

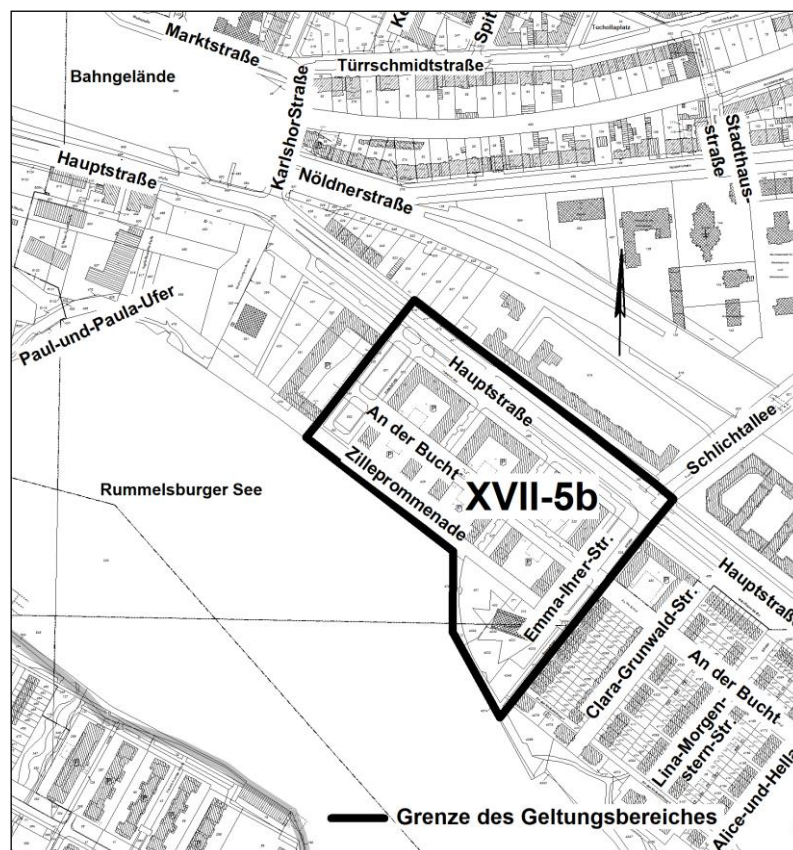
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales,
Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung



Begründung zum Bebauungsplan **XVII-5b**

für Teilflächen der Grundstücke
Hauptstraße 6, 6A bis S, 5, 5A bis S und 4
sowie einen Abschnitt der Hauptstraße
im Bezirk Lichtenberg.

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

A. Begründung	3
I. <u>Planungsgegenstand</u>	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
2. Plangebiet.....	3
2.1 Geltungsbereich.....	3
2.2 Bestand.....	4
2.3 Planerische Ausgangssituation.....	6
2.3.1 Flächennutzungsplan	6
2.3.2 Rahmenplan/städtebauliches Programm.....	7
2.3.3 Bereichsentwicklungsplanung.....	8
2.3.4 StEP Verkehr.....	8
2.3.5 Landschaftsprogramm (LaPro 94)	8
II. <u>Planinhalt</u>	10
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	10
2. Intentionen des Planes.....	11
3. Wesentlicher Planinhalt.....	12
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche.....	12
3.2 Flächen für Stellplätze und Garagen	13
3.3 Flächen für den Gemeinbedarf	13
3.4 Straßenverkehrsflächen.....	15
3.5 Öffentliche Parkanlagen/Spielplatz	15
3.6 Verwendungsbeschränkung für luftverunreinigende Stoffe	15
3.7 Lärmschutzmaßnahmen	15
3.8 Flächen zum Anpflanzen	15
3.9 Beschränkung der Versiegelung des Bodens	15
3.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
3.11 Flächenbilanz	16
4. Abwägung; Begründung einzelner Festsetzungen.....	17
4.1 Nachhaltige Stadtentwicklung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	17
4.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.....	17
4.3 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnis- se.....	18
4.4 Belange von Familien, jungen und alten Menschen.....	26
4.5 Belange von Handel, Dienstleistung und Gewerbe.....	27
4.6 Belange des Verkehrs.....	28
4.7 Belange von Freizeit und Erholung.....	30
4.8 Belange der technischen Ver- und Entsorgung.....	32
4.9 Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landes- pflege.....	32
III. <u>Auswirkungen des Bebauungsplans</u>	37

1. Stadtplanerische Auswirkungen	37
2. Auswirkungen auf die Umwelt	37
3. Soziale Auswirkungen	38
4. Planungsrechtliche Auswirkungen	38
<u>IV. Verfahren</u>	39
<u>B. Rechtsgrundlagen</u>	44
<u>C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit</u>	45
<u>D. Anhang</u>	46
Pflanzliste	46
Abkürzungsverzeichnis	48
Quellenverzeichnis	49
Tabellenverzeichnis	50
Verzeichnis der textlichen Festsetzungen.....	51

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 Absatz 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 am 26. Mai 1992 die Aufstellung des Bebauungsplans XVII-5 beschlossen (Bezirksamtsbeschluss Nr. 059/92).

Zur zügigeren Durchführung und Realisierung einzelner Bauabschnitte wurde der Bebauungsplan XVII-5 am 26. September 1995 geteilt in die Teilgebiete XVII-5a und **XVII-5b** (Bezirksamtsbeschluss Nr. 487/95). Für wesentliche Teile des Plangebietes hat das Bezirksamt am 14. Oktober 1996 eine Baugenehmigung nach § 33 Absatz 2 BauGB für ein inzwischen fertiggestelltes Wohnungsbauprojekt erteilt.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans **XVII-5b** befindet sich am nordöstlichen Ufer des Rummelsburger Sees im Bezirk Lichtenberg. Das Plangebiet umfasst ca. 6 ha und wird im Nordosten durch die nördliche Begrenzung der Hauptstraße, im Südosten durch eine rechtwinklig zur Hauptstraße verlängerten gedachten Verlängerung der Schlichtallee zum Rummelsburger See, im Südwesten von der Uferlinie des Rummelsburger Sees und im Nordwesten von der rechtwinklig zur Hauptstraße verlängerten, gedachten östlichen Begrenzung des Grundstücks Hauptstraße 83 bis zum Rummelsburger See begrenzt.

Der Bebauungsplan **XVII-5b** steht inhaltlich und räumlich eng mit den Bebauungsplänen XVII-5a sowie XVII-7a, b und c im Zusammenhang und liegt im Geltungsbereich des förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Berlin - Rummelsburger Bucht".

2.2 Bestand

Nutzung und Bebauung

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war das Plangebiet durch brachliegende Flächen eines ehemaligen Wohnungsbaukombinates geprägt. Vorhandener Gebäudebestand (Lagerhallen und Schuppen provisorischen Charakters) wurde inzwischen abgerissen. Eine entwicklungsfähige städtebauliche Struktur war nicht vorhanden.

Die desolate Stadtbrache mit ihren zum Teil extensiv genutzten und brachliegenden Flächen wies folgende Defizite auf:

- keine Einsehbarkeit und Zugänglichkeit von außen,
- Monofunktionalität,
- kein erkennbarer Gestaltungsansatz,
- Abriegelung des Seeufers und
- Pflanzenarmut.

Der Versiegelungsgrad des Geltungsbereiches des Bebauungsplans betrug bei Planaufstellung ca. 88 %.

Vegetation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befanden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung 33 unter die Baumschutzverordnung fallende Bäume, ausnahmslos Laubgehölze in gutem bis mäßigem Allgemeinzustand. Gut ausgebildete Pflanzengesellschaften im Sinne des pflanzensoziologischen Systems waren kaum vorhanden. Bei den vorhandenen vegetationsbestandenen Flächen handelte es sich überwiegend um ruderale Frischwiesen und teilweise schon in das fortgeschrittene Sukzessionsstadium der Vorwaldbestände übergegangene ruderale Stauden- und Distelgesellschaften. Das Ufer ist vollständig mit einer Spundwand verbaut. Reste von Ufervegetation finden sich nur vereinzelt westlich des Plangebietes. Nach § 30a des Berliner Naturschutzgesetzes geschützte Biotop waren nicht vorhanden. Faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

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 bei ca. 34,0 bis 35,0 m ü. NN. Der Boden ist geprägt durch die bertypischen bis zu 3,5 m mächtigen anthropogenen Aufschüttungen aus Fein- und Mittelsanden, die mit Geschiebemergel und Bauschutt durchsetzt sind. Wertvolle natürliche oder naturnahe Bodengesellschaften konnten sich angesichts der Nutzungsgeschichte des Gebietes aufgrund der massiven Verdichtungen und Versiegelungen des Bodens nicht entwickeln. Auf den verbliebenen offenen Flächen waren zum Zeit-

punkt der Planaufstellung stark überformte anthropogene Bodengesellschaften prägend.

Altlasten

Im Plangebiet befanden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung Teile der im Altlastenkataster der zuständigen Behörde mit Nr. 6634 geführten Altlastenverdachtsfläche. In den Jahren 1992 und 1993 wurden Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden Belastungen des Bodens und des Grundwassers mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), polyzyklischen Kohlenwasserstoffen PAK, Phenolen, Ammonium und Schwermetallen festgestellt. Der Belastungsschwerpunkt lag im Bereich der Flurstücke 287 (im Geltungsbereich XVII-5a) und 290, lokale Verunreinigungen des Bodens durch MKW, PAK und Schwermetalle wurden darüber hinaus auf den Flurstücken 285, 286 (im Geltungsbereich XVII-5a) und 294 nachgewiesen. Das Grundwasser war flächendeckend mit Ammonium, punktuell mit MKW und aromatischen Kohlenwasserstoffen (AKW) belastet. Der Grundwasserschaden wurde inzwischen baubegleitend beseitigt.

Für den Oberboden war als Resultat der anthropogenen Aufschüttungshorizonte und der wechselvollen Nutzungsgeschichte des Gebietes von den berlinüblichen Belastungen des Oberbodens mit Schwermetallen, polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Ammonium auszugehen. Er wurde nicht flächendeckend untersucht und daher - sofern nicht baubegleitend beseitigt - vorsorglich um 0,5 m abgetragen.

Grund- und Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III (nach dem Wassergesetz der DDR vom 2. Juli 1982). Die lokalen hydrodynamischen Verhältnisse werden im wesentlichen durch den als Vorfluter fungierenden Rummelsburger See beeinflusst.

Der Grundwasserflurabstand beträgt je nach Geländehöhe zwischen 1,3 m und 3,0 m. Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser (Straßenentwässerung) in den Rummelsburger See in Höhe der verlängerten Schlichtallee.

Der Rummelsburger See befindet sich zwar nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, grenzt aber direkt an und bestimmt durch seine Größe maßgeblich das Erscheinungsbild der angrenzenden Gebiete. Die Gewässergüte ist als mäßig belastet bis stark verschmutzt zu bezeichnen, was aus der äußerst geringen Fließdynamik, der Schlamm- und Schadstoffakkumulation, den unbehandelten Einleitern, den hohen Nährstoffgehalten sowie der geringen Selbstreinigungskraft aufgrund fehlender Ufervegetation resultiert. Durch zum Teil bereits eingeleitete Maßnahmen wird sich die Wasserqualität mittel- bis langfristig deutlich verbessern.

Klima, Luftimmissionen

Aufgrund der hohen Bodenversiegelung und fehlender Grünstrukturen war zum Zeitpunkt der Planaufstellung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Überwärmung 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 klimatische Entlastung der Innenstadt jenseits des Ostkreuzes.

Durch Autoverkehr in der Hauptstraße, Bahnanlagen sowie durch das in einiger Entfernung gelegene Kraftwerk Klingenberg und das Betonwerk an der Spree bestehen lufthygienische Belastungen. Hinsichtlich der Luftgüte lag die Belastung 1994 bei etwa 20 - 35 % der zulässigen Grenzwerte (Broschüre: "Luftverunreinigung in Berlin" 1994; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz).

Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Hauptstraße erschlossen. Es besteht eine ÖPNV-Anbindung durch den nahen S-Bahnhof "Rummelsburg" und eine die Hauptstraße befahrende Tram (zur Zeit: Tram-Linie 21, keine Bus-Linien).

Technische Infrastruktur

Die Hauptstraße ist mit allen stadttechnischen Versorgungsmedien belegt. Im Plangebiet befand sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung ein Teil einer oberirdischen Fernwärmetrasse, die inzwischen beseitigt ist.

Eigentumsverhältnisse

Die ehemals durch das Wohnungsbaukombinat Berlin genutzten Flächen im Plangebiet befanden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung im Eigentum einer Berliner Firma und dem Land Berlin.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 98, Stand 23. Oktober 1998) stellt für den Bereich des Bebauungsplans **XVII-5b** folgendes dar:

- eine Wohnbaufläche W1 mit einer GFZ von über 1,5 (im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches),
- eine Gemeinbedarfsfläche (im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches),

-
- einen uferbegleitenden Grünzug am Rummelsburger See,
 - die Hauptstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße,
 - einen Hinweis auf schadstoffbelastete Böden,
 - eine Kennzeichnung als Vorranggebiet für Luftreinhaltung und
 - eine Kennzeichnung als Wasserschutzgebiet.

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 Bebauungsplans **XVII-5b** folgende Aussagen:

- eine gemischte Baufläche M1 (Dienstleistung) mit einer GFZ bis 3,0; sechs bis zwölf Geschosse (straßenbegleitend),
- ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ bis 2,0; vier bis acht Geschosse (südwestlich an das M1 angrenzend),
- ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ bis 1,6; vier bis sechs Geschosse (südwestlich der Erschließungsstraße),
- zwei Kindertagesstätten,
- einen uferbegleitenden Grünzug am Rummelsburger See einschließlich Spielplatz,
- eine öffentliche Parkanlage einschließlich Spielplatz,
- eine Erschließungsstraße und
- die Hauptstraße als Hauptverkehrsstraße.

Hinsichtlich der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche im FNP 94 ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die zuständige Behörde beabsichtigt, den FNP 94 auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 246 Absatz 3 BauGB nach Maßgabe des § 8 Absatz 4 BauGB an den festgesetzten Bebauungsplan anzupassen.

2.3.3 Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung (BEP-Grundlagen) Bezirk Lichtenberg/Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung (BEP Berlin-Lichtenberg, Mittelbereich 3, Karlshorst / Rummelsburg)

Die Grundlagen für die Bereichsentwicklungsplanung im Bezirk Lichtenberg sowie der Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung entsprechen für den Bereich des Bebauungsplans **XVII-5b** den Aussagen des Rahmenplans: Gemischte Baufläche, überörtliche Hauptverkehrsstraße und Uferwanderweg.

Die Bereichsentwicklungsplanung wurde nach Erarbeitung der Grundlagen bisher nicht beschlossen, sondern liegt nur als Entwurf vor. Kernaussage für den Bereich des Bebauungsplans **XVII-5b** ist, daß die damals anstehende Olympia-Planung als Chance eingeschätzt wurde, die Spree und die Rummelsburger Bucht als Landschaftsraum wiederzugewinnen. Den Vorhaben an der Rummelsburger Bucht werden erhebliche Strukturgewinne für den Bezirk beigemessen. Die Neuordnung der Nutzungen am Rummelsburger See müsse notfalls auch ohne Olympia-Anlass möglich werden.

2.3.4 StEP Verkehr

Zur Stadtentwicklungsplanung Verkehr liegen Materialien der damaligen Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe aus dem Jahre 1995 vor.

Leitlinie ist die Vermeidung von Verkehr durch eine integrative Regionalentwicklung mit einer entsprechend gestalteten Flächennutzungsplanung. Dadurch soll die Nutzungsvielfalt und Durchmischung der Innenstadt- und Stadtteilbereiche beibehalten, die polyzentrale Stadtstruktur gestärkt sowie eine Zersiedelung der äußeren Stadtgebiete und der angrenzenden Umlandgebiete entgegengewirkt werden. Förderung und Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs genießen Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr.

Im „Gesamtplan Zielnetze“ ist im Bereich des Bebauungsplans **XVII-5b** die Hauptstraße als Hauptverkehrsstraße, Kategorie II (übergeordnete Straßenverbindung) dargestellt.

2.3.5 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Teilplan Landschaftsbild:

Der Bebauungsbereich wird als städtisch geprägter und überformter Niederungsbereich charakterisiert. Typische Vegetationsbestände sollen erhalten und vielfältige Blickbeziehungen auf die Gewässer ermöglicht werden.

Teilplan Erholung und Freiraumnutzung:

Entlang der Uferlinie ist ein zusammenhängender Grünzug dargestellt. In Verbindung mit der Karlshorster Straße soll ein Grünzug entwickelt werden, der die dichten innerstädtischen Wohnquartiere besser an den Rummelsburger See anbindet. In Höhe der Schlichtallee soll sich der Ufergrünzug zur Hauptstraße öffnen. Die Anlage von öffentlichen wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sowie nutzbaren Freiräumen wird gefordert.

Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz:

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III und zählt damit zum Vorranggebiet Grundwasserschutz. In der Wasserschutzzone III soll die Grundwasserneubildungsrate nicht beeinträchtigt werden. Weitere Versiegelungen des Bodens sind zu vermeiden, vorhandene Altlasten zu sanieren und potentiell grundwassergefährdende Nutzungen auszuschließen. Der Rummelsburger See und die Spree sollen in ihrer Wasserqualität verbessert, naturnahe Gewässerufer erhalten bzw. entwickelt werden.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

Teilplan Biotop- und Artenschutz:

Das Plangebiet ist als städtisch geprägter Biotopentwicklungsraum und 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

Ende 1992 wurde für den gesamten Entwicklungsbereich ein international besetztes Bewerber- und Gutachterverfahren durchgeführt. Die daraus hervorgegangene städtebauliche Collage des Architekten Klaus Theo Brenner und des Landschaftsplaners Karl Thomanek bildet die Grundlage des städtebaulichen Konzeptes für die Rummelsburger Bucht. Der daraufhin im Juni 1993 erstellte Masterplan enthält als städtebauliches Programm Wohnungen für ca. 12.000 bis 15.000 Einwohner, Arbeitsstätten für ca. 12.000 Beschäftigte sowie technische und soziale Infrastruktur. Dieses Programm bildet die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf der Bebauungspläne **XVII-5a, b** und c (Projekt Rummelsburg I (West)) sowie XVII-7 (Projekt Rummelsburg II (Ost)).

Die städtebaulichen Ziele für das Projekt Rummelsburg I (West) wurden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens modifiziert:

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans legte fest, entlang der Hauptstraße einen Schwerpunkt für Dienstleistung und im rückwärtigen Bereich, zum Wasser gelegen, Wohnen zu entwickeln. Darauf aufbauend differenziert der Rahmenplan zwischen einer bis zu zwölfgeschossigen straßenbegleitenden Dienstleistungsnutzung mit einer GFZ von 3,0 und dahinterliegenden bis zu achtgeschossigen Wohnbereichen mit einer GFZ von 2,0 sowie bis zu sechsgeschossigen Wohnbauflächen am Seeufer mit einer GFZ von 1,6.

Dieses Konzept war von dem Ziel getragen, angesichts eines erhöhten Bedarfes an Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung ein dichtes Wohnquartier - zu einem großen Teil gefördert mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus - in verkehrsgünstiger und naturräumlich begünstigter Lage zu schaffen. Zielgröße waren ca. 1.800 Wohnungen für ca. 4.600 Einwohner (bezogen auf die Projekte Rummelsburg I und II), abgeschirmt durch straßenbegleitende Büro- und Dienstleistungsnutzung.

Die Modifikation des städtebaulichen Programms für das Plangebiet ist die Folge verschiedener zwischenzeitlich eingetretener Entwicklungen:

- Der Berliner Büroflächenmarkt weist derzeit Angebotsüberhänge auf, die sich voraussichtlich erst nach dem Jahre 2000 abbauen werden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Oktober 1995 ließ Vorbehalte gegen die geplante Bauhöhe und Baudichte deutlich werden. Es wurde der Wunsch nach einer Begrenzung auf vier Geschosse geäußert.

Das Bezirksamt hat mit Beschluss Nr. 513/95 zur Sicherung städtebaulicher Qualität und zur weiteren Konkretisierung die Durchführung eines architektonischen Realisierungswettbewerbes für Wohnungsbau und zwei Kindertagesstätten gefordert. Dieser wurde im November 1995 im Bereich der Bebauungspläne **XVII-5a** und **b** auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes durch den mitwirkungsbereiten Eigentümer ausgelobt. Entsprechend der Entscheidung des Preisgerichtes am 26./27. Januar 1996 wurden die Entwürfe in Form von "erweiterten Baukörperfestsetzungen" in den Bebauungsplan übernommen. Der Anteil Dienstleistungsnutzung entlang der Hauptstraße wurde auf den EG-Bereich reduziert und eine einheitlich sechsgeschossige Bauhöhe festgelegt.

Folgende Fachgutachten wurden planungsbegleitend erstellt:

- eine Immissionsprognose „Lärm“ und
- eine ökologisch landschaftsplanerische Untersuchung.

Am 30. April 1996 wurde für den Wohnungsbau ein Bauantrag gestellt. Die höhere Verwaltungsbehörde wurde am 19. Juli 1996 von der bezirklichen Absicht, für das beantragte Bauvorhaben von § 33 Absatz 2 BauGB Gebrauch zu machen, unterrichtet. Am 11. September hat die höhere Verwaltungsbehörde einige Hinweise gegeben, die einer positiven Stellungnahme entgegenstünden. Diese wurden berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Auswirkungen auf die Anwendungsvoraussetzungen von § 33 Absatz 2 BauGB für das beantragte Bauvorhaben bestanden dadurch jedoch nicht. Da die Voraussetzungen gegeben waren, hat das Bezirksamt am 14. Oktober 1996 eine Baugenehmigung nach § 33 Absatz 2 BauGB erteilt.

Der Entwicklungsträger hat mit dem mitwirkungsbereiten Eigentümer der durch den Bauantrag berührten Grundstücke folgende städtebaulichen Verträge abgeschlossen:

- eine "Vereinbarung zur Abwendung des Grunderwerbs" am 10. Juli 1996,
- einen "Ordnungsmaßnahmenvertrag" am 10. Juli 1996 sowie
- einen "Erschließungsvertrag" am 11. Oktober 1996.

Diese Verträge haben Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans, jedoch ohne daß dadurch Bindungen für die planaufstellende Behörde entstehen.

2. Intentionen des Planes

Die Bebauungspläne **XVII-5a**, und **b** sowie XVII-7a, b und c dienen der planungsrechtlichen Sicherung der Entwicklungsziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Zur Deckung eines erhöhten Bedarfes an Wohn- und Arbeitsstätten sowie zur Wiedernutzung brachliegender Flächen ist entsprechend den 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 aufgewertet und neu geordnet werden, um eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

In diesem Zusammenhang beinhaltet der Bebauungsplan **XVII-5b** folgende Ziele:

- die Neuordnung eines untergenutzten und z.T. brachliegenden Geländes;
- die Sicherung einer kompakten, sechsgeschossigen Wohnbebauung hoher städtebaulicher Dichte mit gewerblichem Nutzungsanteil entlang der Hauptstraße;
- die Sicherung der Verbreiterung der Hauptstraße;
- die Sicherung der inneren Erschließung;

- die Sicherung eines Standortes für eine Kita mit ca. 100 Plätzen;
- die Sicherung von zwei öffentlichen Plätzen und eines Ufergrünzuges als öffentliche Parkanlage, einschließlich Spielplatz und
- die Sicherung von Maßnahmen zum Ausgleich für die an dieser Stelle gewünschte städtebauliche Dichte.

3. Wesentlicher Planinhalt

Die Inhalte des Bebauungsplans **XVII-5b** ergeben sich aus der planungsrechtlichen Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes für den Gesamtbereich Rummelsburg (Bebauungsplanbereiche **XVII-5a** und **b** sowie XVII-7a, b und c).

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung der Wohnbebauung wird allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO).

Die textliche Festsetzung Nr. 1 schließt Gartenbaubetriebe und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet aus (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 6 BauNVO).

Die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 sichern einen untergeordneten Anteil gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss durch Ausschluss der Wohnnutzung (textliche Festsetzung Nr. 2) und ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen im ersten Vollgeschoss (textliche Festsetzung Nr. 3) entlang der Hauptstraße (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 7 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine erweiterte Baukörperfestsetzung, die Zahl der Vollgeschosse, die Größe der Grundfläche (GR) sowie die Größe der Geschossfläche (GF) bestimmt (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 BauNVO). Die Festsetzung von GR und GF bietet den Vorteil einer weitgehenden Flexibilität bei einer späteren Grundstücksbildung und ermöglicht die vollständige Zuordnung, oder Trennung der Flächen A, B, C und D von, bzw. zu den bebaubaren Flächen.

Um spätere Nachverdichtungen auszuschließen (z.B. durch späteren Ausbau/Aufbau von Dach- und Kellergeschossen) wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 geregelt, daß Dachgeschosse auf die festgesetzte Geschossfläche mit anzurechnen sind (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO). Dies ist erforderlich, da die Erschließungsanlagen, Grünflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen auf das festgesetzte Maß der Nutzung ausgelegt sind und das Maß der Nutzung das gemäß § 17 BauNVO höchstzulässige Maß übersteigen. Weitere Verdichtung wäre nicht vertretbar.

Um einen vollständigen unterirdischen Stellplatznachweis und damit eine qualitätsvolle Gestaltung der Freiräume auf den Tiefgaragendächern, ungestört von parkenden Autos zu ermöglichen, ist durch die textliche Festsetzung Nr. 5 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche geregelt (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO). Die grundsätzlich zulässige Überschrei-

tungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Absatz 4 BauNVO von 50 % würde in diesem Fall nicht ausreichen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen entsprechend dem überarbeiteten Ergebnis des Realisierungswettbewerbes (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO). Die Festsetzung der Bauweise erübrigt sich, da die erweiterte Baukörperfestsetzung kaum Variationsmöglichkeiten zulässt. Die Baukörperfestsetzung ist erforderlich zur Sicherung der städtebaulichen Vorzüge des Konzeptes: lärmabschirmende Wirkung, räumliche Fassung der Hauptstraße und Öffnung zum See.

Entlang der Hauptstraße ist aus gestalterischen Gründen ein Vortreten des gesamten Gebäudes ab dem 2. Vollgeschoss um bis zu 0,80 m zulässig (siehe Nebenzeichnung).

Um eine vollständige Übertragbarkeit der Festsetzungen in die Örtlichkeit zu gewährleisten, werden die Punkte G2, G3, G4, P2, P3, P5, P6 und K1 bis K10 als Koordinaten festgesetzt.

3.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die textliche Festsetzung Nr. 6 stellt sicher, daß Stellplätzen und Garagen nur unterhalb von Gebäuden und innerhalb dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden können (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 23 Absatz 5 BauNVO).

3.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Eine als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzte Fläche von ca. 2.350 m² ermöglicht die Realisierung einer Kindertagesstätte mit ca. 100 Plätzen (§ 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB). Der im Rahmenplan dargestellte zweite Standort befindet sich innerhalb des angrenzenden Bebauungsplanbereiches XVII-5a.

Tabelle 1: Koordinatenverzeichnis Bebauungsplan XVII-5b

Punktnummer	Rechtswert	Hochwert
G2	29.833,58	19.172,06
G3	30.022,45	18.911,78
G4	30.164,07	19.098,74
P2	29.938,00	19.245,72
P3	30.121,95	19.109,33
P5	30.016,54	19.014,64
P6	30.054,50	19.002,02
K1	30.051,33	18.983,03
K2	30.030,31	18.968,53
K3	30.019,69	18.962,99
K4	30.023,19	18.984,94
K5	29.999,60	18.985,50
K6	30.008,05	18.998,63
K7	29.994,60	19.014,91
K8	30.010,62	19.013,38
K9	30.011,44	19.032,62
K10	30.033,26	19.013,22

Tabelle 2: Städtebauliche Kennwerte Bebauungsplan XVII-5b

	WA nördl. Erschließungsstraße	WA südl. Erschließungsstraße	Summe/ Durchschnitt
Grundstücksfläche	10.992 m ²	8.244 m ²	19.236 m²
Flächen für Tiefgaragen	3.294 m ²	3.054 m ²	6.348 m²
Flächen A, B, C, D*	1.728 m ²	1.296 m ²	3.024 m²
GRZ	0,46	0,34	0,40
Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Tiefgaragen	65 %	108 %	80%
Neue Kappungsgrenze gemäß § 19 (4) BauNVO	0,92	0,87	0,90
GFZ	2,73	2,00	2,37
Grundfläche (GR) (festgesetzt)	5.100 m²	2.820 m²	7.920 m²
Geschossfläche (GF) (festgesetzt)	30.000 m²	16.500 m²	46.500 m²
GF-Anteil Wohnen	27.638 m ²	16.500 m ²	44.138 m²
GF-Anteil Gewerbe**	2.362 m ²	0 m ²	2.362 m²
Wohnungszahl ***	307	183	490
Prognose Einwohnerzahl ****	614	366	980

* Annahme: Versiegelung der Flächen A, B, C und D zu 90%

** Annahme: Gewerbliche Nutzung nur im Erdgeschoss entlang der Hauptstraße

*** Wohnungsschlüsselvorgabe (90 m²/WE brutto)

**** Angenommene Wohnungsbelegung: 2,0 Ew/WE

3.4 Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan sichert die durch den FNP 94 dargestellte, perspektivisch vorzuhaltende Breite der Hauptstraße in einer Breite von 46,0 m sowie innere Erschließungsstraßen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB). Der Bebauungsplan setzt lediglich die Straßenbegrenzungslinien für die öffentlichen Straßen fest und trifft zur funktionalen Einteilung keine Festsetzungen (textliche Festsetzung Nr. 7).

3.5 Öffentliche Parkanlagen/Spielplatz

Der Bebauungsplan sichert öffentliche Parkanlagen als einen Teil des übergeordneten Ufergrünzuges und als Bestandteil von Platzanlagen sowie einen öffentlichen Spielplatz (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB).

3.6. Verwendungsbeschränkung für luftverunreinigende Stoffe

Die textliche Festsetzung Nr. 8 sichert die Minderung des örtlichen Schadstoffausstoßes und reduziert gleichzeitig potentielle Immissionsprobleme in der Nachbarschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 23 BauGB).

3.7 Lärmschutzmaßnahmen

Die textliche Festsetzung Nr. 9 sichert passive Schallschutzmaßnahmen an den der Hauptstraße zugewandten Teilen der geplanten Bebauung (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB).

3.8 Flächen zum Anpflanzen

Die textliche Festsetzung Nr. 10 sichert eine intensive Dachbegrünung der Tiefgaragen mit einer Mindestabdeckung von 0,60 m als Ausgleich für die Bodenversiegelung und für kleinklimatische Beeinträchtigungen durch die Neubebauung (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a und b BauGB, § 12 Absatz 6 sowie § 14 Absatz 1 Satz 3 i.V. mit § 23 Absatz 5 BauNVO).

Ebenso sichern die textliche Festsetzung Nr. 11 (extensive Dachbegrünung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB) und die textliche Festsetzung Nr. 13 (Fassadenbegrünung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a und b BauGB) einen Ausgleich für kleinklimatische Beeinträchtigungen durch die Neubebauung.

Die textliche Festsetzung Nr. 12 sichert Baumpflanzungen auf den Flächen A, B, C und D zur Kompensation der durch die Bebauung entstehenden Baumverluste (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a und b BauGB).

3.9 Beschränkung der Versiegelung des Bodens

Als Ausgleich für die Einschränkungen der natürlichen Funktionen des Bodens durch den hohen Grad der Grundstücksüberbauung und Kompensation von Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Situation sichert die textliche Festsetzung Nr. 14 die Beschränkung der Bodenversiegelung von Wegen und Zufahrten (§ 9 Absatz 4 BauGB i.V. mit § 8 Absatz 4 Satz 3 NatSchGBIn).

3.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sollen Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechte zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke und Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger (Flächen A, B, C und D) gesichert werden (§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB). Dies regelt die textliche Festsetzung Nr. 15.

3.11 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz Bebauungsplan XVII-5b

	Fläche in m ²	Anteil in %
WA	19.236 m ²	32
Gemeinbedarf	2.346 m ²	4
Grünflächen (incl. Spielplätze)	12.667 m ²	21
Verkehrsflächen	25.582 m ²	43
Summe	59.831 m ²	100

4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

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

4.1 Nachhaltige Stadtentwicklung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner derzeitig extensiven Nutzung, einer günstigen Verkehrsanbindung und einer naturräumlich herausragenden Lage für eine dichte Bebauung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Der Bereich zwischen dem Ostkreuz und dem Kraftwerk Klingenberg ist für die gesamtstädtische Entwicklung sowie für den Bezirk Lichtenberg von hervorgehobener Bedeutung. Die derzeitige Flächennutzung entsprach zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht der hohen Standortgunst und den naturräumlichen Potentialen.

Der für die gesamtstädtische Flächennutzung maßgebliche FNP 94 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 mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch die Wiedernutzung dieser brachliegenden Flächen in innerstädtischer Lage wird ein gesamtstädtisch relevanter sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 Absatz 5 BauGB gefördert - und zwar in Abhängigkeit von der städtebaulichen Dichte innerhalb dieses Bebauungsplanbereiches. Die Entscheidung des Senates, 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 (die zuständige Behörde beabsichtigt, den FNP 94 auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 246 Absatz 3 BauGB nach Maßgabe des § 8 Absatz 4 BauGB an den festgesetzten Bebauungsplan anzupassen) und in der förmlichen Festlegung als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme seinen Ausdruck.

Durch die Wiedernutzung brachliegender Flächen in innerstädtischer Lage für den Wohnungsbau wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung besonders Rechnung getragen und die Auslastung der öffentlichen Verkehrsmittel entsprechend den Zielen der StEP-Verkehr durch die bauliche Konzentration an diesem durch öffentlichen Personennahverkehr erschlossenen Standort gefördert.

Für den Bezirk Lichtenberg bedeutet die Revitalisierung des Ufers der Rummelsburger Bucht eine erhebliche strukturelle Aufwertung. Der attraktive Landschaftsraum der Spree und der Rummelsburger Bucht wird dadurch der Lichtenberger Bevölkerung wieder zugänglich.

4.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Grundkonzeption des Gestaltplans basiert auf dem Leitbild der "städtischen Landschaft". Einzelne, in ihrer baulichen Konzentration bzw. landschaftlichen Offenheit unterscheidbare Siedlungseinheiten sollen in funktionsfähige Quartiere gegliedert werden, die einerseits durch Grünanlagen oder Gemeinbedarfseinrichtungen voneinander getrennt und andererseits durch den Uferwanderweg und das Erschließungssystem miteinander verknüpft sind. Die einzelnen Quartiere

bilden Leitfiguren im landschaftlichen Raum. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sollen so in das Gebiet integriert werden, daß sie sich sinnfälliger und als öffentliche Orte in die Gesamtstruktur einfügen.

Innerhalb des Bebauungsplans **XVII-5b** findet das städtebauliche Konzept seinen baulichen Ausdruck im Typus der zur Hauptstraße geschlossenen und zum See hin offenen "Hofgärten", deren besondere Qualität im Spannungsfeld zwischen dem klaren und einfachen Außenraum (Straßenseite) und dem individuell gestalteten Innenraum (Garten) liegt. Die Verzahnung zwischen Straße im Nordosten und Freiraum im Südwesten äußert sich in einer regelmäßigen Sequenz von grünen Höfen und privaten Erschließungsbereichen. Das Blockkonzept ist somit gekennzeichnet durch eine konsequente Fassung der Hauptstraße als betont städtischer Raum und eine regelmäßige Gliederung der orthogonal dazu stehenden halböffentlichen und privaten Räume. Der Übergang zum Uferbereich ist fließend und nimmt den Charakter einer offenen Zeilenbebauung an.

Die Neuordnung und Bebauung des Gebietes mit homogenen Baustrukturen, neugestalteten Freiräumen und dem Ufergrünzug stellt eine Neudefinition und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes dar. Die vielfältigen Sichtbeziehungen auf zum Teil landschaftliche und zum Teil baulich geprägte Ufersäume verleihen der Wasserseite des Plangebietes eine hohe landschaftliche und gestalterische Attraktivität.

4.3 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Maß der Nutzung: GFZ

Im allgemeinen Wohngebiet entlang der Hauptstraße sowie im allgemeinen Wohngebiet südlich der geplanten Erschließungsstraße liegt die GFZ bei 2,7, bzw. 2,0. Dadurch wird die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete höchstzulässige GFZ von 1,2 überschritten.

Tabelle 4: Vergleich der städtebaulichen Dichtewerte (GFZ) Bebauungsplan **XVII-5b**

	WA nordöstlich Erschließungsstraße	WA südwestlich Erschließungsstraße
Höchstwert nach § 17 BauNVO	1,2	1,2
FNP 94	über 1,5	über 1,5
Rahmenplan	2,0 - 3,0	1,6
Bebauungsplan XVII-5b	2,7	2,0

Die GFZ-Werte wären derzeit nicht aus dem FNP 94 entwickelbar. Ein Änderungsverfahren wurde zunächst vom Stadtplanungsamt beantragt, war aber nach Ansicht der für die vorbereitende Bauleitplanung zuständigen Behörde nicht erforderlich, weil hier die rechtlichen Voraussetzungen des § 246 Absatz 3 BauGB vorlagen (vorzeitiger Bebauungsplan). Der FNP kann daher auf dem Wege der Berichtigung an den festgesetzten Bebauungsplan angepasst werden.

Der Bebauungsplan setzt WA, GFZ 2,7, bzw. 2,0 fest. Die Aufstellung sah zunächst Mischgebiet entlang der Hauptstraße vor. Im Verfahren wurde Mischgebiet nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in allgemeines Wohngebiet mit Unzulässigkeit von Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Hauptstraße (textliche Festsetzung Nr. 2) modifiziert. Damit wurde das im Rahmenplan formulierte städtebauliche Ziel - straßenbegleitend Dienstleistungsnutzung (M1, bzw. Mischgebiet) anzuordnen - im Grundsatz, wenn auch in geringerer Quantität als zunächst beabsichtigt, beibehalten. Das ursprüngliche Planungsziel (Dienstleistungsnutzung auf 50 % der Geschossfläche) musste wegen geänderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen geändert werden.

Der FNP würde nach Festsetzung des Bebauungsplanes W1, GFZ über 1,5 darstellen.

Gegenüber den Darstellungen des Rahmenplanes fand durch die nunmehr einheitliche sechsgeschossige Bebauung eine Angleichung der GFZ-Werte im Bebauungsplan nordöstlich und südwestlich der Erschließungsstraße bei etwa gleichbleibender Geschossfläche statt.

Maß der Nutzung: GRZ

Im allgemeinen Wohngebiet entlang der Hauptstraße liegt die GRZ bei 0,5, südlich der geplanten Erschließungsstraße bei 0,3. § 17 Absatz 1 BauNVO legt für allgemeine Wohngebiete als höchstzulässigen Wert 0,4 fest.

Tabelle 5: Vergleich der städtebaulichen Dichtewerte (GRZ) Bebauungsplan **XVII-5b**

	WA nordöstlich Erschließungsstraße	WA südwestlich Erschließungsstraße
Höchstwert nach § 17 BauNVO	0,4	0,4
Bebauungsplan XVII-5b	0,5	0,3

Die textliche Festsetzung Nr. 5 erlaubt eine Überschreitung der GRZ für unterirdische Stellplätze gemäß § 19 (4) BauNVO um 65 % im allgemeinen Wohngebiet entlang der Hauptstraße und 110 % im allgemeinen Wohngebiet südlich der geplanten Erschließungsstraße. Dadurch liegt die Kappungsgrenze i.S. § 19 Absatz 4 BauNVO (GRZ einschließlich Überschreitungen) in beiden allgemeinen Wohngebieten bei 0,9. Die in § 19 Absatz 4 BauNVO genannte Kappungsgrenze von 0,8 würde in diesem Falle nicht ausreichen.

Tabelle 6: Ermittlung der Kappungsgrenze gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet Bebauungsplan XVII-5b

	WA entlang Hauptstraße	WA südlich Erschließungsstraße	Durchschnitt
Bebauungsplan XVII-5b	0,46	0,34	0,4
Zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5	65 %	110 %	80 %
Zulässige Kappungsgrenze	0,92	0,87	0,90

Die Überschreitung der Höchstwerte nach § 17 BauNVO ist aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Die bauliche Inanspruchnahme hoher Dichte an diesem Standort leistet einer Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Vorschub. Die unmittelbare Lage am Rummelsburger See und die Nähe zur City definiert eine im Berliner Innenstadtbereich herausragende Standortqualität und Tragfähigkeit für die vorgesehenen Bebauungsdichte. Die bauliche Konzentration an diesem Standort ermöglicht im Zusammenhang mit der nahen ÖPNV-Anbindung eine gesamtstädtisch günstige Auslastung der Verkehrsinfrastruktur.
- Das Maß der Nutzung gewährleistet die Umsetzung des Strukturprinzips der "Hofgärten": eine sechsgeschossige Blockrandbebauung an der Hauptstraße, die dahinterliegende Wohnbereiche vor Lärmimmissionen des Verkehrs schützt; gegliedert in drei Blöcke von je 63 m Breite, die durch je 20 m breite private, aber öffentlich zugängliche Erschließungsbereiche unterbrochen werden, um das Wohnquartier transparent machen. Dieses Strukturprinzip ist geeignet, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen, wenn dem Lärmschutz durch entsprechende Maßnahmen an den Außenbauteilen von Gebäuden Rechnung getragen wird (textliche Festsetzung Nr. 9) und die Wohnungsgrundrisse entsprechend angeordnet werden.
- Das Maß der Nutzung trägt dem sozialen Aspekt Rechnung, ca. 490 Wohnungen zu realisieren. Ungefähr 50 % der Wohnungen werden mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert und stehen damit breiten Schichten der Bevölkerung zur Verfügung. Der Zielsetzung, Wohnraum zu schaffen und mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird damit Rechnung getragen.

Folgende Umstände und Maßnahmen gleichen die Überschreitung des nach § 17 Absatz 1 BauNVO höchstzulässigen Maßes der Nutzung aus:

- *Ausgleich durch öffentliche Freiflächen:*

Durch die Ausweisung umfangreicher öffentlicher Grünflächen sowie ausreichend Frei-, Pflanz- und Versickerungsflächen und eine qualitätvolle Gestaltung der Blockinnenbereiche im Plangebiet ist ein Ausgleich für die hohe Dichte auf den Baugrundstücken gegeben. Die Bebauung ist auf die unbedingt erforderlichen Bau- und Erschließungsflächen konzentriert. Die gleiche Bebauung wäre auch mit niedrigeren Dichtewerten auf größeren Bauflächen möglich. Das widerspricht aber dem Ziel, umfangreiche öffentliche Flächen zu schaffen. In der vorliegenden Konzeption verbleibt im Plangebiet ein hoher Anteil öffentlicher Freiflächen, der nicht in die Berechnung von GRZ und GFZ eingeht. Diese Flächen stehen der Öffentlichkeit zu Verfügung und dienen der Versorgung der künftigen Bevölkerung im Gebiet sowie der Bevölkerung des Umfeldes der Rummelsburger Bucht.

- *Ausgleich durch hohe Wohnqualität:*

Die Anordnung der Wohngebäude ermöglicht für die überwiegende Zahl der Wohnungen eine Wohnlage hoher Qualität mit Südwestorientierung und Seeblick. Durch die Öffnung der Blöcke zum See bestehen günstige Voraussetzungen für eine ausreichende Belichtung und Belüftung. Die Bauhöhe bleibt unter dem Maß von ca. 20 m. Dies entspricht etwa der Höhe der bestehenden Bebauung nördlich der Hauptstraße und orientiert sich an der Bauhöhe gründerzeitlicher Berliner Wohnquartiere.

Der ruhende Verkehr wird vollständig unterirdisch angeordnet, um eine qualitätvolle Gestaltung der nunmehr vielfältig nutzbaren Freiräume auf den Tiefgaragendächern, ungestört von parkenden Autos, zu ermöglichen. Weitere Stellplätze sind durch die textliche Festsetzung Nr. 6 ausgeschlossen und durch die günstige ÖPNV-Erschließung in Abwägung mit weiterer Bodenversiegelung auch nicht erforderlich. Ein Stellplatznachweis von 0,5 Stellplätzen pro Wohnung reicht trotz der guten ÖPNV-Anbindung nicht aus, da ca. 50 % der Wohnungen freifinanziert errichtet werden sollen. Freifinanzierte Wohnungen setzen ein bedarfsgerechtes, vermarktungsfähiges Stellplatzangebot voraus. Der Nachweis eines Stellplatzes pro Wohnung entspricht den Stellplatzwünschen der an einer konventionellen „Auto-Mobilität“ orientierten Mieter / Käufer Schicht im freifinanzierten Wohnungsbau. Auch für diese Bevölkerungsschicht sollen innerhalb des Bezirkes Lichtenberg Wohnungen angeboten werden. Für das gesamte Vorhaben ist deshalb ein Stellplatznachweis von mindestens 0,75 erforderlich. Durch ein zusätzliches Angebot von öffentlichen Parkplätzen mit Parkraumbewirtschaftung wird eine Stell- und Parkplatzversorgung von ca. 1,0 angestrebt. Ein geringerer, nicht der erwarteten Nachfrage entsprechender Stellplatznachweis würde erfahrungsgemäß zu "wildem Parken" auf Gehwegen, öffentlichen Grünflächen und in den im Straßenraum vorgesehenen Versickerungsmulden führen sowie Belastungen in benachbarten Quartieren hervorrufen.

- *Ausgleich durch Kompensation:*

Ein Ausgleich für die Einschränkungen der natürlichen Funktionen des Bodens durch den hohen Grad der Grundstücksüberbauung besteht durch Flächen zum Anpflanzen mit einer Mindestabdeckung von 0,60 m auf den Tiefgaragen (intensive Dachbegrünung), durch das Anpflanzen von Bäumen auf den

Flächen A, B, C und D sowie durch eine Beschränkung der Bodenversiegelung bei Erschließungswegen (textliche Festsetzungen Nr. 10, 12 und 14).

Auf den Bauflächen und den öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen sollen Versickerungsmulden angelegt werden, um eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung sicherzustellen. Zur Umsetzung dieser Planungsabsicht hat der Entwicklungsträger am 19. April 1996 mit dem Träger der Entwässerungslast eine Vereinbarung über die Planung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans abgeschlossen und diese Bindung durch einen Erschließungsvertrag an den mitwirkungsbereiten Eigentümer weitergegeben. Dadurch ist der Umgang mit dem Niederschlagswasser auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt.

Aus der hohen baulichen Dichte könnte eine hohe Emissionsbelastung folgen, wenn die Gebäudebeheizung auf der Basis üblicher örtlicher Verbrennungsprozesse erfolgen würde. Daher wird die Verwendung von Brennstoffen, deren Emissionswerte höher als die von Erdgas oder Heizöl EL sind, im Plangebiet ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 8).

Angesichts der historisch bedingten industriellen Bodennutzung des Plangebiets führt eine intensive Nutzung nicht zu einer Zustandsverschlechterung der Schutzgüter: Nach Abprüfung der Schutzgüter Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima/Lufthygiene, Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild und Erholungsnutzung ergibt sich für das Plangebiet eine positive Bilanz, d.h. die Planung führt trotz der hohen zulässigen Bodenversiegelung auf den Bauflächen zu einer Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Sonstige öffentliche Belange stehen dem erhöhten Nutzungsmaß nicht entgegen.

Abstandflächen

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksfläche führen bei Ausschöpfung der festgesetzten Geschosshöhe zu Abstandflächenunterschreitungen im Sinne des § 6 Absatz 14 BauO Bln, jedoch nicht weniger als 0,5 H. Nach § 6 Absatz 14 BauO Bln können sich durch ausdrückliche Festsetzungen in Bebauungsplänen geringere Abstandflächen ergeben.

Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist gegeben durch folgende Umstände und Maßnahmen:

- Die zu geringen Tiefen von Abstandflächen zwischen einzelnen Blöcken werden ausgeglichen durch ausreichend dimensionierte, qualitativ voll zu gestaltende Blockinnenbereiche.
- Die Bereiche zwischen den einzelnen Blöcken, in denen Abstandflächen unterschritten werden, sind mit einem Geh- und Fahrrecht belastet und erhalten damit einen öffentlichen Charakter, ähnlich einer öffentlichen Verkehrsfläche, an der gemäß § 6 Absatz 5 BauO Bln als Abstandfläche 0,5 H genügt.

-
- Durch eine Nord-Süd Anordnung der von Abstandflächenunterschreitungen betroffenen Gebäude sind günstige Voraussetzungen für eine ausreichende Belichtung der Wohnungen gegeben.
 - Durch die Öffnung der Blöcke zum See bestehen günstige klimatische Voraussetzungen für eine ausreichende Belüftung.
 - Die Anordnung der Wohngebäude ermöglicht der überwiegenden Zahl der Wohnungen eine Wohnlage hoher Qualität mit Südwestorientierung und Seeblick.

Immissionsschutz: Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung des FNP 94. 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. Die textliche Festsetzung Nr. 8 stellt die Minderung des örtlichen Schadstoffausstoßes sicher.

Der Entwicklungsträger hat darüber hinaus mit einem Versorgungsträger am 4. 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 diese Bindung durch die "Vereinbarung zur Abwendung des Grunderwerbs" an den mitwirkungsbereiten Eigentümer weitergegeben. Ein örtliches Verwendungsverbot jeglicher Brennstoffe für die Gebäudebeheizung unter Verweis auf den geschlossenen Vertrag wäre zwar unter Berücksichtigung des Umweltschutzes die folgerichtige Maßnahme gewesen, eine solche Regelung würde jedoch zu einem städtebaulich nicht begründbarem Anschlusszwang führen und ist zugunsten der Erhaltung von Wahlmöglichkeiten für den Nutzer zurückgestellt worden. Den Belangen des Umweltschutzes wird auch so ausreichend Rechnung getragen.

Hinsichtlich Schadstoffimmissionen der Hauptstraße ist die städtebauliche Konzeption der unterbrochenen Blockrandbebauung geeignet, den kleinklimatischen Ausgleich zwischen Rummelsburger See und Bereichen nördlich der Hauptstraße zu begünstigen. Eine Durchlüftung der schadstoffbelasteten Hauptstraße ist damit gewährleistet.

Immissionsschutz: Lärm

Der Lärmimmissionskonflikt hat zwei Ursachen:

- die aufgrund des Bebauungsplans an die vorhandene Hauptstraße heranrückende Wohnbebauung und
- die Beeinträchtigung der Bebauung durch Lärm in Folge eines sechsspurigen Ausbaus der Hauptstraße.

Die Ausweisung der Hauptstraße in einer Breite von 46,0 m im Bebauungsplan erfolgt aufgrund übergeordneter Vorgaben des gesamtstädtischen Verkehrsnetzes, die der Hauptstraße eine Zubringerfunktion zur geplanten Stadtautobahn BAB A 100 zuweist. Zur Bebauung im Plangebiet besteht kein ursächlicher Zusammenhang. Zudem ist in Anbetracht des Planungsstandes der Stadtautobahn frühestens im Jahre 2015 mit einer Inanspruchnahme der vollen Trassenbreite für einen sechsspurigen Ausbau zu rechnen. Höhere Lärmschutzanforderungen entstehen erst zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die jetzt geplante Bebauung dann bereits vorhanden ist.

Festsetzungen von Maßnahmen der Lärmvorsorge entsprechend § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB sollen sich nur auf den Schutz der Bebauung im Plangebiet vor Lärmbelastungen aufgrund des vorhandenen Ausbauszustandes der Hauptstraße beschränken. Für Lärmvorsorge innerhalb, wie auch außerhalb des Plangebiets aufgrund einer späteren Erweiterung der Hauptstraße wäre entsprechend §§ 41 und 42 des Bundesimmissionsschutzgesetzes der Träger der Straßenbaulast zuständig. Dies schon jetzt vorsorglich dem Bauherrn aufzubürden, wäre unangemessen.

Für das Gebiet der Bebauungspläne **XVII-5a, b** sowie XVII-7a, b und c und umgebende Bereiche besteht eine erhöhte Verkehrslärmbelastung an Bauten direkt an der Hauptstraße, die die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für allgemeines Wohngebiet um über 10 dB(A) überschreitet.

Im allgemeinen Wohngebiet sollen die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 55 dB(A); nachts 45 dB(A)) eingehalten werden. Es muss sichergestellt sein, daß in Aufenthaltsräumen von Wohnungen nachts bei geschlossenen Fenstern ein Innenpegel von 25 bis 30 dB(A) und tags von 30 bis 35 dB(A), bei Kommunikations-, Büro- und vergleichbaren Arbeitsräumen von 30 bis 40 bzw. bis 45 dB(A) eingehalten werden (VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"), unabhängig von der Gebietszugehörigkeit des Wohngebäudes.

Die geplante Wohnbebauung ist angesichts der vorhandenen und künftigen Lärmbelastung im Plangebiet vertretbar, wenn die Bebauung entsprechend der städtebaulichen Konzeption der lärmabschirmenden Höfe, passiven Schallschutzmaßnahmen und der lärmgerechten Anordnung von Aufenthaltsräumen errichtet wird:

- Die städtebauliche Konzeption von geschlossenen Wohnhöfen entlang der Hauptstraße entfaltet eine abschirmende Wirkung und ist geeignet, Ruhe-zonen dahinter zu schaffen, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Eine vorgesehene Kita befindet sich in ausreichender Entfernung von der Emissionsquelle.

-
- An den der Hauptstraße zugewandten Gebäudeteilen sichert die textliche Festsetzung Nr. 9 passive Schallschutzmaßnahmen, um die Geräuschbelastungen im Gebäude gering zu halten.

Zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung war durch § 45 Absatz 2 der BauO Bln sichergestellt, dass die Nordlage aller Wohn- und Schlafräume in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen unzulässig ist. Dadurch sind Aufenthaltsräume von Wohnungen der ruhigen Seite der Gebäude zugewandt.

Bei einer zugrundegelegten derzeitigen Verkehrsstärke der Hauptstraße ergibt sich ein Außenpegel von über 70 dB(A) an unmittelbar an die Hauptstraße angrenzende Gebäudeteile, der entsprechend dem Stand der Technik in Anlehnung an die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w\ res}$ von mindestens 50 dB für Wohnungen bzw. 45 dB für Büroräume erfordert. Entlang den von der Hauptstraße abzweigenden Straßen ergeben sich darunterliegende, mit zunehmender Entfernung von der Hauptstraße abnehmende Schallpegel, die entsprechend differenzierte Schutzmaßnahmen an den Gebäuden erfordern.

Auf den Flächen A und B werden die in der DIN 18005 festgelegten Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet überschritten. Dies ist hinnehmbar, da im Gegensatz zu den Wohnhöfen privaten Charakters die Bereiche zwischen den Wohnhöfen (Flächen A und B) öffentlichen Charakter erhalten sollen. Eine vollständig geschlossene Blockrandbebauung entlang der Hauptstraße würde die Lärmbelastungen im Quartier zwar weiter reduzieren, widerspräche jedoch dem städtebaulichen Ziel eine räumlich strukturelle Vernetzung mit der Umgebung zu erreichen, das Lichtenberger Ufer für nördlich der Hauptstraße gelegene Quartiere zu öffnen und für deren Bewohner erlebbar zu machen und ist aus diesem Grunde verworfen worden. Auf die Gefahr der Barrierewirkung durch eine nahezu geschlossene Struktur wurde auch in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hingewiesen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind wegen einer vorgesehenen Blockrandbebauung und dem städtebaulichen Ziel, den Straßenraum durch eine Blockrandbebauung räumlich zu fassen, nicht vorgesehen und aus Sicherheitsgründen auch nicht zweckmäßig.

In Folge einer Erweiterung der Hauptstraße entsprechend der im Bebauungsplan vorgehaltenen Trassenbreite entsteht bei angenommenen 77.200 Kfz/Tag eine Zunahme des Straßenlärms vor den Fassaden der unmittelbar an die Hauptstraße angrenzenden geplanten Gebäudeteilen auf bis zu über 79 dB(A). Entsprechend den Empfehlungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" würde dies ein Schalldämm-Maß $R'_{w\ res}$ von mindestens 50 dB für Wohnungen bzw. 45 dB für Büroräume erfordern. Mit dem derzeit resultierenden Schalldämm-Maß $R'_{w\ res}$ von mindestens 50 dB der Außenbauteile für Wohnungen bzw. 45 dB für Büroräume wird auch noch dem perspektivischen maßgeblichen Außenlärmpegel bis 80 dB (A) entsprochen.

Altlasten:

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war eine Bodennutzung und Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ohne eine Beseitigung der Bodenkontaminationen nicht zulässig.

Aufgrund der Nutzungsgeschichte des Gebietes und der ermittelten teilweise erhöhten PAK- und Schwermetallbelastungen in den Aufschüttungen wurde in den geplanten sensiblen Nutzungsbereichen (Kindertagesstätte, Spielplatz, Parkanlagen) aus Vorsorgegründen generell ein Abtrag des Oberbodens von 0,5 m und der Einbau unbelasteten Bodens (Einbauwert Z0) durchgeführt. In Buddelkästen sind vorsorglich Grabesperren einzubauen.

Der Grundwasserschaden wurde mit der Realisierung des Wohnungsbauvorhabens behoben. Zuvor waren Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr und weitere Maßnahmen im Hinblick auf die künftige Nutzung, unterhalb der Gefahrenschwelle, baubegleitend durchzuführen. Die Eintragung als Altlastenverdachtsfläche bei der zuständigen Senatsverwaltung wurde daraufhin gelöscht.

Eine Kennzeichnung weiter Teile des Plangebietes als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist daher nicht mehr erforderlich und kann entfallen.

4.4 Belange von Familien, jungen und alten Menschen

Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist eine Ausstattung der künftigen Wohngebiete mit den erforderlichen wohnungsnahen Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundinfrastruktur) zeitgleich mit den Wohnungsbauvorhaben. Nutzern wohnungsnaher Gemeinbedarfseinrichtungen wäre eine Querung der Hauptstraße nicht zumutbar.

Das dem Rahmenplan zugrundeliegende Bedarfsprogramm ging noch von höheren Bedarfsannahmen für erforderliche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur aus. In Folge einer aktualisierten Bevölkerungsprognose wurde das Bedarfsprogramm neu ermittelt, ohne Auswirkungen auf den im Plangebiet vorgesehenen Standort. Hier ist nach wie vor eine Kindertagesstätte zur Deckung des langfristigen Bedarfes aus dem Wohnungsbauvorhaben vorgesehen.

Der Bedarf nach Plätzen der Kindertagesstätte wurde wie folgt ermittelt: Versorgt werden sollen dauerhaft 70 % der 0 bis 10jährigen bei einer angenommenen Jahrgangsstärke von 1,0. Dies entspricht einem Anteil von 7,0 % der Bevölkerung. Der Spitzenbedarf, der in Neubaugebieten in den ersten 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen auftreten kann, blieb bei der Bedarfsermittlung unberücksichtigt, weil hierfür keine hinreichend genaue Prognose vorliegt. Die geplante Kindertagesstätte enthält aber ausreichend Kapazitätsreserven sofern der Bedarf höher sein sollte.

Tabelle 7: Bedarfsprogramm Kindertagesstätten Bebauungsplan **XVII-5b**

Bebauungsplan XVII-5b	Wohnungen	Einwohnerzahlprognose (2,0 Ew/WE)	Langzeitbedarf (7% der Bevölkerung)	Erforderliche Einrichtungen (100 Plätze)
	490	980	68,6	1

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglichen die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses vom 26./27. Januar 1996. Die Form der Kita-Freifläche - der "Seestern" - ist Ergebnis des Realisierungswettbewerbs und von den Bedarfsträgern so auch gewollt, um das einfache, kostengünstige Gebäude gestalterisch abzurunden und von dem gleichartigen geplanten Kitagebäude im Bebauungsplan XVII-5a durch eine unterschiedliche Freiflächengestaltung abzuheben. Ziel ist es, zwei gleiche, kostengünstige und gut funktionierende Gebäude differenziert durch zwei unterschiedliche, phantasievolle Freiräume herzustellen.

Eine Grundschule ist innerhalb des östlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplans XVII-7c vorgesehen.

4.5 Belange von Handel, Dienstleistung und Gewerbe

Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene extensive gewerbliche Nutzung widerspricht den wesentlichen Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und lässt sich nicht mit den Planungszielen für diesen Bereich vereinbaren. Ziel ist, neben der Schaffung von Wohnraum, Dienstleistungsnutzungen in Kommunikation mit Wohnnutzung zu entwickeln sowie die Nahversorgung des Wohnquartiers sicherzustellen.

Der Bebauungsplan trägt diesem Aspekt Rechnung durch die Unzulässigkeit von Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Hauptstraße (textliche Festsetzung Nr. 2). Damit wird trotz der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet das im Rahmenplan und im Bebauungsplanvorentwurf der frühzeitigen Bürgerbeteiligung formulierte städtebauliche Ziel, straßenbegleitend Dienstleistungsnutzung (M1, bzw. Mischgebiet) anzuordnen, im Grundsatz, wenn auch in geringerer Quantität als zunächst beabsichtigt, beibehalten. Das ursprüngliche Planungsziel (Dienstleistungsnutzung auf 50 % der Geschossfläche) musste wegen geänderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen geändert werden.

Eine lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen im ersten Obergeschoss entlang der Hauptstraße ermöglicht eine sukzessive Erweiterung der Dienstleistungsflächen bei einer neuen wirtschaftlichen Ausgangssituation zu einem späteren Zeitpunkt, in dem hier entsprechende Raumhöhen und -größen vorgehalten werden, die anfangs für Wohnzwecke genutzt werden sollen. Die Ansiedlung standortadäquater Dienstleistungen, die Nahversorgung des künftigen Wohngebietes und die Entwicklung der Hauptstraße zu einem belebten öffentlichen Raum wird damit gefördert (textliche Festsetzung Nr. 3).

Die Reduzierung der Dienstleistungsnutzung entlang der Hauptstraße (Änderung der Ausweisung "Mischgebiet" in "allgemeines Wohngebiet") wirkt sich

nachteilig auf die Bewältigung des Lärmschutzproblems aus, weil nun eine lärmempfindlichere Nutzung der Lärmbelastung ausgesetzt sein wird. Schallschutzmaßnahmen und die lärmschutzgerechte Anordnung der Wohnungsgrundrisse (s. Punkt 4.3) in den der Hauptstraße zugewandten Wohnungen gewähren jedoch eine Vereinbarkeit mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnissen.

Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - werden ausgeschlossen, da sie aufgrund der extensiven Flächennutzung und baulichen Eigenart den Zielen der Entwicklungsmaßnahme und den städtebaulichen Zielen widersprechen (textliche Festsetzung Nr. 1). Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden zusätzlichen Verkehr in das Quartier ziehen und die Wohnruhe stören. Entlang der Hauptstraße ist zudem aus Lärmschutzgründen eine weitgehend geschlossene Reihe von Baukörpern erforderlich, was durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen in der Regel nicht gegeben ist.

4.6 Belange des Verkehrs

Verbreiterung der Hauptstraße

Die für die Hauptstraße vorgehaltene Breite von 46,0 m zwischen Karlshorster Straße und Schlichtallee entspricht den Darstellungen des FNP 94 als übergeordnete Hauptverkehrsstraße. Perspektivisch soll die Hauptstraße zwischen dem geplanten mittleren Straßenring (BAB A 100) und der Schlichtallee auf 6 Streifen im Querschnitt erweitert werden. Für die Straßenbahn ist ein Ausbau als Stadtbahn mit einem besonderen Bahnkörper in Mittellage vorgesehen. Die Ausweisung im Bebauungsplan trägt damit übergeordneten verkehrlichen Belangen der Netzhierarchie Rechnung, die bereits durch den FNP 94 abgewogen sind. Da voraussichtlich nicht vor 2015 mit einem Ausbau zu rechnen ist, wird eine Interimslösung zur Nutzung der freizuhaltenden Fläche und Erschließung der anliegenden Grundstücke sowie der Anlage von Parkplätzen angestrebt.

Die Belastung der Bewohner durch Lärmimmissionen wird in Folge einer Verbreiterung der Hauptstraße steigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen diesem Umstand Rechnung (siehe Punkt 4.3).

Äußere Anbindung

Es ist davon auszugehen, daß sich der überwiegende Teil des Kfz-Verkehrs aus dem Bereich der Bebauungspläne **XVII-5a, b** und XVII-7a, b und c über die Hauptstraße in Richtung Westen, zur Berliner Innenstadt und zum geplanten BAB Anschlusspunkt, orientieren wird. Diese Verkehrsverteilung hat zur Folge, daß die Verkehre aus dem Bereich vorrangig als Linksabbieger in die Hauptstraße zu bewältigen sind. Daher ist im weiteren Verlauf der Hauptstraße eine weitere Vollenbindung in Höhe Hauptstraße 7 oder 8 (Geltungsbereiche der Bebauungsplan-Entwürfe XVII-7 bzw. XVII-9) einzuordnen. Knotenpunkte an anderen Stellen würden die Leistungsfähigkeit der Hauptstraße zu sehr einschränken.

Eine ausschließliche Abwicklung des Erschließungsverkehrs auf dem Knoten Schlichtallee hätte Beeinträchtigungen der Wohnumfeldqualität in diesem Bereich zur Folge.

Innere Erschließung

Die Ausweisungen des Bebauungsplans erlauben Fahrbahnbreiten von 5,50 m in den Erschließungsstraßen. Dies entspricht dem Standard für Erschließungsstraßen und ermöglicht bei einem Tempo unter 40 km/h den LKW-LKW Begegnungsfall. In den Erschließungsstraßen ist flächendeckend die Tempo 30 km/h Regelung vorgesehen.

Zur Einordnung einer Linksabbiegespur in die Hauptstraße muss die Hauptstraße zu Lasten des Flurstückes 268 erweitert werden. Dies ist Gegenstand des Bebauungsplanes XVII-7.

Stellplatzkonzept

Bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze sollen aus städtebaulichen Gründen vollständig in Tiefgaragen untergebracht werden. Angestrebt ist ein Nachweis von 0,8 Stellplätzen pro Wohnung. Darüber hinaus besteht ein zusätzliches Angebot bewirtschafteter öffentlicher Parkplätze im Straßenraum.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit auf den Flächen A, B, C und D ist erforderlich zur Sicherung des städtebaulichen Zieles, durch eine kleinteilige Verzahnung der Hauptstraße mit den Freiflächen am Rummelsburger See ein vernetztes Grundgerüst des öffentlichen Raumes auszubilden. Dies beinhaltet neben den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Grünflächen auch die Inanspruchnahme privater, nicht überbaubarer Grundstücksteile für die Allgemeinheit.

Ein Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke auf den Flächen A, B, C und D ist zur Sicherung der Erreichbarkeit der Tiefgarageneinfahrten mit Fahrzeugen unabhängig von späteren Grundstücksteilungen erforderlich.

Ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger auf den Flächen A, B, C und D sichert die stadttechnische Erschließung unabhängig von späteren Grundstücksteilungen.

4.7 Belange von Freizeit und Erholung

Dem Freizeit- und Erholungsaspekt wird Rechnung getragen durch ein qualitativvolles öffentliches Freiraumsystem einschließlich eines öffentlichen Spielplatzes sowie ungestörter wohnungsnaher Spielplätze auf den privaten Grundstücken.

Öffentliche Parkanlagen, Öffentliche Spielplätze

Die öffentlichen Freiflächen sollen sich in unterschiedlicher Ausprägung im wesentlichen längs des Ufers erstrecken. Innerhalb der Erschließungsflächen bilden zwei Anger in Nord-Süd-Richtung in Höhe des S-Bahnhofes "Rummsburg" und in Verlängerung der Schlichtallee alleearartige Freiflächen und Grünverbindungen zwischen der Hauptstraße und den Uferzonen. Dadurch sollen die mit Grünflächen unterversorgten, dichtbebauten innerstädtischen Wohnquartiere nördlich der Bahntrasse (Nöldnerplatz, Kaskelstraße) an den Ufergrünzug angebunden werden. Die Freiflächenkonzeption ist damit aus dem FNP 94 entwickelbar und entspricht den Darstellungen des Landschaftsprogramms 94.

Die Qualität der Uferzonen besteht aus dem Wechsel von städtischen (Plangebiete **XVII-5a** und **b**) und naturnahen Bereichen (Plangebiete XVII-7a, b und c). Öffentliche Spielplätze sollen in den Ufergrünzug integriert und an sinnfälligen Orten gemeinsam mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur Schwerpunkte öffentlicher Funktions- und Aktivitätsbereiche bilden.

Die ausgewiesenen Grünflächen decken den durch die Neubebauung verursachten Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen (Richtwerte entsprechend Landschaftsprogramm 94). Davon sind ca. 6.800 m² Bestandteil des zusammenhängend geplanten Ufergrünzuges. Außerdem kann der Ufergrünzug wegen seiner naturräumlich herausragenden Lage, seiner besonderen Qualität als Teil eines zusammenhängenden Uferwanderweges rund um die Rummsburger Bucht und der sportlichen Betätigungsmöglichkeiten durch die Integration von Spielplätzen die Funktionen einer siedlungsnahen Grünanlage teilweise mit übernehmen. Weitere siedlungsnahen Grünflächen befinden sich außerhalb eines Gehbereiches von 1000 m.

Tabelle 8: Grünflächen und Spielplatzversorgung Bebauungsplan XVII-5b

Prognostizierte Einwohnerzahl: 980	Freiraumbedarf nach Richtwerten (LaPro94)	Ausweisung im Bebauungsplan
Wohnungsnahen Grünflächen (6 m ² /EW; mind. 0,5 ha)	5.880 m ²	9.140 m ²
Siedlungsnahen Grünflächen (7 m ² /EW)	6.860 m ²	0 m ²
Öffentlicher Spielplatz (1,5 m ² /EW Brutto; mind. 2.000 m ² Netto)	1.470 m ²	3.527 m ²

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Dichte im Plangebiet und angesichts eines Defizits öffentlicher Grünflächen in den umgebenden dicht bebauten Wohnquartieren im Umfeld der Rummelsburger Bucht wäre ein höherer Grünflächenanteil, z.B. durch einen breiteren Ufergrünzug im Plangebiet gerechtfertigt. Auch wäre es denkbar, das gesamte Plangebiet als Naturschutzpark zu auszuweisen.

Dies wurde verworfen, weil es den Grundzügen der Abwägung widersprechen würde. Bei der Entscheidung, die brachliegenden Flächen im Plangebiet umzunutzen, war nicht nur das Freiraumdefizit im Umfeld der Rummelsburger Bucht relevant, sondern im Vordergrund stand der Aspekt, diesen verkehrsgünstig gelegenen Standort für eine dichte Bebauung zu nutzen. Das entspricht dem Grundsatz, gesamtstädtisch sparsam mit Grund und Boden umzugehen (vgl. Punkt 4.1 und 4.3). Gleichwohl kommen die Freizeit und Erholungsqualitäten im Plangebiet auch den umgebenden Quartieren zugute. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen diesen Aspekt durch Grünverbindungen in Form alleeartiger Freiflächen.

Es wäre denkbar, den Ufergrünzug im Plangebiet aufgrund des vorgesehenen Promenadencharakters sowie die Angerbereiche aufgrund ihrer isolierten Lage innerhalb der Straßenverkehrsfläche als Straßenland mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich auszuweisen. Versickerungsmulden könnten auch als Straßenland ausgewiesen werden.

Dies wurde verworfen, weil im Ufergrünzug ausschließlich Erholungs- und Ausgleichfunktionen zu sichern sind und keine Erschließungsaufgaben wahrgenommen werden sollen. Außerdem widerspräche dies den Darstellungen des FNP 94. Der Bebauungsplan sichert nur die Funktion, nicht die Gestaltung. Dies wäre Gegenstand der Ausbauplanung. Die Funktion ist aus dem FNP 94 entwickelt.

Eine Ausweisung der gesamten Angerfläche als Straßenverkehrsfläche würde zwar die Dispositionsmöglichkeiten bei der Anordnung von Verkehrs- und Grünanlagen erweitern, jedoch einer Reduzierung der Grünanteile zugunsten einer Inanspruchnahme als Fahrbahn Vorschub leisten. Eine Trennung auf der Ebene des Bebauungsplans in Straßenverkehrsfläche und öffentliche Parkanlage sichert den städtebaulich gewollten Anteil an unbedingt notwendiger Verkehrsfläche und aus gestalterischer Sicht erforderlicher Grünfläche.

Die Verortung von Versickerungsmulden ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern der Parkausbauplanung vorbehalten. Die Anordnung von Elementen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung innerhalb von öffentlichen Parkanlagen ist zweckmäßig, da diese in der Regel bepflanzt werden und sich gestalterisch und funktional gut in eine Parkanlage integrieren lassen.

Private Freiflächen

Im Gegensatz zu den öffentlichen Freiflächen mit ihrer großräumigen Abfolge von mehr landschaftlichen und mehr städtischen Angeboten folgen die privaten Freiflächen innerhalb der Höfe einem eher individuellen Gestaltungsmodus mit differenzierten Spiel- und Aufenthaltsbereichen. Durch eine gestalterische und vegetative Vernetzung wird das Motiv der Landschaft bis weit in die Bebauung fortgesetzt.

Vorgärten sind nicht vorgesehen. Sie widersprechen dem konzeptionellen Ansatz, einer eindeutig städtischen Formulierung der öffentlichen und halböffentlichen Räume zwischen den Blöcken und der Gestaltung der Blockinnenbereiche als Gärten mit privatem Charakter.

Der bauordnungsrechtlich nachzuweisende Spielplatzbedarf auf den Baugrundstücken wird im begrünten Innenhofbereich erfüllt.

Die textliche Festsetzung Nr. 12 sichert eine Bepflanzung der Flächen A, B, C und D. Die Bepflanzung mit Bäumen soll dem Erscheinungsbild einer Straße entsprechen.

4.8 Belange der technischen Ver- und Entsorgung

Die stadtechnische Neuerschließung des Gebietes erfolgt in der Regel innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, ausgehend von der Hauptstraße, die mit allen Versorgungsmedien ausreichend belegt ist.

Eine zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene Fernwärmeleitung wurde inzwischen beseitigt.

Der vorhandene Regenwassereinleiter, der von der Hauptstraße ausgehend in südwestlicher Verlängerung der Schlichtallee zum Rummelsburger See führt, ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden in künftiges öffentliches Straßenland, bzw. öffentliche Grünfläche zu verlegen. Die Ausweisung eines Leitungsrechtes innerhalb als öffentliche Parkanlage ausgewiesenen Fläche ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Regelung der Inanspruchnahme ist durch eine Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Land Berlin (hier Natur- und Grünflächenamt Lichtenberg) und den Berliner Wasserbetrieben möglich.

Aufgrund der ausgeschöpften Aufnahmekapazität des Regenwassersammlers in der Hauptstraße ist eine Aufnahme zusätzlicher Niederschlagswasser aus dem geplanten Quartier nicht möglich. Im Plangebiet ist eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen, die eine Ausschöpfung der Versickerungsmöglichkeiten zur Erhöhung der Grundwasserneubildung, eine Drosselung der oberirdischen Abflüsse auf ein naturverträgliches Maß und die Behandlung (Reinigung) der durch Schmutzstoffe belasteten Regenabflüsse beinhaltet.

4.9 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.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war das Plangebiet ein unbeplanter Innenbereich. Vorhaben wären zulässig gewesen, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt hätten (§ 34 BauGB). Die Eigenart der näheren Umgebung war in ihrer Gesamterscheinung durch eine aufgegebene Industrieanlage bestimmt. Lagerhallen, Schuppen provisorischen Charakters, versiegelte, extensiv genutzte und brachliegende Flächen prägten das Bild. Der Bebauungsplan ordnet das Plangebiet neu, ohne die Grenze des „sich-einfügens“ auszudehnen. Hinsichtlich der Art der Nutzung stuft der Plan den zulässigen Störgrad zurück. Zu Nutzungsmöglichkeiten, die über das bestehende Baurecht hinausgehen, führt der Bebauungsplan nicht. 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 Absatz 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

Das Planungsgebiet war zum Zeitpunkt der Planaufstellung geprägt durch die anthropogene Aufschüttungsschicht mit zum Teil erheblichen Bodenverunreinigungen sowie eine hohe Versiegelung (fast 90 % der Fläche). Eine natürliche Bodenentwicklung war deshalb in weiten Teilen nicht möglich.

Mit der Realisierung des Bauvorhabens werden insgesamt folgende Verbesserungen erzielt:

- eine Reduzierung des Versiegelungsgrades auf fast 78 % sowie
- eine Entfernung der oberen Bodenschicht und Verbringung auf eine Deponie oder falls möglich Wiedereinbau.

Durch eine Bodensanierung wird die Bodenqualität verbessert. Außerdem wird auf umfangreichen Flächen durch die intensive Begrünung der Tiefgaragen zusätzlich ein einfaches Bodenleben geschaffen.

Grund- und Oberflächenwasser

Durch den geringen Grundwasserflurabstand (zwischen 1,3 und 3,0 m) und der Tatsache, daß das Gebiet in der Wasserschutzzone III/ Vorranggebiet Grundwasserschutz liegt, kommt dem Grundwasserschutz ein hoher Stellenwert zu. Außerdem haben sich die wenigen vorhandenen Bäume mit ihrem Wurzelwerk auf den Grundwasseranschluss eingespielt, weshalb sich größere Grundwasseränderungen negativ auswirken könnten.

Während der Bauzeit könnten möglicherweise Beeinträchtigungen grundwasserführender Schichten durch Schadstoffauswaschungen von Baumaschinen

und Baustoffen entstehen. Regelungen für eine in diesem Sinne möglichst bodenschonende Bauweise können nicht im Bebauungsplan erfolgen.

Mit der Realisierung der geplanten Bauvorhaben sind deutliche Verbesserungen für Grund- und Oberflächenwasser verbunden: Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung in Verbindung mit der Bodensanierung ist ein positiver Einfluss auf die Grundwassergüte zu erwarten. Durch die Anlage von zusätzlichen unversiegelten Freiflächen (teilweise mit Vegetation) und den Anschluss von Verkehrsflächen, begrünten Tiefgaragen und Dachflächen an das Mulden-Rigolen-System kommt das nunmehr vorgereinigte Regenwasser der Grundwasserneubildung bzw. über den Vorfluter dem Rummelsburger See zugute.

Klima

Einerseits wird voraussichtlich die Zunahme des Bauvolumens auf den Grundstücken wegen erhöhter Abwärme sowie Reflektionen kleinräumige klimatische Belastungen auslösen. Andererseits wirken sich die Entsiegelung in Verbindung mit der Neuanlage von Vegetationsflächen und die von diesen ausgehende Verdunstungskühle sowie Abmilderung von Temperaturschwankungen positiv aus. Verbleibende Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Situation sollten durch Dach- und Fassadenbegrünungen verringert werden (textliche Festsetzungen Nr. 11 und 13).

Die - insbesondere bei Schwachwindwetterlagen bedeutsame - Luftaustauschbahn Spree, Rummelsburger See und ihre Verlängerung nach Nordwesten durch die Bebauung nicht gestört, da der Randbereich der Belüftungsbahn als Uferzone freigehalten wird und auch die innere Erschließungsstraße in dieser Richtung verläuft. Die Uferbereiche wirken entlastend in die angrenzende Bebauung hinein. Die geplante rechtwinklig zum Ufer ausgerichtete Baustruktur fördert eine nächtliche Ausgleichsströmung vom kühlen Trepower Park über die Spree, die Halbinsel Stralau und den Rummelsburger See in die nördlich liegenden dichtbebauten Bereiche.

Die intensive Begrünung der Tiefgaragen (textliche Festsetzung Nr. 10) ist erforderlich zur Kompensation der nachteiligen klimatischen Wirkungen. Die Vegetation kann durch Verdunstungskühle und Abmilderung der Temperaturschwankungen zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Darüber hinaus werden die Hofflächen auch als Spiel- und Aufenthaltsflächen für die Anwohner gestaltet und tragen zu einer erheblichen Verbesserung der Wohnqualität in diesem stark genutzten Gebiet bei. Für Terrassen, Wege und Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 Satz 1 der BauNVO gilt die Pflicht zur intensiven Begrünung nicht.

Die Erdschicht auf den Tiefgaragen in einer Dicke von 0,60 m ist unbedingt erforderlich, um eine qualitätvolle Bepflanzung auch mit größeren Sträuchern und Bäumen zu sichern und damit die Verbesserungen zu erzielen. In Abwägung dieser positiven Wirkungen erscheinen auch der konstruktive Aufwand und die damit verbundenen Kosten einschließlich der Pflegeaufwendungen gerechtfertigt.

Für sämtliche Dachflächen, außer Dachterrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen, wird eine Begrünung festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 11). Extensive Dachbegrünungen sind geeignet, kleinklimatische

Verbesserungen zu erzielen. Die Wirkungen sind im Vergleich zu intensiven Begrünungen zwar geringer, dies scheint aber in Abwägung mit den Kosten für diese großflächige Festsetzung gerechtfertigt. Die klimatischen Verbesserungswirkungen kommen nur zum tragen, wenn Flachdächer errichtet werden. Dies soll der Bebauungsplan aber nicht vorschreiben, um die architektonische Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig einzuschränken. Die Abwägung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege ist dadurch nicht in Frage gestellt, weil andere Maßnahmen bereits genügend kompensatorische Wirkung entfalten.

Die Fassaden, die den Hofgärten zugewandt sind, sollen ebenfalls zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation begrünt werden (textliche Festsetzung Nr. 13).

Vegetation

Laut ökologisch - landschaftsplanerischer Untersuchung werden drei als "wertvoll" eingestufte Bäume durch Wohnbauflächen überplant und wären dadurch in ihrem Bestand gefährdet. Ein Erhalt dieser Bäume wurde geprüft und verworfen, weil er eine andere Gebäudestellung und damit eine Abkehr von den unter Punkt 4.3 dargelegten städtebaulichen Vorzügen dieser Konzeption zur Folge hätte.

Ein dauerhafter Erhalt der Bäume, die sich auf künftiger Straßenverkehrsfläche der Hauptstraße befinden, ist nach Ausbau der Straße in den Endzustand voraussichtlich nicht möglich. Eine Interimslösung zur mittelfristigen Erschließung der angrenzenden bebaubaren Flächen soll den Baumbestand weitgehend berücksichtigen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans (textliche Festsetzung Nr. 7).

Die Beeinträchtigung des Baumbestandes wird vor allem durch die vorgesehenen Baumpflanzungen zur Begrünung des Straßenraumes und der öffentlichen Parkanlagen - auch unter Einbeziehung ihrer Wertigkeit und des zeitweiligen Verlustes - mehr als ausgeglichen, so daß der Verlust tragbar ist. Bei vorrangiger Verwendung heimischer und standortgerechter Pflanzen ist mit einer Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna zu rechnen.

Die Pflanzung der Bäume (textliche Festsetzung Nr. 12) auf den Flächen A, B, C und D trägt ebenfalls zur Kompensation der Baumverluste bei. Außerdem ist sie als gestaltendes Element erforderlich, damit die privaten Erschließungsbereiche dem Erscheinungsbild einer Straße entsprechen. Das Maß von 0,18 m sichert einen Mindestqualitätsstandard, damit das Erscheinungsbild der Freianlagen zu dem großvolumigen Geschosswohnungsbau passt. Bäume mit einem Mindeststammumfang von 0,18 m haben in der Regel eine Höhe von 4 bis 5 m und ein ausreichendes Verdunstungspotential, was sich auf die durch die Bebauung bedingte Verschlechterung des Kleinklimas ausgleichend auswirken wird. Die 0,18 m sind entsprechend der Baumschutzverordnung in einer Höhe von 130 cm zu messen.

Begrünungen der Hofflächen, der Dächer, der Kitafreiflächen und der Flächen für das Mulden-Rigolen-System, die vor allem für eine Verbesserung der kleinklimatischen Situation erforderlich sind, tragen zu einer weiteren erheblichen Aufwertung dieses Schutzgutes bei.

Landschaftsbild

Das zum Zeitpunkt der Planaufstellung sehr heterogen geprägte Landschaftsbild wies im Straßenraum und auf den gewerblich genutzten Flächen gestalterische Defizite auf. Die geplanten homogenen Baustrukturen sowie die neu gestalteten Freiräume, einschließlich Ufergrünzug, werten das Landschaftsbild trotz der intensiven Ausnutzung insgesamt auf: für die Erholungsnutzung werden u.a. durch die bislang unzugängliche Ufermole neue Potentiale erschlossen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Stadtplanerische Auswirkungen

Die Maßnahmen, für die der Bebauungsplan **XVII-5b** den städtebaulichen Rahmen bildet, sollen entsprechend der als Rechtsverordnung des Landes Berlin förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Rummelsburger Bucht“ zügig durchgeführt werden. Die Finanzierung der öffentlichen Maßnahmen erfolgt über das Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers, das sich aus der Abschöpfung des entwicklungsbedingten Mehrwertes refinanziert (siehe auch Punkt C. „Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit“).

Der Entwicklungsträger hat zur Sicherung der Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen bereits verfahrensbegleitend mit den mitwirkungsbereiten Eigentümern für das Planungsgebiet städtebauliche Verträge abgeschlossen und damit öffentliche Aufgaben delegiert: eine „Vereinbarung zur Abwendung des Grunderwerbs“, einen „Ordnungsmaßnahmenvertrag“ sowie einen „Erschließungsvertrag“ (siehe Punkt II. 1. „Entwicklung der Planungsüberlegungen“). In diesen Verträgen ist geregelt, daß der mitwirkungsbereite Eigentümer Ordnungsmaßnahmen durchführt (einschließlich Bodensanierung), die öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen und Grünflächen) herstellt, eine Bodenordnung durchführt und die für öffentliche Zwecke vorgesehenen Flächen zum Anfangswert von 290,- DM/m² an den Entwicklungsträger veräußert.

Der Entwicklungsträger soll diese Flächen kostenfrei an die jeweiligen Fachressorts des Landes Berlin übertragen. Es ist vorgesehen, den Neubau der Kindertagesstätte ab dem Jahr 2001 durch den Berliner Landeshaushalt zu refinanzieren.

Der Ausbau der Hauptstraße, für den im Bebauungsplan eine perspektivische Flächenvorhaltung erfolgt, ist später in den Fachhaushalt der zuständigen Senatsverwaltung einzustellen. Hierbei wären auch Kosten nach §§ 41 und 42 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die sich aufgrund der erhöhten Immissionsbelastungen ergeben, zu berücksichtigen.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden in den Kapiteln 4.2, 4.3 und insbesondere in 4.9 dargelegt. Dabei war zu prüfen, ob aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten waren. Die Prüfung anhand der einzelnen Schutzgüter ergab, daß durch die Aufstellung des Bebauungsplans bei Durchführung der geplanten Grünmaßnahmen - einschließlich der Dach- und Fassadenbegrünungen - 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. Bei Realisierung der Planung sind überwiegend positive Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Sofern jedoch eine Realisierung der perspektivisch vorzuhaltenden Ausbaubreite der Hauptstraße erfolgt und die Verkehrsbelastung steigt, werden sich die Lärmbelastungen in diesem Bereich wesentlich erhöhen.

3. Soziale Auswirkungen

Da es sich um brachliegende, unbewohnte Flächen handelt, bestehen innerhalb des Plangebietes keine nachteiligen sozialen Auswirkungen. Durch die Umsetzung der städtebaulichen Ziele führt der Bebauungsplan für die umgebenden Stadtquartiere zu sozialen Verbesserungen. Das Lichtenberger Ufer wird der Bevölkerung wieder zugänglich und die Nahversorgung mit Einzelhandelseinrichtungen sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wird sich verbessern. Zwischenzeitliche baubedingte Belastungen erscheinen im Hinblick darauf vertretbar.

Auf dem Grundstück Hauptstraße 6 war zum Zeitpunkt der Planaufstellung ein Autohändler ansässig. Im Plangebiet bestehende Miet- und Pachtverhältnisse aufzulösen, ist durch den in Kapitel III.1 „Stadtplanerische Auswirkungen“ genannten Ordnungsmaßnahmevertrag geregelt. Danach ist der mitwirkungsbereite Eigentümer verpflichtet, Miet- und Pachtverträge zu kündigen, die Grundstücke unverzüglich räumen zu lassen bzw. - im Falle eines erforderlichen Verfahrens nach § 182 BauGB - zu entschädigen. Berlin ist dadurch von diesen Pflichten frei.

4. Planungsrechtliche Auswirkungen

Planungsschadenrechtliche Entschädigungs- und Übernahmeansprüche im Sinne der §§ 39 und 44 BauGB können nicht auftreten. Das Plangebiet ist als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme förmlich festgelegt. Dadurch besteht Grunderwerbspflicht für den Entwicklungsträger. Gemäß § 166 Absatz 3 BauGB soll von einem Erwerb abgesehen werden, wenn der Eigentümer mitwirkungsbereit ist. Durch die geschlossene „Vereinbarung zur Abwendung des Grunderwerbs“ hat der mitwirkungsbereite Eigentümer sich verpflichtet, das Plangebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu nutzen.

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 als treuhänderischer Entwicklungsträger eingesetzt und mit der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme betraut.

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 des Bebauungsplans **XVII-5** mit Schreiben vom 01. Juli 1992 gemäß § 246a BauGB informiert.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans **XVII-5** mit Schreiben vom 24. Juli 1992 zur Kenntnis genommen.

3. Bezirksamtsbeschuß zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Das Bezirksamt beschloss am 26. Mai 1992, für Teilflächen des Grundstücks Hauptstraße 3 bis 6 und für einen Abschnitt der Hauptstraße einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung **XVII-5** aufzustellen und die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen (Bezirksamtsbeschuß Nr. 059/92).

4. Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses

Der Beschluss des Bezirksamtes vom 26. Mai 1992 über die Aufstellung des Bebauungsplans **XVII-5** wurde gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 1 Satz 1 AGBauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 38 vom 17. Juli 1992 auf Seite 2068 bekanntgemacht.

5. Information der Senatsverwaltungen zur Änderung des Geltungsbereiches und des Titels sowie zur Teilung des Bebauungsplans

Die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen, Abt. II , für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abt. II, Abt. II GSt B sowie für Verkehr und Betriebe, Abt. III wurden über die beabsichtigte Änderung des Geltungsbereiches und des Titels sowie über die Teilung des Bebauungsplans XVII-5 in die Bebauungspläne XVII-5a und **XVII-5b** mit Schreiben vom 22. August 1995 gemäß § 3a AGBauGB informiert.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat die beabsichtigte Änderung des Geltungsbereiches und des Titels sowie die Teilung des Bebauungsplans XVII-5 in die Bebauungspläne XVII-5a und **XVII-5b** mit Schreiben vom 14. September 1995 zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplanverfahren werden nach § 4a AGBauGB durchgeführt.

6. Bezirksamtsbeschuß zur Änderung des Geltungsbereiches und des Titels

Das Bezirksamt beschloss am 26. September 1995 die Änderung des Geltungsbereiches und des Titels des Bebauungsplans **XVII-5** für Teilflächen des Grundstücks Hauptstraße 3 bis 6 und für einen Abschnitt der Hauptstraße in Bebauungsplan **XVII-5** für die Grundstücke Hauptstraße 80 - 91, Hauptstraße 6 (teilweise), 5, 4 und 3 (teilweise) sowie einen Abschnitt der Hauptstraße. Desweiteren wurde die Teilung des Bebauungsplanes **XVII-5** in die Bebauungspläne XVII-5a für die Grundstücke Hauptstraße 80-91, 5, 4 und 3 (teilweise) sowie einen Abschnitt der Hauptstraße und **XVII-5b** für die Grundstücke Hauptstraße 5 und 6 (teilweise) sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg beschlossen. (Bezirksamtsbeschuß Nr. 487/95).

7. Bezirksamtsbeschuß zum Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt beschloss am 05. März 1996 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung des Bebauungsplans **XVII-5b** gemäß § 3 Absatz 1 BauGB. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung des Bebauungsplans **XVII-5b** gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wird der Bezirksverordnetenversammlung durch eine Drucksache zur Kenntnisnahme vorgelegt. Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

8. Bezirksamtsbeschuß zum Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zur Planreife gemäß § 33 Absatz 2 BauGB

Das Bezirksamt beschloss am 16. Juli 1996 das Ergebnis, daß sich aus den Stellungnahmen und der anschließenden Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB zum Bebauungsplan **XVII-5b** ergibt. Vorbehaltlich der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 125 Absatz 2 BauGB zur Herstellung der Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans **XVII-5b** stellte das Bezirksamt fest, daß ein beantragtes Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans **XVII-5b** nach § 33 Absatz 2 BauGB zulässig ist. Der Bezirksverordnetenversammlung sind die o.g. Beschlusspunkte zur Kenntnis zu geben und der Bezirksverordnetenversammlung wird empfohlen, einen gleichlautenden Beschluss zu fassen.

-
9. Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 125 Absatz 2 BauGB zur Herstellung der Erschließungsanlagen/Unterrichtung der zuständigen Senatsverwaltung von der bezirklichen Absicht von § 33 Absatz 2 BauGB Gebrauch zu machen

Mit Schreiben vom 30. Juli 1996 bat das Stadtplanungsamt um die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 125 Absatz 2 BauGB zur Herstellung der Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans **XVII-5b**. Die Zustimmung wurde unter Auflagen durch SenBauWohnV, Abt. II E mit Schreiben vom 9. September 1996 erteilt.

Gemäß AV Unterrichtsverpflichtung vom 30. Juli 1994 wurde die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. II E am 19. Juli 1996 von der bezirklichen Absicht, für ein beantragtes Bauvorhaben von § 33 Absatz 2 BauGB Gebrauch zu machen, unterrichtet.

10. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung zur Planreife nach § 33 Absatz 2 BauGB

Die Bezirksverordnetenversammlung beschloss am 16. Juli 1996, vorbehaltlich der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 125 Absatz 2 BauGB zur Herstellung der Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans **XVII-5b**, daß ein beantragtes Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans **XVII-5b** nach § 33 Absatz 2 BauGB zulässig ist (Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung zur Drucksache Nr. III/352).

11. Bezirksamtsbeschuß zur öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt beschloss am 29. Juli 1997 die Änderung des Titels des Bebauungsplans **XVII-5b** für die Grundstücke Hauptstraße 5 und 6 (teilweise) sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg in Bebauungsplan **XVII-5b** für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 6, 5-5A und 4 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg. Der Bebauungsplanentwurf **XVII-5b** ist für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (Bezirksamtsbeschuß Nr. 352/97).

12. Bezirksamtsbeschuß zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Festsetzung

Das Bezirksamt beschloss am 02. März 1999 den Titel des Bebauungsplan-Entwurfes **XVII-5b** für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 6, 5-5A und 4 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg in Bebauungsplan **XVII-5b** für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 6-6I, 6K-6P, 6R, 6S, 5-5I, 5K-5P, 5R, 5S und 4 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg zu ändern und die Änderung des Titels im Amtsblatt für Berlin zu veröffentlichen. Desweiteren beschloss das Bezirksamt die Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB, den Bebauungsplan-Entwurf **XVII-5b** mit Deckblatt vom 09. Juni 1998, die Begründung vom Januar 1999 sowie die Beschlüsse zu den o.g. Punkten der Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 4 Absatz 3 AGBauGB zur Beschlussfassung vorzulegen. Weiterhin wurde beschlossen den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes **XVII-5b** gemäß § 12 Absatz 2 Nummer 4 BezVG der Bezirksverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen und den Bebauungsplan **XVII-5b** mit Deckblatt vom 09. Juni 1998 nach Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung der zu-

ständigen Senatsverwaltung gemäß § 4 Absatz 4 AGBauGB anzuzeigen (Bezirksamtsbeschuß Nr. 070/99).

Das Bezirksamt beschloss am 29. Juni 1999 den Bezirksamtsbeschuß Nr. 070/99 aufzuheben, den Titel des Bebauungsplan-Entwurfes **XVII-5b** für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 6, 5-5A und 4 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg in Bebauungsplan **XVII-5b** für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 6-6I, 6K-6P, 6R, 6S, 5-5I, 5K-5P, 5R, 5S und 4 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg zu ändern und die Änderung des Titels im Amtsblatt für Berlin zu veröffentlichen. Desweiteren beschloss das Bezirksamt den Ergebnissen der Abwägung der Bedenken und Anregungen nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zuzustimmen, den Bebauungsplan-Entwurf **XVII-5b** mit Deckblatt vom 09. Juni 1998, die Begründung vom Januar 1999 sowie die Beschlüsse zu den o.g. Punkten der Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 4 Absatz 3 AGBauGB zur Beschlussfassung vorzulegen. Weiterhin wurde beschlossen den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes **XVII-5b** gemäß § 12 Absatz 2 Nummer 4 BezVG der Bezirksverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen und den Bebauungsplan **XVII-5b** mit Deckblatt vom 09. Juni 1998 nach Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung der zuständigen Senatsverwaltung gemäß § 4 Absatz 4 AGBauGB anzuzeigen (Bezirksamtsbeschuß Nr. 143/99).

13. Bezirksverordnetenversammlungsbeschluss zur Rechtsverordnung

Die Bezirksverordnetenversammlung beschloss am 25. August 1999 den Ergebnissen der Abwägung der Bedenken und Anregungen nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zuzustimmen, den Bebauungsplan **XVII-5b** für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 6-6I, 6K-6P, 6R, 6S, 5-5I, 5K-5P, 5R, 5S und 4 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg mit Deckblatt vom 09. Juni 1998 und die Begründung vom Januar 1999, die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes **XVII-5b** gemäß § 12 Absatz 1 Nummer 4 BezVG und das Stadtplanungs- und Vermessungsamt zu beauftragen, die Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange, die Bedenken und Anregungen erhoben haben, von dem Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen (Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung zur Drucksache Nr. III/1218).

14. Bezirksamtsbeschluss zur Änderung des Titels und erneuter Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 6 Absatz 4 AGBauGB anzuzeigen

Das Bezirksamt beschloss am 29. August 2000 den Titel des Bebauungsplan-Entwurfes **XVII-5b** für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 6-6I, 6K-6P, 6R, 6S, 5-5I, 5K-5P, 5R, 5S und 4 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg in Bebauungsplan **XVII-5b** für die Grundstücke Hauptstraße 5, 5A-5I, 5K-5P, 5R, 5S, 6, 6A-6I, 6K-6P, 6R, 6S und 6T sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg zu ändern und die Änderung des Titels im Amtsblatt für Berlin zu veröffentlichen. Desweiteren beschloss das Bezirksamt die redaktionellen Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf **XVII-5b** auf Grund der von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abteilung II E (jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung I D) vorgenommenen Rechtsprüfung zustimmend zur Kenntnis zu nehmen; Maßnahmen zu ergreifen, das Abstellen von Fahrzeugen auf den Flächen A, B, C und D zu verbieten und die vorhandenen Stellplätze zu beseitigen sowie den Bebauungsplan **XVII-5b** mit Deckblatt vom 09. Juni 1998 (geändert am 17. August 2000) erneut der zuständigen Senatsverwaltung gemäß § 6 Absatz 4 AGBauGB anzuzeigen (Bezirksamtsbeschuß Nr. 190/00).

15. Bezirksamtsbeschluss zur Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes **XVII-5b**

Das Bezirksamt beschloss am 12. Dezember 2000 den Bebauungsplan **XVII-5b** für die Grundstücke Hauptstraße 5, 5A-5I, 5K-5P, 5R, 5S, 6, 6A-6I, 6K-6P, 6R, 6S und 6T sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg mit Deckblatt vom 09. Juni 1998 (zuletzt geändert am 16. November 2000) als Rechtsverordnung festzusetzen. Des Weiteren beschloss das Bezirksamt, das Stadtplanungs- und Vermessungsamt zu beauftragen, die Verkündung der Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin zu veranlassen (Bezirksamtsbeschluss Nr. 309/00).

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076), in Verbindung mit § 233 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177, 210);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin - **Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBIn)** - in der Fassung vom 30. Januar 1979 (GVBl. S. 183), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4. Juli 1997 (GVBl. S. 376);

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit

1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die Finanzierung des Neubaus einer Kindertagesstätte, der inneren Erschließungsanlagen, der Verlegung des Regenwassereinleiters Schlichtallee, der öffentlichen Parkanlagen einschließlich Spielplatz sowie einer Interimslösung für einen Zwischenausbau der für den endgültigen Ausbau der Hauptstraße gemäß Punkt 4.6 dieser Begründung (Belange des Verkehrs / Verbreiterung der Hauptstraße) freizuhaltenen Flächen parallel zur Hauptstraße erfolgt über das Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers, das sich aus der Abschöpfung des entwicklungsbedingten Mehrwertes refinanziert.

Es ist vorgesehen, den Neubau der Kindertagesstätte ab dem Jahre 2001 durch den Berliner Landeshaushalt zu refinanzieren (Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 21. Mai 1997, Drucksachen-Nr. III/663).

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

Die Verlegung der Fernwärmetrasse soll durch den Trasseneigentümer unter Beteiligung des Entwicklungsträgers finanziert werden.

Die Finanzierung des Endausbaus der Hauptstraße ist für die Zeit nach dem Jahr 2000 in den Fachhaushalt der zuständigen Behörde einzustellen.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Bau- und Wohnungswesen
Bezirksstadtrat

Berlin, am

Geisel
Bezirksstadtrat

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungs- und Vermessungsamt

Berlin, am

Milbrand
Stellv. Amtsleiter

D. Anhang

Pflanzliste

a) Bäume

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) (L, G, W)
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*) (K, H, W)
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*) (K, H, W)
 Feld-Ulme (*Ulmus minor*) (K, H)
 Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) (G, H)
 Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) (W, K)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*) (L) (K, H, W)
 Kultur-Apple (*Malus domestica*) (H, W, K)
 Rot-Erle (*Alnus glutinosa*) (G, W)
 Sal-Weide (*Salix caprea*) (G, W)
 Sand-Birke (*Betula pendula*) (W, K)
 Sauer-Kirsche (*Prunus cerasus*) (G, H, W)
 Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*) (L, G, W)
 Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) (G)
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*) (L, G)
 Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) (G, H, W)
 Wild-Birne (*Pyrus pyrastrer*) (K, H, W)
 Wild-Kirsche (*Prunus avium*) (H, W, K)
 Säulen-Ahorn (*Acer platanoides* 'Columnare')
 Kugel-Ahorn (*Acer platanoides* 'Globosum')
 Grau-Erle (*Alnus incana*)
 Moor-Birke (*Betula pubescens*)
 Weiß-/Rotdorn in Arten (*Crataegus spec.*)
 Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
 Walnuß (*Juglans regia*)
 Maulbeerbaum (*Morus alba/nigra*)
 Chinesische Wildbirne (*Pyrus calleryana*)
 Silber-Weide (*Salix alba*)
 Oxelbeere (*Sorbus intermedia*)
 Linden-Arten (*Tilia spec.*)
 Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)
(Verwendungshinweise: L = Lärmschutz,
G = großkronig, K = kleinkronig,
H = Hecke, W = Waldmantel)

b) Sträucher

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) (L, W, H)
 Färber-Ginster (*Genista tinctoria*) (W)
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*) (W)
 Filz-Rose (*Rosa tomentosa*) (H)
 Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*) (W, H)
 Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) (W, H)
 Haselnuss (*Corylus avellana*) (L) (W, H)
 Hunds-Rose (*Rosa canina*) (W)
 Kornelkirsche (*Cornus mas*) (H)
 Kreuzdorn (*Rhamnus cartharticus*) (W)
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) (W)
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) (L, W, H)
 Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*) (W)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) (L, W)
Schlehe (*Prunus spinosa*) (W, H)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) (L, W, H)
Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*) (H)
Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Berberitzen in Arten (*Berberis spec.*)
Wildrosen (*Rosa spec.*)
Weiden in Arten (*Salix spec.*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
(*Verwendungshinweise: L = Lärmschutz,*
H = Hecke, W = Waldmantel)

c) Wand- und Fassadenbegrünung

Efeu (*Hedera helix*)
Geißblatt (*Lonicera spec.*)
Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*)
Knöterich (*Polygonum aubertii*)
Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Wilder Wein (*Parthenocissus spec.*)

d) Dachbegrünung

Färber-Kamille (*Anthemis tinctoria*)
Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*)
Kleinblütige Königskerze (*Verbascum thapsus*)
Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*)
Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*)
Plattgedrucktes Rispengras (*Poa compressa*)
Rot-Straußgras (*Agrostis tenuis*)
Sand-Mohn (*Papaver dubium*)
Sand-Segge (*Carex arenaria*)
Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*)
Schafschwingel (*Festuca ovina*)
Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*)
Schnittlauch (*Allium schoenoprasum*)
Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*)
Thymian (*Thymus serpyllum*)
Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyperassias*)

Abkürzungsverzeichnis*

Abt.	- Abteilung
AGBauGB	- Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
BauGB	- Baugesetzbuch
BauGB MaßnG	- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
BauNVO	- Baunutzungsverordnung
BauOBln	- Bauordnung für Berlin
BEP	- Bereichsentwicklungsplanung
BEWAG	- Berliner Kraft- und Licht (BEWAG) Aktiengesellschaft
BezVG	- Bezirksverwaltungsgesetz
BGBI.	- Bundesgesetzblatt
BNatSchG	- Bundesnaturschutzgesetz
dB (A)	- Dezibel (A - Kurve)
EW	- Einwohner
FNP 94	- Flächennutzungsplan, Stand: 1. Juli 1994
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
WE	- Wohneinheit

*erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit

Quellenverzeichnis

Amtliches Gutachten über die klimatologische Beurteilung des überörtlichen Entwicklungsbereichs Rummelsburger Bucht: Deutscher Wetterdienst vom 10. Juni 1996.

Erschließungskonzeption Entwicklungsgebiet Rummelsburger Bucht, CBF-IPRO Berlin vom 27. Mai 1995.

Flächennutzungsplan Berlin - FNP 94, Stand 01. Juli 1994, Erläuterungsbericht: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz.

Grundlagen für die Bereichsentwicklungsplanung (BEP-Grundlagen) Bezirk Lichtenberg, Arbeitsbericht: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom August 1991.

Immissionsprognose "Lärm": 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.

Mobilitätskonzept Rummelsburger Bucht, Gesellschaft für Informatik, Verkehrs- und Umweltplanung mbH (IVU), Schreiben vom 15. Februar 1996.

Ökologisch - Landschaftsplanerische Untersuchung zu den Bebauungsplänen XVII-5a und 5b im Bezirk Lichtenberg von Berlin: Grün-, Landschafts- und Umweltplanung, Dr. Szamatolski + Partner, März 1996.

Regenwasserbewirtschaftung Rummelsburger Bucht, Lichtenberger Ufer; Generelle Planung: Berliner Wasser-Betriebe, vom 18. Juni 1996.

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

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

UVE: Gesellschaft für Umwelt, Verkehr und Energie mbH, Mengen- und Kostenermittlung für Sanierungs-/Entsorgungsmaßnahmen auf dem Grundstück Hauptstraße 3-6, 8. Januar 1996.

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

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1: Koordinatenverzeichnis.....	15
Tabelle 2: städtebauliche Kennwerte	15
Tabelle 3: Flächenbilanz	17
Tabelle 4: Vergleich der städtebaulichen Dichtewerte (GFZ)	19
Tabelle 5: Vergleich der städtebaulichen Dichtewerte (GRZ)	20
Tabelle 6: Ermittlung der Kappungsgrenze gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO	21
Tabelle 7: Bedarfsprogramm Kindertagesstätten	28
Tabelle 8: Grünflächen und Spielplatzversorgung	31

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

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 Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. II D, Stand Juni 1998 verwendet.

Art der baulichen Nutzung

1. Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet:

"Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans."

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

Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - werden ausgeschlossen, da sie aufgrund der extensiven Flächennutzung und baulichen Eigenart den Zielen der Entwicklungsmaßnahme und den städtebaulichen Zielen widersprechen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden zusätzlichen Verkehr in das Quartier ziehen und die Wohnruhe stören. Entlang der Hauptstraße ist zudem aus Lärmschutzgründen eine weitgehend geschlossene Reihe von Baukörpern erforderlich, was durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen in der Regel nicht gegeben ist.

2. Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Hauptstraße:

"Im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der Hauptstraße im ersten Vollgeschoss nur die in § 4 Absatz 2 Nr. 2 und 3 und Absatz 3 Nr. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig."

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 7 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Es ist Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, neben der Schaffung von Wohnraum, Dienstleistungsnutzungen in Kommunikation mit Wohnnutzung zu entwickeln sowie die Nahversorgung des Wohnquartiers sicherzustellen.

Durch die Unzulässigkeit von Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Hauptstraße wird trotz der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet das im Rahmenplan und im Bebauungsplanvorentwurf der frühzeitigen Bürgerbeteiligung formulierte städtebauliche Ziel, straßenbegleitend Dienstleistungsnutzung (M1, bzw. Mischgebiet) anzuordnen, im Grundsatz, wenn auch in geringerer Quantität als zunächst beabsichtigt, beibehalten.

3. Ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen im ersten Obergeschoss entlang der Hauptstraße:

"Im allgemeinen Wohngebiet entlang der Hauptstraße können im zweiten Vollgeschoss die in § 4 Absatz 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden."

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 7 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Eine lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen im ersten Obergeschoss entlang der Hauptstraße ermöglicht eine sukzessive Erweiterung der Dienstleistungsflächen bei einer neuen wirtschaftlichen Ausgangssituation zu einem späteren Zeitpunkt, in dem hier entsprechende Raumhöhen und -größen vorgehalten werden, die anfangs für Wohnzwecke genutzt werden sollen. Der Ansiedlung standortadäquater Dienstleistungen, der Nahversorgung des künftigen Wohngebietes und der Entwicklung der Hauptstraße zu einem belebten öffentlichen Raum wird damit Vorschub geleistet.

Maß der baulichen Nutzung

4. Ausschluss eines zusätzlichen Ausbaus von Dachgeschossen:

"Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen."

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO)

Um spätere Nachverdichtungen auszuschließen (z.B. durch späteren Ausbau / Aufbau von Dach- und Kellergeschossen) sind Dachgeschosse auf die festgesetzte Geschossfläche mit anzurechnen. Dies ist erforderlich, da die Erschließungsanlagen, Grün- und Gemeinbedarfseinrichtungen auf das festgesetzte Maß der Nutzung ausgelegt sind. Außerdem wäre eine weitere Verdichtung nicht vertretbar, weil die sich ergebenden städtebaulichen Dichtewerte das nach § 17 Absatz 1 BauNVO höchstzulässige Maß für allgemeine Wohngebiete von GFZ: 1,2 überschreiten.

5. Zulässige Grundfläche bei Überschreitung durch Tiefgaragen um über 50%:

"Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, die festgesetzte Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Erschließungsstraße bis zu 65 vom Hundert, im allgemeinen Wohngebiet südwestlich der Erschließungsstraße bis zu 110 vom Hundert überschritten werden, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,92. Für andere Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung darf die festgesetzte Grundfläche lediglich bis zu 50 vom Hundert überschritten werden."

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO)

Diese Regelung ist erforderlich, um einen vollständigen unterirdischen Stellplatznachweis und damit eine qualitätvolle Gestaltung der Freiräume auf den Tiefgaragendächern, ungestört von parkenden Autos zu ermöglichen. Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Absatz 4 BauNVO von 50 % durch Grundstücksunterbauung und Zufahrten würde in diesem Fall nicht ausreichen.

Weitere Arten der Nutzung

6. Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

"Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen."

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Absatz 5 BauNVO)

Diese Regelung stellt im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 eine Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von parkenden Autos sicher und ermöglicht dadurch eine qualitätvolle Gestaltung der nunmehr vielfältig nutzbaren Freiräume.

7. Einteilung der Straßenverkehrsfläche:

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

(§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

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

Immissionsschutz

8. Luftreinhaltung im Vorranggebiet:

"Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joul Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes geringer oder höchstens gleichwertig zu den Emissionen von Heizöl EL sind."

(§ 9 Absatz 1 Nr. 23 BauGB)

Diese Regelung sichert die Minderung des örtlichen Schadstoffausstoßes und reduziert gleichzeitig potentielle Immissionsprobleme in der Nachbarschaft.

9. Lärmschutz entlang der Hauptstraße:

"Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen:

entlang der Hauptstraße

die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 50 dB, in Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109,

November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen;

entlang der Flächen A und B sowie zwischen den Punkten P1 und P2 sowie zwischen den Punkten P3 und P4 in einer Entfernung von bis zu 20 m, gemessen von der südwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße,

die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 45 dB, in Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen;

entlang der Flächen A und B sowie zwischen den Punkten P1 und P2 sowie zwischen den Punkten P3 und P4 in einer Entfernung zwischen 20 und 48 m, gemessen von der südwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße,

die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 40 dB, in Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 35 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen."

(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB).

Diese Regelung sichert passive Schallschutzmaßnahmen, um die durch Straßenverkehr in der Hauptstraße hervorgerufenen Geräuschbelastungen im Gebäude gering zu halten.

Grünfestsetzungen

10. Intensive Tiefgaragenbegrünung:

"Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,60 m betragen.

Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Wege und Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung".

(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a und b BauGB, § 12 Absatz 6 sowie § 14 Absatz 1 Satz 3 i.V. mit § 23 Absatz 5 BauNVO)

Diese Regelung sichert einen Ausgleich für die Einschränkungen der natürlichen Funktionen des Bodens durch den hohen Grad der Grundstücksüberbauung und verringert durch die Bebauung gegebene Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Situation.

11. Extensive Dachbegrünung:

"Dachflächen sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für Dachterrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen".

(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB)

Diese Regelung verringert durch die Bebauung gegebene Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Situation.

12. Baumpflanzungen auf den Flächen A, B, C und D:

"Auf den Flächen A und B sind mindestens vier, auf den Flächen C und D sind mindestens drei großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 0,18 m zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."

(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Diese Regelung trägt zur Kompensation der durch die Bebauung entstehenden Baumverluste bei. Außerdem ist sie als gestaltendes Element erforderlich, damit die privaten Erschließungsbereiche dem Erscheinungsbild einer öffentlichen Straße entsprechen. Das Maß von 0,18 m sichert einen Mindestqualitätsstandard, damit das Erscheinungsbild der Freianlagen zu dem großvolumigen Geschosswohnungsbau passt. Bäume mit einem Mindeststammumfang von 0,18 m haben in der Regel eine Höhe von 4-5 m und ein ausreichendes Verdunstungspotential, was sich auf die durch die Bebauung bedingte Verschlechterung des Kleinklimas ausgleichend auswirken wird. Die 0,18 cm sind entsprechend der Baumschutzverordnung in einer Höhe von 130 cm zu messen.

13. Fassadenbegrünung:

"Die den Flächen zum Anpflanzen zugewandten Außenwandflächen sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen".

(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB)

Diese Regelung kompensiert durch die Bebauung gegebene Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Situation.

14. Beschränkung der Versiegelung des Bodens:

"Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Flächen oberhalb der Tiefgaragen sowie mit einem Gehrecht zu belastende Flächen."

(§ 9 Absatz 4 BauGB i.V. mit § 8 Absatz 4 Satz 3 NatSchGBIn)

Diese Regelung sichert einen Ausgleich für die Einschränkungen der natürlichen Funktionen des Bodens durch den hohen Grad der Grundstücksüberbauung und kompensiert Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Situation.

Sonstige Festsetzungen

15. Sicherung von öffentlichen Durchwegungen auf privaten Bauflächen:

"Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen A, B, C, und D sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten."

(§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

Die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit auf den Flächen A, B, C und D ist erforderlich zur Sicherung des städtebaulichen Zieles, durch eine kleinteilige Verzahnung der Hauptstraße mit den Freiflächen am Rummelsburger See ein vernetztes Grundgerüst des öffentlichen Raumes auszubilden. Dies beinhaltet neben den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Grünflächen auch die Inanspruchnahme privater, nicht überbaubarer Grundstücksteile für die Allgemeinheit. Ein Ausgleich für diese Einschränkungen ist durch eine hohe bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke gegeben.

Ein Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke auf den Flächen A, B, C und D ist zur Sicherung der Erreichbarkeit der Tiefgarageneinfahrten mit Fahrzeugen auch nach Grundstücksteilungen erforderlich.

Ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger auf den Flächen A, B, C und D sichert die stadtechnische Erschließung auch nach Grundstücksteilungen.

Hinweise:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist 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. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, 11, 12 und 13 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.
3. Anfallendes Regenwasser ist zu bewirtschaften, daß es - soweit es nicht als Brauchwasser genutzt und über das Schmutzwassersystem abgeleitet wird - durch Passage eines vegetationsbedeckten Oberbodens von mindestens 30 cm Mächtigkeit behandelt (gereinigt) und entsprechend den Bodenverhältnissen versickert wird.