhalten (Feuerwehr).
→ Eine Zugänglichkeit der Grundstücke für die Feuerwehr ist weitgehend von öffentlichen Flächen aus möglich. Sofern durch Grundstücksteilungen keine unmittelbare Anbindung an öffentliche Flächen mehr gegeben ist, muß die Zugänglichkeit privatrechtlich gesichert werden. **Keine Planänderung.**
- Die Abmessungen der Hauptstraße seien für die verkehrlichen Anforderungen nicht ausreichend bemessen (BauT).
→ Die Abmessungen der Hauptstraße orientieren sich aus Gründen des Denkmal- und Naturschutzes weitgehend am Bestand und wurden von der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als ausreichend erachtet. **Keine Planänderung.**

- Der Ufergrünzug sei südlich des GE 9 um 5,00 m zu verbreitern, um einen Biotopschutz und eine öffentlichen Durchwegung zu ermöglichen (UmNat).
→ Der Ufergrünzug wird so verbreitert, dass ein Erhalt des geschützten Trockenrasenbiotops und die Anlage eines Fuss- und Radweges möglich ist. **Planänderung.**

Klima- und Naturschutz

- Die Nutzung der Flächen habe umweltverträglich zu erfolgen. Vorhandene geschützte Vegetations- und Baumbestände seien zu schützen und zu erhalten (UmNat).
→ Auf Grundlage fachgutachterlicher Stellungnahmen wurden die Belange des Naturschutzes in die Abwägung eingestellt und weitgehend berücksichtigt. **Keine Planänderung.**

Bahn

- Eine Übertragung von Abstandflächen auf Bahngelände sei nicht möglich (DBAG).
→ Eine Übertragung von Abstandflächen auf Bahngelände ist durch den Bebauungsplan **XVII-10** nicht vorgesehen. **Keine Planänderung.**

Oberflächengewässer

- Die Flurstücke 8100, 9100, 11500 und 294100 seien gewidmete Bundeswasserstraße und könne daher nicht überplant werden. Die Flächen seien als Wasserflächen in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen (WSA).
→ Es erfolgt keine Überplanung der planfestgestellten Bundeswasserstraße. Bei den Flurstücken 8100, 9100, 11500 und 194100 handelt es sich um sog. Vorlandflächen zwischen Spundwand und Landfläche, die nicht der Bundeswasserstraße zuzuordnen sind. **Keine Planänderung.**

Technische Infrastruktur

- Die Kabelanlagen der Bahnstromversorgung seien zu sichern (BVG).
→ Die im Bereich des Grundstücks Hauptstraße 19-20 vorhandene Kabelanlage zur Umspannstation im rückwärtigen Grundstücksbereich wird durch Einräumung von Leitungsrechten gesichert. **Planänderung.**
- Die Leitungsrechte für zwei Netzstationen seien zu sichern (Bewag).
→ Es handelt sich um bestehende Einrichtungen, deren Anbindung bereits außerhalb des Bauplanungsrechtes gesichert ist. **Keine Planänderung.**
- Der Kühlwasserauslaufkanal des Heizkraftwerkes Klingenberg sei zu berücksichtigen (Bewag).
→ Der Verlauf des Kühlwasserkanals wird durch ein Leitungsrecht gesichert. **Planänderung.**
- Eine Dampfleitung auf dem Grundstück Köpenicker Chaussee 46 sei zu sichern (Bewag).
→ Es handelt sich um bestehende Einrichtungen, deren Anbindung bereits außerhalb des Bauplanungsrechtes gesichert ist. **Keine Planänderung.**
- Es sei eine Fläche von 1,5 ha für die Reinigung des Regenwassers vor Einleitung in den Rummelsburger See zu sichern (SenStadt VIII B).
→ Sofern für den westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufenden Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben eine Regenwasserreinigungsanlage erforderlich sein sollte, so bedarf es einer Flächensicherung im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-9. **Keine Planänderung.**

12. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt hat am 05. Juli 2005 das Ergebnis, das sich aus der Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 AGBauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 1 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf **XVII-10** ergibt, beschlossen.

Weiter hat das Bezirksamt in gleicher Sitzung beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans **XVII-10** öffentlich auszulegen (BA-Beschluss Nr. 5/165/05).

13. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 6 Absatz 2 Satz 2 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes **XVII-10** für die Grundstücke Hauptstraße 27–38, die Grundstücke Hauptstraße 26A, Hauptstraße 26, Hauptstraße 14–25, Köpenicker Chaussee 46-49 und 1–4, Hauptstraße 9-13 sowie Abschnitte der Hauptstraße, der Köpenicker Chaussee und der Saganer Straße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg fand in der Zeit vom 25. Juli 2005 bis einschließlich 26. August 2006 statt.

Die öffentliche Auslegung wurde von keinem/n Bürger/innen besucht. Es liegen vier schriftliche Anregungen von den Trägern öffentlicher Belange (BVG, BLN, Deutsche Bahn Immobilien GmbH, Amt für Umwelt und Natur des Bezirkes Lichtenberg) vor.

Die abwägungsrelevanten Anregungen wurden wie folgt behandelt und der Bebauungsplan-Entwurf entsprechend **geändert/nicht geändert**:

Umwelt und Natur

- Der Sandtrockenrasen im Straßenrondell sei besonders zu schützen (BLN).
→ Der Status als geschütztes Biotop und die Ausweisung als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewährleisten einen ausreichend Schutz. **Keine Planänderung.**
- Der Sandtrockenrasen im Südosten des Plangebietes solle umgelagert werden (BLN).
→ Mit der Inaussichtstellung eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 26a Absatz 3 Nr.1 NatSchGBln bedarf es keiner weiteren Festsetzungen zum Biotopschutz im Bebauungsplan. **Keine Planänderung.**
- Die Steinschüttung im Uferbereich sei zu erhalten (BLN).
→ Ein Erhalt der Steinschüttung innerhalb der Parkanlage ist möglich. **Keine Planänderung.**
- Die Abmessungen und der Verlauf des Grünzuges habe keinen ökologischen Wert und ermöglicht keinen ausreichenden Ausgleich für den Lebensraum von Arten auf feuchten und nassen Standorten (BLN).
→ Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche erfolgte unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung und Bebauung sowie unter Berücksichtigung der Belange der gewerblichen Wirtschaft. Diesen Belangen wurde im Bebauungsplan die Priorität eingeräumt, da dieser Standort der einzige Gewerbestandort im Entwicklungsbereich "Berlin-Rummelsburger Bucht" ist. **Keine Planänderung.**
- Der Strohblumenbestand aus dem Bebauungsplan XVII-9 sollte in den südöstlichen Abschnitt des Grünzuges umgesetzt werden (BLN).
→ Die Umsetzung des Strohblumenbestandes erfolgt standortnah im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVII-9. **Keine Planänderung.**
- Durch die Planung wird die Vernichtung der wertvollen ruderalen Flächen ermöglicht.
→ Prioritäres Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung eines gewerblich nutzbaren Flächenangebotes im Entwicklungsbereich "Berlin-Rummelsburger Bucht". Daneben wird dem Biotopschutz Rechnung getragen. Der Verlust vorhandener ruderaler Flächen wird hingenommen. **Keine Planänderung.**
- Durch Erweiterung des Grünfläche, durch Abrücken der Baugrenze und durch Sicherungs- und Pflegemaßnahmen solle der Trockenrasen geschützt werden (BLN).
→ Im Ergebnis der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Ufergrünzug im Bereich des Trockenrasens von 15,0 m auf 29,0 m verbreitert und damit ein ausreichender Schutz des Biotopes erreicht. Maßnahmen zur Gestaltung

und zur Pflege werden nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt (BLN). **Keine Planänderung.**

- Die Durchführung der faunistischen Untersuchung im Oktober sei unzureichend (BLN).
→ Untersuchungszeitraum und Untersuchungsgegenstand wurden vom zuständigen Amt für Umwelt und Natur als ausreichend erachtet. **Keine Planänderung.**

14. Bezirksamtsbeschluss über das Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung, über den Bebauungsplan sowie den Bebauungsplan und die Rechtsverordnung der Bezirksverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen

Das Bezirksamt hat am 14. März 2006 beschlossen:

- a) das Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren **XVII-10**.
- b) den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan-Entwurf **XVII-10** vom 07. Januar 2003 für Teilflächen des Grundstückes Hauptstraße 27-38, die Grundstücke Hauptstraße 26A, Hauptstraße 26, Hauptstraße 14-25, Köpenicker Chaussee 46 –49 und 1–4, Hauptstraße 9-13 sowie Abschnitte der Hauptstraße, der Köpenicker Chaussee und der Saganer Straße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg.
- c) den Bebauungsplan-Entwurf **XVII-10** einschließlich Begründung der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.
- d) den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans **XVII-10** der Bezirksverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen. (*BA-Beschluss-Nr. V/075/06*)

15. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan und die Rechtsverordnung

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 15. März 2006 beschlossen:

- a) den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan-Entwurf **XVII-10** vom 07. Januar 2003 für Teilflächen des Grundstückes Hauptstraße 27-38, die Grundstücke Hauptstraße 26A, Hauptstraße 26, Hauptstraße 14-25, Köpenicker Chaussee 46 –49 und 1–4, Hauptstraße 9-13 sowie Abschnitte der Hauptstraße, der Köpenicker Chaussee und der Saganer Straße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg einschließlich der Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch.
- b) über den Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans **XVII-10**. (*DS-Nr. 1767/V*)

16. Vereinfachtes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB

Auf Grund einer Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs **XVII-10** nach der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Absatz 2 BauGB, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde eine Beteiligung der betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Die Änderung umfasst eine Aktualisierung der in der textlichen Festsetzung Nr. 6 und in der Begründung vorgegebenen Schalleistungspegel gemäß der im Schallgutachten für die im benachbarten Bebauungsplan XVII-9 festgesetzten Wohnnutzung ermittelten Schalleistungspegel. Die Änderung wird auf einem Deckblatt und in der Begründung zum Bebauungsplan ausgewiesen.

Mit Schreiben vom 09. Juni 2006 wurden 14 betroffene Grundstückseigentümer/Bürger und 5 berührte Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um schriftliche Stellungnahme bis zum 20. Juni 2006 gebeten.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden keine Stellungnahmen eingereicht, eine Änderung des Bebauungsplans war nicht erforderlich.

17. Fortführung des Verfahrens auf der alten Rechtsgrundlage

Es wurde von den Überleitungsvorschriften des § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 244 Absatz 2 BauGB Gebrauch gemacht.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818,1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 241, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung - PlanzV 90** - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Bauordnung für Berlin - BauOBln - in der Fassung vom 3. September 1997 (GVBl. S. 421, 512), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) in Verbindung mit der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (**Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln**) in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194).

Rechtsverordnung des Landes Berlin zur förmlichen **Festlegung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme** „Berlin-Rummelsburger Bucht“ (Senatsbeschluss Nr. 4456/94 vom 15. März 1994, Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 17 vom 26. April 1994).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit

1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Erschließungsanlagen, öffentliche Parkanlagen

Die Finanzierung der inneren Erschließungsanlage und der öffentlichen Parkanlagen sowie sonstiger Ordnungsmaßnahmen erfolgt über das Treuhandvermögen des städtischen Entwicklungsträgers Wasserstadt GmbH. Der Entwicklungsträger Wasserstadt GmbH wird die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen kostenfrei an die jeweiligen Fachressorts des Landes Berlin übertragen. Mit Übernahme der fertiggestellten öffentlichen Parkanlage durch das Amt für Umwelt und Natur fallen für den Bezirk Kosten für die Pflege und Unterhaltung der Flächen an.

Nach Beendigung der Entwicklungsmaßnahme sind noch folgende Maßnahmen durchzuführen und werden wie folgt finanziell gesichert:

- a) Auf einer als öffentliche Parkanlage ausgewiesenen ca. 150 m² großen Teilfläche des Grundstücks Hauptstraße 13 befindet sich Gebäudebestand. Mit der Realisierung des geplanten Bebauungskonzeptes wird der Bezirk Lichtenberg diese Fläche erwerben und der öffentlichen Parkanlage zuordnen.
- b) Auf einer als öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesenen ca. 80 m² großen Teilfläche des Grundstücks „nördlich Köpenicker Chaussee 1-4“ (TLG) befindet sich Gebäudebestand. Mit der Realisierung des geplanten Bebauungskonzeptes wird der Bezirk Lichtenberg diese Fläche erwerben und der öffentlichen Verkehrsfläche zuordnen.
- c) Der Bebauungsplan sichert einen Teil des übergeordneten Ufergrünzuges auf dem Grundstück Köpenicker Chaussee 1-4 durch die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (textliche Festsetzung Nr. 13). Die durch die Ausweisung eintretenden Wertminderungen unterliegen der Entschädigungspflicht.
- d) Die Wohnnutzung auf den mit einer Gewerbenutzung überplanten Grundstücken Hauptstraße 21-22, 24-25, 26 stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der durch die Planung beseitigt werden soll. Die Planung stellt eine Einschränkung der zulässigen und ausgeübten Nutzung dar und begründet einen Übernahme- bzw. Entschädigungsanspruch der Grundstückseigentümer.

Als Folge der Entwicklungsmaßnahme erzielt Berlin auch über den Zeitpunkt der Aufhebung des Entwicklungsrechts hinaus Einnahmen aus Ausgleichszahlungen von privaten Grundstückseigentümern. Ferner erhält der Bezirk Mittel aus der Erlösbeteiligung aus Veräußerungserlösen landeseigener Grundstücke bei Verkäufen durch den Liegenschaftsfonds Berlin gemäß § 26a Nr. 9.2 AV LHO (Nachbestückungsgrundstücke des Finanzierungsvermögens), so dass die oben genannten Maßnahmen a) bis c) grundsätzlich finanziert werden können. Die Maßnahmen werden auf der Grundlage dieser Finanzierungs Voraussetzungen und bei Vorliegen entsprechenden Bedarfs im Rahmen der Prioritätensetzungen des Bezirks in die Haushalts- und Investitionsplanung eingestellt.

Darüber hinaus entstehen dem Bezirksamt durch die städtebauliche Neuordnung einschließlich der Anlage der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen keine Kosten.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Bezirksstadträtin

Berlin, am 11. Juni 2006

Lompscher
Bezirksstadträtin

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Stadtplanung

Berlin, am 11. Juni 2006

Güttler-Lindemann
Amtsleiter

D. Anhang

Abkürzungsverzeichnis *

| | |
|---------------|--|
| Abs. | - Absatz |
| Abt. | - Abteilung |
| AGBauGB | - Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch |
| BauGB | - Baugesetzbuch |
| BauGB MaßnG | - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch |
| BaumSchVO Bln | - Berliner Baumschutzverordnung |
| BauNVO | - Baunutzungsverordnung |
| BauOBln | - Bauordnung für Berlin |
| BbodSchG | - Bundesbodenschutzgesetz |
| BBodSchV | - Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung |
| BEP | - Bereichsentwicklungsplanung |
| BezVG | - Bezirksverwaltungsgesetz |
| BGBl. | - Bundesgesetzblatt |
| BNatSchG | - Bundesnaturschutzgesetz |
| dB (A) | - Dezibel (A - Kurve) |
| FNP | - Flächennutzungsplan |
| GmbH | - Gesellschaft mit beschränkter Haftung |
| GF | - Geschossfläche |
| GFZ | - Geschossflächenzahl |
| GR | - Grundfläche |
| GRZ | - Grundflächenzahl |
| GVBl. | - Gesetz- und Verordnungsblatt |
| H | - (Wand-) Höhe |
| Kfz | - Kraftfahrzeug |
| LaPro | - Landschaftsprogramm |
| LKW | - Lastkraftwagen |
| MI | - Mischgebiet |
| NatSchGBln | - Berliner Naturschutzgesetz |
| ÖPNV | - Öffentlicher Personennahverkehr |
| PlanzVO | - Planzeichenverordnung |
| WA | - Allgemeines Wohngebiet |

*erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit

Quellenverzeichnis

Amtliches Gutachten über die klimatologische Beurteilung des überörtlichen Entwicklungsbereichs Rummelsburger Bucht: Deutscher Wetterdienst vom 10. Juli 1995.

Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg: Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Juli 2004/aktualisiert Mai 2005.

Ergänzende faunistische und vegetationskundliche Kartierung im Bereich des Bebauungsplans **XVII-10** „Gewerbegebiet Klingenberg“: Becker Giseke Mohren Richard, November 2000.

Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (Abl. S. 95) zuletzt geändert am 26. August 2004, (ABl. S. 3967), Erläuterungsbericht; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Geräuschimmissionsprognose zum Bebauungsplan **XVII-10** „Gewerbepark Klingenberg“: Akustik Labor Berlin, 15. Januar 2001.

Geräuschimmissionsprognose zur Verlagerung des Schifffahrtscenters Berlin: Akustik Labor Berlin, 15. Januar 2001.

Immissionsprognose "Lärm" Gutachten und Nachtrag: Kötter, Beratende Ingenieure Berlin GmbH, Planvorhaben Rummelsburger Bucht in Berlin-Lichtenberg, 15. Januar 1996.

Landschaftsschutzprogramm, Artenschutzprogramm Berlin (LaPro 94), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Dezember 1994.

Luftverunreinigung in Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 1994.

Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Bebauungspläne XVII-8b, -10a, -10b und -11: Becker Giseke Mohren Richard, November 1997.

Stadtentwicklungsplanung (StEP): Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 1995.

Umweltverträglichkeitsstudie zum städtebaulichen Rahmenplan Berlin - Rummelsburger Bucht: Entwicklungsträgergesellschaft Berlin-Rummelsburger Bucht mbH, Mai 1994.

Verordnung und Begründung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Berlin-Rummelsburger Bucht: Entwicklungsträgergesellschaft Berlin-Rummelsburger Bucht mbH, 1994.

Tabellenverzeichnis

| | Seite |
|---|-------|
| Tab. 1: Eigentumsverhältnisse | 10 |
| Tab. 2: Flächenbilanz Bebauungsplan XVII-10 | 18 |
| Tab. 3: Städtebauliche Kennwerte Bebauungsplan XVII-10 | 21 |
| Tab. 4: Lärmbezogene Richt- und Grenzwerte in dB(A), Bebauungsplan XVII-10 | 23 |

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Die Überschriften und die angegebenen Rechtsbezüge sind nicht Gegenstand der Festsetzung. Sie erscheinen nur in der Begründung zum Bebauungsplan, aber nicht in der Planzeichnung. Als Muster wurde die "Zusammenstellung der gebräuchlichsten textlichen Festsetzungen für Bebauungspläne" der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Stand Juni 1998 verwendet.

1. Ausschluss von Tankstellen im Gewerbegebiet

"Im Gewerbegebiet sind Tankstellen nicht zulässig."

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 der BauNVO zulässige Nutzung - Tankstellen - wird ausgeschlossen, da sie aufgrund der extensiven Flächennutzung und baulichen Eigenart dem städtebaulichen Ziel - der Nutzungsintensivierung dieses Standortes wegen der innerstädtischen, gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebotenen und naturräumlich herausragenden Lage - widersprechen.

2. Beschränkung der Lagernutzung im Uferbereich

"Im Gebiet GE 11 sind Lagerplätze nur innerhalb der Fläche D1, D2, D3, D4, D5, D6, D1 zulässig."

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 8 BauNVO)

Die Einschränkung der für eine Lagernutzung zur Verfügung stehenden Fläche erfolgt mit dem Ziel, die durch die angestrebte Bebauungsstruktur ermöglichten klimatischen Austauschbeziehungen und Sichtbeziehungen zwischen Hauptstraße und Rummelsburger See von lagerungsbedingten Beeinträchtigungen freizuhalten.

3. Einteilung der Straßenverkehrsfläche

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Diese Regelung verdeutlicht, dass die in der Plangrundlage des Bebauungsplanes dargestellte Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

4. Fahr- und Leitungsrechte für Unternehmensträger der Wasserver- und -entsorgung:

„Die Flächen - A1, A2, A3, A4, A1
 - B1, B2, B3, B4, B1 und
 - C1, C2, C3, C4, C1

sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des für die Wasserver- und -entsorgung zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Durch die Leitungsrechte werden die in diesen Bereichen vorhandenen Entwässerungsleitungen gesichert.

5. Nutzungsbeschränkungen im Bereich von Leitungsrechten

„Die mit einem Leitungsrecht zugunsten des für die Wasserver- und -entsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen dürfen soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehören nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des zuständigen Unternehmensträgers nicht entgegenstehen.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i .V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Durch die Einschränkung der Bepflanzungs- und Bebauungsmöglichkeiten im Bereich der Entwässerungsleitungen sollen Beeinträchtigungen bzw. Beschädigungen der Leitungstrasse sowie eine Zugänglichkeit für Wartungs- und Reparaturarbeiten gesichert werden.

6. Schallschutz für angrenzende Baugebiete

„Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schalleistungspegel). Die Beiträge dürfen folgende Schalleistungen je m² nicht überschreiten:

| Teilfläche | dB (A)/m ² tags | dB (A)/m ² nachts |
|------------|----------------------------|------------------------------|
| GE 1 | 65 | 60 |
| GE 2 | 65 | 60 |
| GE 3 | 65 | 55 |
| GE 4 | 65 | 50 |
| GE 5 | 60 | 42 |
| GE 6 | 63 | 47 |
| GE 7 | 63 | 47 |
| GE 8 | 65 | 57 |
| GE 9 | 65 | 57 |
| GE 10 | 65 | 57 |
| GE 11 | 60 | 45" |

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Mit der Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel wird sichergestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 in den angrenzenden Wohngebieten und den Wohngebieten auf der Stralauer Halbinsel in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg nicht überschritten werden.

7. Sicherung einer Fernwärmetrasse

„Die Flächen G1, G2, G3, G4, G5, G6, G1 und I1, I2, I3, I4, I1 sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des für die Fernwärmeversorgung zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die begrenzten räumlichen Möglichkeiten im öffentlichen Straßenland der Hauptstraße machen eine Verlegung einer Fernwärmeleitung auf privaten Grundstücksflächen Hauptstraße 9-13 erforderlich. Diese ist durch Eintragung eines Leitungsrechts zu sichern.

8. Dachneigungen

„In den Gebieten GE 5, GE 6 und GE 7 sind Dachneigungen von bis zu 15 Grad zulässig.“

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 AGBauGB)

Die Bebauung in den Gebieten GE 5, GE 6 und GE 7 soll sich an dem vorhandenen Bau-
denkmal Hauptstraße 13 orientieren. Bezüglich der baulichen Höhe wird dies durch die Fest-
setzung einer Traufhöhe über Gehweg von 17,50 m in Kombination mit einer maximalen
Dachneigung von 15 Grad ermöglicht.

9. Sicherung einer durchgängigen Zugänglichkeit des Ufergrünzuges

„Die Fläche H1, H2, H3, H4, H5, H6, H7, H8, H9, H10, H11, H12, H1 im Gebiet GE 10 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit und einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zweck der textlichen Festsetzung ist es die durchgängige Zugänglichkeit des Ufergrünzuges, den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudebestandes und eine weitgehende gewerbliche Nutzung des Grundstücks Köpenicker Chaussee 1-4 zu ermöglichen. Durch die Festsetzung ist eine Wegeverbindung sichergestellt ohne gleichzeitig das denkmalgeschützte ehemalige Wirtschaftsgebäude räumlich und funktional zu isolieren.

10. Sicherung einer Kabeltrasse

„Die Fläche K1, K2, K3, K4, K1 ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Hauptstraße 19-20 befindet sich eine der Bahnstromversorgung dienende Übergabestation. Durch die textliche Festsetzung werden die zwischen dieser Station und der Hauptstraße vorhandenen Leitungen durch den Bebauungsplan gesichert.

11. Nutzung der Saganer Straße

„Die private Verkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit und einem Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Saganer Straße soll auch nach Ausweisung als private Verkehrsfläche Erschließungsfunktionen für an ihr gelegene Grundstücke übernehmen und ist daher mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

12. Sicherung des Kühlwasserauslaufs des Kraftwerk Klingenberg

„Die Fläche L1, L 2, L3, L4, L1 ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der Kühlwasserauslauf des Kraftwerk Klingenberg verläuft im Bereich des Gewerbegebietes GE 9. Durch die textliche Festsetzung wird die Leitung gesichert.

13. Sicherung der durchgängigen Zugänglichkeit des Ufergrünzuges

"Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit Anschluss an die Fläche H1, HA2, H3, H4, H5, H6, H7, H8, H9, H10, H11, H12, H1 und mit Anschluss an die südöstliche Geltungsbereichsgrenze in einer Breite von 4,0 m mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und Fahrrechten zu Gunsten von Fahrradfahrern, zu Gunsten der Träger der Unterhaltungsmaßnahmen an der Bundeswasserstraße und zu Gunsten der Träger der Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie einem Leitungsrecht zu Gunsten des für die Stromversorgung zuständigen Unternehmensträgers zu belasten."

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Umsetzung des im Flächennutzungsplan dargestellten öffentlichen Grünfläche im Uferbereich bedarf es neben der Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Hinweise:

1. Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind nach der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Berlin-Rummelsburger Bucht" vom 15. März 1994 (Senatsbeschluss Nr. 4456/94) förmlich festgelegter Entwicklungsbereich.
2. Über den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft eine 110 kV-Freileitung. Bei Errichtung von Hochbauten im Freileitungsbereich ist das Einverständnis des Leitungsträgers notwendig.