

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum

Bebauungsplan V-14-1a

für die Grundstücke Alt-Stralau 55 - 58, Alt-Stralau 59/Krachtstraße 1,
Bahrfeldtstraße 1/Krachtstraße 2, Bahrfeldtstraße 2
sowie einen Abschnitt der Bahrfeldtstraße
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

Juni 2007

mit eingearbeiteten redaktionellen Änderungen und Ergänzungen vom September 2007 und Januar 2008

- E N D F A S S U N G -

	Seite
I. Planungsgegenstand	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2. Beschreibung des Planungsgebietes	4
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
2.2 Bestand	4
2.2.1 Lage des Plangebietes	4
2.2.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur	5
2.2.3 Erschließung	5
2.2.4 Eigentumsverhältnisse	6
2.3 Planerische Ausgangssituation	6
2.3.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm	6
2.3.2 Grundlagen zur Bezirksentwicklungsplanung	6
2.3.3 Rahmenplanung städtebaulicher Entwicklungsbereich "Berlin-Rummelsburger Bucht"	7
2.3.4 Bebauungsplan V-14	7
II. Planinhalt	8
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	8
2. Intention des Planes	8
3. Inhalte des Bebauungsplanes	10
3.1 Wesentlicher Planinhalt	10
3.2 Begründung einzelner Festsetzungen	11
3.2.1 Art der baulichen Nutzung	11
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung	11
3.2.3 Überschreitung des Nutzungsmaßes	12
3.2.4 Grünflächen	15
3.2.5 Verkehr	15
3.2.6 Textliche Festsetzungen	15
3.2.7 Nachrichtliche Übernahmen	17
4. Umweltbericht	17
4.1 Einleitung	17
4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	18
4.1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele	18
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	20
4.2.1.1 Schutzgut Mensch	20
4.2.1.2 Schutzgut Biotope/Tiere und Pflanzen	21
	...

	Seite
4.2.1.3 Schutzgut Boden.....	24
4.2.1.4 Schutzgut Wasser.....	26
4.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft.....	27
4.2.1.6 Schutzgut Landschaft	28
4.2.1.7 Kultur- und Sachgüter	29
4.2.1.8 Wechselwirkungen.....	30
4.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	30
4.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	30
4.2.2.2 Erheblichkeit der Auswirkungen.....	34
4.2.2.3 Eingriffsbeurteilung	34
4.2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.....	35
4.2.2.5 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	37
4.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	37
4.3 Zusätzliche Angaben.....	37
4.3.1 Verwendete Unterlagen.....	37
4.3.2 Umweltmonitoring.....	38
4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	38
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	39
1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben	39
2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen.....	39
IV. Verfahren.....	39
V. Rechtsgrundlagen.....	45

Tabellenverzeichnis

1. Nutzungsverteilung und Flächenbilanz B-Planbereich V-14-1a.....	10
2. Bilanz städtebaulicher Kennwerte Allgemeines Wohngebiet V-14-1a (Stand: 02/07)	12
3. Bestand Biotoptypen (2007)	22
4. Biotopflächenbilanz (Realsituation 2007 / Planung V-14-1a).....	31
5. Einschätzung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	34

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Veranlassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans V-14-1, der sich im nach § 165 Baugesetzbuch (BauGB) förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich „Berlin-Rummelsburger Bucht“ befindet, waren die veränderten Rahmenbedingungen für die Entwicklung der noch brach liegenden Wohnbauflächen sowie die zu modifizierenden Abgrenzungen der Grünflächen und Gemeinbedarfsstandorte im B-Planbereich V-14. Aus diesem Planbereich ist durch Teilung der Geltungsbereich des Bebauungsplans V-14-1a entstanden, um kurzfristig die Möglichkeit zur Erteilung von Baugenehmigungen sowie die öffentliche Widmung der Planstraße 1 vornehmen zu können.

Erforderlichkeit

Vorhaben im Geltungsbereich des B-Planes V-14-1a sind derzeit nach den planungsrechtlichen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan V-14 zu beurteilen. Die Änderung dieses Bebauungsplanes für den Planbereich V-14-1a erfolgt, damit die nunmehr angestrebte Nutzung und Bebauung mit den Festsetzungen im Sinne der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gesichert werden kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes V-14-1a ist somit erforderlich, um

- die geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der geänderten städtebaulichen Konzeption zu leiten,
- einen Teil des Nord-Süd-Grünzugs zu sichern,
- den Belangen des Verkehrs gerecht zu werden,
- verbindliche planungsrechtliche Vorgaben für künftige Vorhaben geben zu können.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des durch die Teilung entstandenen Bebauungsplans V-14-1a umfasst die Grundstücke Alt-Stralau 55 - 58, Alt-Stralau 59/Krachtstraße 1, Bahrfeldtstraße 1/Krachtstraße 2, Bahrfeldtstraße 2 sowie einen Abschnitt der Bahrfeldtstraße und einen Abschnitt der Straße Alt-Stralau (bis zu deren Mitte) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain. Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 1,2 ha.

Der übrige Teil des zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange etwa 7,5 ha umfassenden Geltungsbereichs des Bebauungsplanes V-14-1 (Stand Januar 2006) soll künftig unter der Bezeichnung V-14-1b fortgeführt werden.

2.2 Bestand

2.2.1 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet V-14-1a liegt im südöstlichen Teil des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg. Es umfasst im westlichen Abschnitt der Stralauer Halbinsel, die von der Spree und dem Rummelsburger See begrenzt wird, eine an der Straße Alt-Stralau gelegene Teilfläche zwischen der Krachtstraße und dem östlich gelegenen sogenannten „Goldenen Haus“ (Alt-Stralau 52 - 53), einem achtgeschossigen Büro- und Dienstleistungsgebäude.

Südlich der Straße Alt-Stralau sind an der Spree zum einen solitär stehende bis zu sechs Geschosse hohe Neubauten, die bereits 1993 errichtet wurden, sowie die sanierten Altbauwohngebäude Alt-Stralau 10 - 12 prägend. Auch auf den westlich anschließenden Grundstücken Alt-Stralau 4 bis 9, die im Vorgriff auf die Entwicklung bereits beräumt worden sind, soll in Kürze mit der Erschließung des Gebiets zwischen der Straße Alt-Stralau und der Spree begonnen werden (Planbereich V-18).

Westlich des Plangebiets ist im Anschluss an die Altbauten in der Krachtstraße zwischen dieser und der Glasbläserallee der Blockrand mit einem vier- bis fünfgeschossigen Wohnungsneubau (Alt-Stralau 60 - 61/Krachtstraße 15 - 16) geschlossen worden.

Nördlich des noch im Geltungsbereich V-14-1a gelegenen Abschnitts der Bahrfeldtstraße werden derzeit westlich des Laborgebäudes Bahrfeldtstraße 36 Wohngebäude im Stil der „Berlin-Terraces“ errichtet. Östlich des Laborgebäudes befindet sich die Parkanlage, die einen Teil des Nord-Süd-Grünzuges zwischen der Straße Alt-Stralau und dem Ufer des Rummelsburger Sees bildet.

2.2.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das B-Plangebiet V-14-1a war ehemals stark durch die gewerblichen Nutzungen bestehend aus dem sogenannten „Blauen Haus“, das quer über die heutige Bahrfeldtstraße gebaut war, in Verbindung mit dem „Goldenen Haus“ (Alt-Stralau 52 -53) sowie dem Laborgebäude (Bahrfeldtstraße 36) geprägt. Das einzige Wohngebäude im Geltungsbereich befand sich auf dem Grundstück Bahrfeldtstraße 2.

Nach der Wende waren die Grundstücke an der Krachtstraße bis zum Jahr 2004 als Spielplatz zwischengenutzt. Durch den Abriss des „Blauen Hauses“ konnte im gleichen Jahr die Verknüpfung des östlichen und westlichen Teils der Bahrfeldtstraße erfolgen.

Bei der Aufstellung für den Planbereich V-14-1 Ende 2004 war der Geltungsbereich V-14-1a überwiegend durch Brachflächen, Baustellen sowie „wilde“ Parkplatzflächen geprägt. Einziges Gebäude im Geltungsbereich war auch damals das viergeschossige denkmalgeschützte Mietshaus der Gründerzeit (Bahrfeldtstraße 2), das auch heute noch starke Instandhaltungsdefizite aufweist.

Die Parkanlage zwischen der Straße Alt-Stralau und der Bahrfeldtstraße konnte zum Jahresende 2006 fertiggestellt werden, so dass die Nord-Süd-Grünachse im Wohnquartier nunmehr komplett hergestellt ist. Die Planstraße 1 befindet sich im Bau.

Südlich der Bahrfeldtstraße werden derzeit die ersten sieben Terrace-Häuser gebaut. Die Grundstücke an der Krachtstraße liegen brach.

2.2.3 Erschließung

Verkehr

Die Hapterschließung des Planbereichs V-14-1a erfolgt über die Straße Alt-Stralau, die als Ergänzung zum Hauptverkehrsstraßennetz klassifiziert ist. An sie sind die Krachtstraße sowie zukünftig die Planstraße 1 angeschlossen. Die nördliche Seite des Plangebiets wird durch die Bahrfeldtstraße begrenzt. Das Areal ist damit ausgezeichnet durch öffentliche Straßen erschlossen.

Die direkte Erschließung der Stralauer Halbinsel mit öffentlichem Personennahverkehr erfolgt mittels zweier Buslinien, die auf den Straßen Alt-Stralau, der Krachtstraße, der Straße Fischzug (Ost-West-Verbindung mit Grünzug durch das Gebiet) und der Friedrich-Junge-Straße (Parallele zur Krachtstraße) verkehren.

Technische Infrastruktur

Leitungen für die Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie Versorgung mit Strom und Gas befinden sich heute in der Regel in den vorhandenen öffentlichen Straßen.

Zwischen den Berliner Wasser-Betrieben (BWB) und der zuständigen Entwicklungsträgergesellschaft bestehen vertragliche Vereinbarungen für den B-Planbereich hinsichtlich der Sicherstellung der Wasserversorgung sowie der Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser.

In der Bahrfeldtstraße erfolgt die Regenentwässerung genau wie in der zukünftigen Planstraße 1 über einen Regenwasserkanal. Gemäß dem mit der zuständigen Senatsverwaltung abgestimmten Regenentwässerungskonzept soll das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser zur Versickerung gebracht werden.

Die BEWAG-Fernwärmeabteilung (heute Vattenfall) hat mit der Entwicklungsträgergesellschaft eine Rahmenvereinbarung zur Versorgung der Stralauer Halbinsel mit Fernwärme geschlossen. Angrenzend an das Plangebiet V-14-1a liegt in der Krachtstraße eine Fernwärmeleitung.

Elektroleitungen sind nach Angabe von Vattenfall in den öffentlichen Straßen vorhanden.

Gasleitungen sind in der Krachtstraße und der Straße Alt-Stralau vorhanden. Auch in der Bahrfeldtstraße ist eine Leitung neu verlegt worden.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Baugebietsflächen befinden sich weitgehend im Besitz von privaten Eigentümern. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich gehören dem Land Berlin bzw. teilweise noch der Wasserstadt GmbH als vom Land Berlin beauftragter Entwicklungsträgergesellschaft.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 27. März 2007 (ABl. S. 1233), ist für den Geltungsbereich V-14-1a eine **Wohnbaufläche** (W2 = mittlere bauflächenbezogene Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,5) dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt gemäß dem 1. Entwicklungsgrundsatz des FNP ein allgemeines Wohngebiet fest.

Auch die vorgesehene (öffentliche) Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist entsprechend dem 1. Grundsatz aus der Wohnbaufläche entwickelbar.

Darüber hinaus weist der FNP darauf hin, dass sich der B-Planbereich im Vorranggebiet für Luftreinhaltung befindet.

Die Ziele des Landschaftsprogramms (LaPro) des Landes Berlin für den Geltungsbereich des B-Planes V-14-1 sind unter II. 4. Umweltbericht im Kapitel 4.1.2 detailliert aufgeführt.

2.3.2 Grundlagen zur Bezirksentwicklungsplanung (BEP)

Der Entwurf der Bezirksentwicklungsplanung Friedrichshain-Kreuzberg - BEP 2005 - entsprechend der Bezirksamts-Vorlage Nr. II/1083/06 vom 13.06.2006 trifft für die östliche Seite des Spreerraums südlich der Stadtbahntrasse, die einen Teil des Entwicklungsgebiets Rummelsburger Bucht umfasst, folgende Aussagen:

Räumliches Bezugssystem

Statistisches Gebiet 119 (Teil des Sozialraumes VIII, Planungsraum 4).

Städtebauliche Charakteristik

Die Stralauer Halbinsel ist Teil des Entwicklungsgebietes „Rummelsburger Bucht“. Die förmliche Festlegung des Entwicklungsgebietes erfolgte im April 1994 auf der Grundlage des § 165 BauGB mit dem Ziel, einen stadtentwicklungspolitischen Beitrag zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Wohnungen und Arbeitsstätten sowie zur Wiedernutzung brachliegender Flächen in Berlin zu leisten.

Traditionell Industrielandschaft in Randlage, wandelt sich die Halbinsel Alt-Stralau zum Modell für Stadtentwicklung am Wasser. Parks und Grünanlagen sowie eine der ältesten Dorfkirchen Berlins geben der Halbinsel ihren ganz besonderen Charakter, ebenso die bis zur Inselfspitze führende Tunnelstraße als einzige Erschließungsstraße mit ihrem alleeartigen Baumbestand sowie den begrünten Uferwanderwegen.

Perspektiven

Das städtebauliche Konzept auf der Stralauer Halbinsel beinhaltet den Neubau von ca. 2.867 Wohnungen in Form von Bauzeilen, halbgeschlossenen Baublöcken, Einzelhaus- und Doppelhausbebauung in Verbindung mit den entsprechenden Freiräumen. Des Weiteren werden Gemeinbedarfseinrichtungen, Handelseinrichtungen sowie nicht störende gewerbliche Arbeitsplatzangebote geschaffen. Bestehende Wohnbebauung - überwiegend aus der Gründerzeit -

als auch die historischen Industriegebäude im westlichen Teil des Gebietes werden entsprechend integriert.

2.3.3 Rahmenplanung städtebaulicher Entwicklungsbereich „Berlin-Rummelsburger Bucht“

In der Rahmenplanung für den gemäß § 165 BauGB im Jahr 1994 festgesetzten städtebaulichen Entwicklungsbereich „Berlin-Rummelsburger Bucht“ stellt der Westteil der Stralauer Halbinsel als Quartier „Stralau“(-Stadt) einen der Schwerpunkte des Wohnungsbaus dar. Dementsprechend sieht der Rahmenplan eine bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit den aus dem Bedarf resultierenden Gemeinbedarfseinrichtungen und öffentlichen Grünflächen vor. Die bestehenden Dienstleistungsbauten sind als "Gemischte Baufläche, M1, Dienstleistung" dargestellt.

Das städtebauliche Programm zum Rahmenplan stellt für das Allgemeine Wohngebiet eine GFZ von 1,6 bzw. 2,3 im südwestlichen Teil bei vier bis sechs Vollgeschossen und für die Dienstleistungsbereiche eine am Bestand orientierte GFZ zwischen 2,7 und 3,0 bei bis zu acht Vollgeschossen dar. Die Konkretisierung der Rahmenplanung erfolgt in den Bebauungsplänen.

Mit den nunmehr vorgesehenen Bebauungsstrukturen, der Abkehr vom Geschosswohnungsbau und der Bevorzugung des Haustyps der „Berlin Terraces“ (Reihenhäuser mit bis zu vier Geschossen) für Teilbereiche, wird sich die bauliche Dichte im Allgemeinen Wohngebiet teilweise reduzieren; in Einzelfällen aber auch etwas höher sein (Baufeldteil östlich der Krachtstraße zwischen Alt-Stralau und der Bahrfeldtstraße).

Als weitere Konkretisierung der Entwicklungsziele, die bereits mit dem B-Plan V-14 gesichert worden sind (hierzu zählt u.a. die Durchbindung der Bahrfeldtstraße mit Abriss des sogenannten „Blauen Hauses“), sollen - bezogen auf den Planbereich V-14-1a - im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen werden:

Das Areal westlich des sogenannten „Goldenen Hauses“ (Alt-Stralau 52 - 53) soll zwischen Bahrfeldtstraße und der Straße Alt-Stralau nun als **Parkanlage** im Verlauf des Nord-Süd-Grünzuges gestaltet werden, da der ursprünglich dort vorgesehene **Spielplatz** bereits auf dem Grundstück Alt-Stralau 50 angelegt worden ist.

Am westlichen Rand der Grünfläche ist als Ergänzung der öffentlichen Erschließung die **Planstraße 1** vorgesehen.

2.3.4 Bebauungsplan V-14

Der Bebauungsplan V-14, der im Jahr 1999 rechtskräftig wurde, weist - bezogen auf den Geltungsbereich des B-Planes V-14-1a - die Straßenverkehrsflächen (zusammen ca. 3.381 qm) einschließlich der Straßenbegrenzungslinien für die Straße Alt-Stralau und die Bahrfeldtstraße aus.

Auf dem 5.692 qm großen Baufeld zwischen diesen beiden Straßen und der Krachtstraße ist entlang der Krachtstraße und der Bahrfeldtstraße eine Blockrandbebauung unter Integration des denkmalgeschützten Altbaus Bahrfeldtstraße 2 mit bis zu fünf Vollgeschossen in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt worden. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Krachtstraße ist mit Anschluss an den Baukörper die Fläche für eine Tiefgarage festgesetzt. Ein an die Bebauung angeschlossener dreigeschossiger Gebäudeteil an der Straße Alt-Stralau bildet mit seiner diagonalen Ausrichtung im Blockbereich die Raumkante für einen dreieckigen Stadtplatz an der Straße Alt-Stralau. Eine diagonal verlaufende Fußwegeverbindung, die im Baukörper unter Arkaden verläuft, hat am Dreiecksplatz ihren Anfangspunkt und sollte quer durch das Wohnquartier zum Speicherplatz am Rummelsburger See führen.

Östlich des Allgemeinen Wohngebiets ist im B-Plan V-14 eine 2.722 qm große Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ ausgewiesen.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die ursprüngliche, aus einem internationalem Gutachterverfahren und nachfolgenden Detaillierungen hervorgegangene, städtebauliche Konzeption für den Entwicklungsbereich Rummelsburger Bucht (Gesamtkonzept mit der Leitbild der „Städtischen Landschaft“ vom Architekten Klaus Theo Brenner sowie für den westlichen Teil Stralauer Halbinsel der Entwurf vom Amsterdamer Architekten Herman Hertzberger) wurde mit dem „Umsteuerungsbeschluss“ des Senats von Berlin, der auf veränderte haushalts- und immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen reagierte, modifiziert. Statt Geschosswohnungsbau (zumeist öffentlich gefördert) soll auch in Stralau das eigentumsorientierte Wohnen gestärkt und damit ein Beitrag geleistet werden, um die Abwanderung von Familien ins Umland zu reduzieren.

Unter dieser Zielsetzung wurden in einer Studie für Teilbereiche im Quartier Stralau Standorte für Gebäude im Stil der sogenannten „Berlin Terraces“ (bis zu viergeschossige Einfamilienreihen Häuser) erarbeitet - einem Haustyp, dessen Vermarktung und damit Realisierung sich im Entwicklungsgebiet als außerordentlich erfolgreich gezeigt hat.

Im Jahr 2005 wurden im Rahmen einer von der Wasserstadt GmbH initiierten Architektenmesse Terrace-Projekte im Plangebiet V-14-1 für den Bereich zwischen dem Geschosswohnungsbau Fischzug 20/20A und der Straße Alt-Stralau entwickelt. Wo das geltende Planungsrecht (B-Plan V-14) es ermöglichte, sind diese bereits realisiert worden. Dementsprechend stehen die Terrace-Gebäude nördlich der Bahrfeldtstraße kurz vor der Fertigstellung, und auch die ersten Terrace-Gebäude südlich der Bahrfeldtstraße befinden sich im Bau.

Um im Sinne der neuen städtebaulichen Konzeption auch nördlich der Straße Alt-Stralau die Bebauungskante zur öffentlichen Parkanlage kurzfristig durch die Schaffung von entsprechendem Baurecht fortführen zu können, wurde die Entscheidung zur Teilung des Bebauungsplanbereichs V-14-1 gefällt.

Da durch die Betroffenenvertretung und das Tiefbauamt wiederholt im Wohnquartier ein Defizit an im öffentlichen Raum vorhandenen Parkplätzen bemängelt worden ist, waren für den Planbereich V-14-1 in Abstimmung zwischen Entwicklungsträgersgesellschaft und Tiefbauamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg Lösungsansätze zur Schaffung von zusätzlichen Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erarbeitet worden. In diesem Rahmen ist die Erschließung zwischen der Straße Alt-Stralau und der Bahrfeldtstraße, im Bebauungsplan als Planstraße 1 benannt, als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Möglichkeit zur Anlage einer Mischverkehrsfläche ausgewiesen worden.

2. Intention des Planes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-14-1a sind aufgrund der örtlichen und überörtlichen Aspekte folgende Zielsetzungen zu nennen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung einer Blockrandbebauung mit Integration erhaltenswerter Bausubstanz im westlichen und einer zeilenförmigen Bebauungsstruktur im Stil der „Berlin Terraces“ im östlichen Teil des Baufeldes,
- Widmung des Baufeldes zwischen der Straße Alt-Stralau, der Krachtstraße, der Bahrfeldtstraße und der Planstraße 1 als Allgemeines Wohngebiet,
- Ausbau und Sicherung der Parkanlage zwischen der Straße Alt-Stralau und der Bahrfeldtstraße als Teil der Grünverbindung zwischen Alt-Stralau und dem Rummelsburger See,
- Erhalt des denkmalgeschützten Wohnhauses Bahrfeldtstraße 2,
- Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung einschließlich der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf Basis des modifizierten städtebaulichen Konzepts,
- Ausweisung der neuen Straßenverkehrsfläche der Planstraße 1 einschließlich Straßenbegrenzungslinien und deren Anschluss an die Straßenverkehrsflächen der Straße Alt-Stralau sowie der Bahrfeldtstraße,

- Festlegung der Fläche für ein Untergeschoss, das der Unterbringung von Stellplätzen und Abstellräumen dienen soll, sofern diese nicht unterhalb des Baukörpers liegen.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, dessen Umsetzung der Bezirk mit dem Bebauungsplan sichern will, basiert auf den im B-Plan V-14 festgesetzten städtebaulichen Grundstrukturen, die wiederum auf der Grundlage der Ergebnisse des bereits erwähnten internationalen Gutachterverfahrens festgelegt worden sind. Sie wurden auch für den Planbereich V-14-1a in ihren Grundzügen beibehalten, jedoch entsprechend der heutigen Zielvorstellungen für die einzelne Ausweisungen modifiziert.

Der Grundgedanke der Verknüpfung des Rummelsburger Sees und der Spree wird mittels einer Nord-Süd gerichteten, zeilenartigen Bebauungsstruktur mit dazugehörigen durchgehenden Freiräumen erreicht. Hierdurch wird eine visuelle Offenheit zu den beiden Wasserseiten über die Insel hinweg gewährleistet.

Das Grundgerüst der (öffentlichen) Erschließung bilden in Ost-West-Richtung die Straße Alt-Stralau sowie die Straße Fischzug. Die parallel verlaufende Bahrfeldtstraße, die bis 2004 noch durch eine Überbauung unterbrochen war, ist von der Krachtstraße bis zur Friedrich-Junge-Straße durchgeführt.

Die Nord-Süd-Gliederung des Wohnquartiers erfolgt durch die Glasbläserallee im Westen und die Friedrich-Junge-Straße im Osten (beide außerhalb des Geltungsbereichs V-14-1a). Hinzu kommen die historische Krachtstraße sowie zwischen der Straße Alt-Stralau und der Bahrfeldtstraße die Planstraße 1.

Verknüpfende Grünverbindungen entlang der Ufer von Rummelsburger See und Spree sowie eine Ost-West-Grünachse nördlich der Straße Fischzug und eine Nord-Süd-Grünachse zwischen der Straße Alt-Stralau und dem Rummelsburger See ergänzen die Stadtstruktur.

Im Geltungsbereich des B-Planes V-14-1a wurde auf eine ursprünglich konzeptionell vorgesehene und im B-Plan V-14 festgesetzte diagonale Fußwegeverbindung von der Straße Alt-Stralau quer durch das Wohnquartier mit Weiterführung bis zum Speicherplatz am Rummelsburger See verzichtet.

In diesem Zusammenhang wurde auch eine platzartige, dreieckige Aufweitung am Anfangspunkt der „Diagonalen“ an der Straße Alt-Stralau aufgegeben, und an dieser Stelle - unter Verzicht auf eine dreigeschossige Bebauung entlang der Diagonalen - stattdessen eine Gebäudezeile zur Errichtung von Terrace-Gebäuden parallel zur Planstraße 1, die die Erschließung sicherstellen soll, vorgesehen.

Für den westlichen Teil des Baufeldes entlang der Straßen Alt-Stralau, Krachtstraße und Bahrfeldtstraße wird weiterhin eine Blockrandbebauung mit Integration des Bestandsgebäudes Bahrfeldtstraße 2 angestrebt.

Freiflächenkonzept

Korrespondierend zum städtebaulichen Konzept wurde für das Quartier Stralau vom Atelier Loidl, Berlin, eine Freiraumplanung erstellt, deren Umsetzung bezirkliche Intention ist und die im öffentlichen Raum bereits weitgehend realisiert worden ist. Grundgedanke der Konzeption ist eine Einheitlichkeit in der Gestaltung der privaten Gärten und der öffentlichen Freiräume (Grünflächen, Straßen). Dabei soll die Gestaltung erkennen lassen, ob es sich um private, halb-öffentliche oder öffentliche Räume handelt.

Die öffentlichen Parks im Wohnquartier werden einen eigenständigen Charakter erhalten. Untereinander sollen die einzelnen Elemente der Freiraumplanung verbunden sein. Die im Planbereich V-14-1a gelegene Parkanlage gliedert sich so mit ihren typischen Gestaltungselementen (Wiesenflächen, geschwungene Linienführungen in wassergebundener Decke ausgeführten Wege gefasst, Randbetonungen, Sitzmauern, bepflanzte Bereiche zu den angrenzenden Grundstücken) in den Nord-Süd-Grünzug zwischen Alt-Stralau und dem Rummelsburger See ein.

Die Bahrfeldtstraße ist in ihrer typischen Gestaltung mit Kopfsteinpflaster und den bestehenden, mächtigen Platanen als Verknüpfung zwischen Krachtstraße und Friedrich-Junge-Straße ausgebaut worden.

Erschließungs- und Parkraumkonzept

Die Stralauer Halbinsel bietet aufgrund ihrer überörtlichen Grünfunktion in Verbindung mit der verkehrlich isolierten Lage des Gebietes (kein Durchgangsverkehr mit entsprechenden Schadstoffbelastungen für die angrenzenden Nutzungen) günstige Voraussetzungen für die Schaffung hochwertiger Wohnumfeldqualitäten. Um diese entwickeln und sichern zu können, soll der motorisierte Individualverkehr auf der Halbinsel Stralau auch weiterhin auf Ziel- und Quellverkehr beschränkt bleiben.

Die Umsetzung der stadtplanerischen Idee des autoreduzierten Wohnens soll auf der Stralauer Halbinsel durch die Zusammenführung gezielter Maßnahmen gesichert werden. Diese Maßnahmen beinhalten zum einen städtebauliche Gesichtspunkte wie sparsame Straßenquerschnitte, die Anordnung von (Tief)Garagen vorrangig unter den Baukörpern und die Minimierung von deren Zufahrten zum anderen aber auch innovative Maßnahmen wie die Verbesserung des ÖPNV-Angebotes (BVG), Car-Sharing-Angebote, Quartiersgaragen und Vermeidung von langen Wegen durch Ansiedlung der Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung.

Dabei hat sich gezeigt, dass z.B. das ÖPNV-Angebot und die Ansiedlung der Versorgungseinrichtungen von der Bevölkerungsanzahl im Umfeld abhängig sind. Auf die zeitliche Entwicklung der Einwohnerzahl hat der B-Plan jedoch keinen direkten Einfluss. Ein zunehmendes Mobilitätsangebot im Rahmen der sukzessiven Realisierung kann jedoch zu einer Verringerung der Attraktivität der privaten PKW-Nutzung führen.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Wesentlicher Planinhalt

Im Geltungsbereich des B-Plans V-14-1a werden gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die geplanten Wohnungsbauvorhaben sowie das bestehende Wohngebäude als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Weiterhin werden für die erforderliche Erschließung notwendige Straßenverkehrsflächen (bestehende und geplante) sowie eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über erweiterte Baukörperausweisungen (mit einer zusätzlichen Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche in Verbindung mit Angabe der höchstens zulässigen Vollgeschossanzahl) oder als Baufensterausweisung mit Vorgabe des Höchstmaßes der zulässigen Grund- und Geschossfläche sowie der maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Das zu erhaltende Gebäude Bahrfeldtstraße 2 sowie der Neubau entlang der Straße Alt-Stralau werden durch Baukörperausweisungen gesichert.

Darüber hinausgehende Planinhalte sichern die textlichen Festsetzungen (siehe unter II. 3.2.6).

Einen Überblick der geplanten Flächennutzungen im Planbereich V-14-1a mit ihrem Bedarf an Grund und Boden gibt die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 1: Nutzungsverteilung und Flächenbilanz B-Planbereich V-14-1a, Stand: 02/2007

Nutzungsart	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.259	44,6
Grünfläche, Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“	2.240	19,0
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.296	36,4
Summe Gesamtgebiet	11.795	100,0

3.2 Begründung einzelner Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-14-1a wird für den überwiegenden Flächenanteil als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Über die textlichen Festsetzungen werden einzelne gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Die allgemeine Zweckbestimmung bleibt trotz dieser Nutzungsausschlüsse gewahrt.

Die Festsetzung der Nutzungsart ist aus dem Flächennutzungsplan für Berlin entwickelt, in dem das Gebiet als Wohnbaufläche W2 dargestellt ist (siehe auch I. 2.3.1). Mit der Ausweisung ist auch die Integration von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen sichergestellt.

Zur Versorgung der zuziehenden Bevölkerung mit Kindertagesstättenplätzen steht die bereits im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme errichtete Kindertagesstätte an der Palmkernzeile zur Verfügung. Eine weitere Einrichtung ist bei entsprechendem Bedarf im Gebäude des ehemaligen Kindermotdienstes (Bahrfeldtstraße 9 - 10) vorgesehen. Der Bedarf an Grundschulplätzen auf der Stralauer Halbinsel wird durch die Thalia-Grundschule auf dem Grundstück Alt-Stralau 34 abgedeckt.

Grünflächen

Eine Grünfläche mit der **Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage"** wird als Teil des Grünzugs zwischen der Straße Alt-Stralau und dem Rummelsburger See ausgewiesen.

Nähere Details sind unter 3.2.4 Grünflächen ausgeführt.

Straßenverkehrsflächen

Ein Abschnitt der bestehenden Bahrfeldtstraße und Teilflächen der Straße Alt-Stralau (bis zu deren Mitte) werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien, die auf die Einmündung der neuen Straßenverkehrsfläche der Planstraße 1 Bezug nehmen, gefasst. Die Planstraße 1, die verbindend zwischen der Bahrfeldtstraße und der Straße Alt-Stralau westlich der kürzlich fertiggestellten Parkanlage gebaut wird, wird einschließlich der neuen Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert.

Für weitere Ausführungen siehe unter 3.2.5 Verkehr.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet wird im westlichen Teil, in dem eine Blockrandbebauung vorgesehen ist, durch Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels **Baugrenzen** sowie an der Krachtstraße und der Bahrfeldtstraße durch Festlegung der als Höchstmaß zulässigen Geschossfläche (GF) von 4.590 qm als geringfügig **erweiterte Baukörperausweisung** gesichert. Weiterhin wird für den Bereich an der Krachtstraße die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) festgelegt. Entlang der Krachtstraße sind in Korrespondenz mit der gegenüberliegenden Bebauung der anderen Straßenseite sowie zur Schaffung eines harmonischeren Übergangs im Anschluss an den Altbau Bahrfeldtstraße 2 fünf Vollgeschosse als Höchstmaß ausgewiesen. Im rückwärtigen Bereich an der Krachtstraße sind diese um ein Vollgeschoss reduziert. Das denkmalgeschützte Wohngebäude in der Bahrfeldtstraße 2 wird im Bestand gesichert. Im Bereich an der Straße **Alt-Stralau** erfolgt straßenbegleitend eine **Baukörperausweisung** mit Festlegung der Zahl von höchstens **vier Vollgeschossen**. Sie wird mit einem Grenzabstand von 5,4 m festgesetzt, der bezogen auf eine Gebäudehöhe von ca. 13,4 m (Sockelgeschoss bis 1,4 m und vier durchschnittlich 3 m hohe Vollgeschosse) den bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstand einhält.

Aus den o.g. ausdrücklichen Festsetzungen lassen sich rechnerisch die Dichtewerte in Form der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) des Nutzungsmaßes eindeutig bestimmen.

Einen Überblick der städtebaulichen Kennwerte für das Allgemeine Wohngebiet gibt die folgende Tabelle:

Tabelle 2: Bilanz städtebaulicher Kennwerte Allgemeines Wohngebiet V-14-1a (Stand: 02/07)

Allgemeines Wohngebiet (WA)	Grundstück in qm ¹⁾	GFZ ¹⁾	GRZ ^{1) 5)}	GRZ inkl. ^{1) 5) 6)}	Z ²⁾	(B)GF i. qm ^{1) 2)}	WE ³⁾	EW ⁴⁾	GR i. qm ^{1) 2) 5)}	GR i. qm ^{1) 6)}
Baufeld westlicher Teil zwischen Alt-Stralau, Krachtstr., Bahrfeldtstr. (inklusive Altbau Bahrfeldtstr. 2)	2.672	2,42	0,54	0,80	IV ; V	6.470	71	136	1.431	716
Baufeld östlicher Teil an Planstr. 1 (14 Terraces)	2.587	1,23	0,38	0,57	IV	3.190	14	45	980	490
Gesamtgebiet WA	5.259	1,84	0,46	0,69	-	9.660	85	181	2.411	1.206

1) Werte berechnet

2) kursive Werte = B-Plan-Festsetzungen

3) Anzahl der Wohneinheiten (WE) bei 90 qm BGF/WE; Altbau reale WE-Anzahl; Terraces projektierte Anzahl

4) Anzahl der Einwohner (EW) Geschosswohnung 1,9 EW/WE, Terraces 3,2 EW/WE und Altbau 2,0 EW/WE

5) überbaubare Fläche (GR) Rechenwert

6) 50 %-Überschreitung der überbaubaren Fläche (darin enthalten ausgewiesenes Untergeschoss)

Im westlichen Bereich des WA-Baufeldes, in dem die Möglichkeit gegeben werden soll, Geschosswohnungsbau zu errichten, ist zusätzlich eine mit einem Untergeschoss bebaubare Grundstücksfläche ausgewiesen worden (siehe Nebenzeichnung 1), auf der Stellplätze oder Abstellräume der Geschosswohnungen realisiert werden können.

Der Altbau Bahrfeldtstraße 2 bildet im Norden den Abschluss der Blockrandbebauung mit einer Grenzwall, die zum Nachbargrundstück keine Öffnungen hat. Hier wurde im Sinne der konsequenten Umsetzung zeilenförmiger, durchgehender Verbindungen von Bebauung und Freiräumen zwischen Rummelsburger See und Spree und dem Fortfall einer Blockinnenbebauung und des Dreiecksplatzes auf den Anbau mit einem neuen Gebäude verzichtet. Auf dem westlich gelegenen Grundstück sind für die zeilenförmige Bebauung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Vorteilhaft wirkt sich hier zum einen die nordost-südwestgerichtete Gebäudezeile mit günstigen Verhältnissen für die Belichtung, Belüftung und Besonnung der Neubauten und zum anderen die Möglichkeit zur zwei- oder gar mehrseitigen Ausrichtung der Wohnungsgrundrisse aus.

Im östlichen Bereich ist parallel zur Planstraße 1 - bestimmt durch Baugrenzen - zwischen der Bahrfeldtstraße und der Straße Alt-Stralau eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, welche als Zeile ausgeformt die bauliche Fassung des Straßenraumes gewährleistet und zur Realisierung von Gebäuden im Stil der „Berlin Terraces“ vorgesehen ist. Die Gärten bilden zusammen mit den Gärten der nördlich der Bahrfeldtstraße gelegenen Gebäude einen verbindenden Freiraum Richtung Rummelsburger See. Für das **Baufenster** wurde im Rahmen der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft die maximal zulässige **Grundfläche (GR)** auf 980 qm beschränkt. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der maximal zulässigen **Geschossfläche (GF)** von 3.190 qm bestimmt. Das Höchstmaß der **Zahl der Vollgeschosse** beträgt vier. Die Geschossigkeit orientiert sich einerseits an der nördlich der Bahrfeldtstraße anschließenden Bebauung, mit der die Gebäude an der Planstraße 1 in einer linearen Beziehung stehen, und andererseits am geplanten (Reihen-)Haustyp sowie der im westlichen Teil an der Straße Alt-Stralau vorgesehenen viergeschossigen Bebauung.

3.2.3 Überschreitung des Nutzungsmaßes

Die für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für die Geschossflächenzahl (GFZ) und zum Teil auch für die Grundflächenzahl (GRZ) werden überschritten. Die Überschreitung der Geschossflächenzahl ist bereits im Flächennutzungsplan mit der Vorgabe einer (bauflächenbezogenen) GFZ bis zu 1,5 vorgesehen.

Der verwaltungsintern abgestimmte Rahmenplan für den städtebaulichen Entwicklungsbereich sieht eine (flächenbezogene) GFZ von 1,6 bzw. 2,3 für das Allgemeine Wohngebiet vor.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der im § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Die Gründe und Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO liegen für den Bebauungsplan V-14-1a vor.

Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe

Der Bebauungsplan V-14-1a dient der Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Berlin-Rummelsburger Bucht" innerhalb des Geltungsbereiches zu errichtenden ca. 181 Wohnungen. Mit der Möglichkeit zur Errichtung von qualitativem Wohnungsbau auf der Stralauer Halbinsel in unterschiedlichen Eigentumsformen kann einer Abwanderung von Berliner Haushalten in das Umland durch ein entsprechendes Wohnungsangebot in innenstadtnaher jedoch landschaftlich reizvoller Lage entgegengewirkt werden. Ebenso kann einer verstärkten Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in Wasserlagen, die u.a. durch den Umzug der Bundesregierung nach Berlin und sich daraus ergebender Folgewanderungen entstanden ist, Rechnung getragen werden. Darüber hinaus kann durch den Wohnungsneubau in Berlin eine angemessene Umzugsreserve geschaffen werden.

Die Rummelsburger Bucht bietet aufgrund ihrer zentrumsnahen und dennoch landschaftlich reizvollen Lage sowie der guten Anbindung an die S-Bahn (S-Bahnhöfe Ostkreuz, Treptower Park) Qualitäten, die Voraussetzung für eine Ansiedlung von Wohnungsbau als Ergänzung zum geplanten verdichteten Dienstleistungsstandort „Ostkreuz“ sind. Somit ist es - unter Beachtung des Ergebnisses aus dem Gutachterverfahren und der bezirklichen Planungsintention der Verknüpfung des Rummelsburger Sees mit der Spree durch lineare Baustrukturen - aus städtebaulichen Gründen erforderlich, den Bereich des Bebauungsplanes V-14-1a im Hinblick auf die Gebäudehöhen (Zahl der Vollgeschosse) so zu entwickeln, dass er sich in das Gesamtkonzept einfügt, und die Entstehung von Baublöcken in Anknüpfung an die vorhandenen baulichen Strukturen und des vorgegebenen historischen Erschließungsrasters (Alt-Stralau, Krachtstraße, Bahrfeldtstraße) gewährleistet ist. So soll im westlichen Teil des Baufeldes Alt-Stralau, Krachtstraße, Bahrfeldtstraße und Planstraße 1 eine Blockrandbebauung entstehen, die unter Integration des Altbaus Bahrfeldtstraße 2 zur Fassung der beiden Ecken an der Straße Alt-Stralau zur Krachtstraße und der Krachtstraße zur Bahrfeldtstraße eine entsprechende Geschossfläche und damit verbunden die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche in der vorgesehenen Form notwendig macht. Die Gebäude an der Planstraße 1 greifen die nördlich gelegene Bebauung auf und bilden eine Raumfassung an der öffentlichen Parkanlage.

Die Berücksichtigung der vorgenannten Gründe hat zur Folge, dass im Geltungsbereich des B-Planes V-14-1a die im § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen des Nutzungsmaßes im Allgemeinen Wohngebiet zum Teil überschritten werden.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Die ausgleichenden Umstände (a-c) und Maßnahmen (d+e) im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind:

a) Lage in der Nähe zum Wasser

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer besonders reizvollen landschaftlichen Lage zwischen dem Rummelsburger See und der Spree. Die Raumaufweitungen der beiden Gewässer schaffen einen höheren Lichtfaktor und Helligkeitswert, der auf die gesamte Halbinsel abstrahlt.

b) Nähe zu siedlungsnahen Freiflächen

Den Bewohnern stehen mit der Inselspitze, dem Treptower Park sowie dem Plänterwald in der Nähe größere, der Erholung und Freizeit dienende Frei- und Grünflächen zur Verfügung.

c) Zuordnung des Wohngebiets zum Dienstleistungsstandort am Ostkreuz

Das Wohngebiet liegt in der Nähe zum geplanten Dienstleistungsstandort Ostkreuz, in dessen Umgebung umfangreiche Angebote an Arbeitsplätzen geschaffen werden können. Mit der un-

mittelbaren Zuordnung des Wohngebiets können lange Wege zu und von den Arbeitsstätten entfallen und notwendige Verkehre eingeschränkt werden.

d) Grünflächen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Abschnitt der Nord-Süd-Grünachse zwischen der Straße Alt-Stralau und dem Rummelsburger See, die zusammen mit den Ufergrünzügen und der Grünfläche nördlich der Straße Fischzug eine sehr gute Grünversorgung sicherstellen. Ufergrünzug, öffentliche und halböffentliche Grünflächen fügen sich in ein vernetztes, das gesamte Entwicklungsgebiet durchziehendes Freiflächensystem ein.

e) Beschränkung der Neuversiegelung

Aufgrund der überwiegend industriellen und gewerblichen Vornutzung des Gebietes war auch der Planbereich V-14-1a weitläufig durch Flächenversiegelungen geprägt. Im Zuge der Ordnungsmaßnahmen sind zwischenzeitlich umfangreiche Entsiegelungen erfolgt. Die Ausweisungen zum Maß der baulichen Nutzung im B-Plan V-14 haben gegenüber der Situation bei seinem Planungsbeginn eine Reduzierung der Versiegelung zur Folge gehabt, wodurch sich die ökologische Bilanz für das Gebiet deutlich verbessert hat.

Um auch bezogen auf das Plangebiet V-14-1a trotz erforderlicher Neuversiegelung zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption diese so weit wie möglich einzuschränken, werden Stellplätze bei Geschosswohnungsbauten primär unterhalb der Baukörper untergebracht. Des Weiteren wird über die textliche Festsetzung Nr. 4, die den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten regelt, der Versiegelungsgrad eingeschränkt.

Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan V-14-1a werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnungen ist durch die Baukörperstellungen und eine im allgemeinen zwei- bzw. mehrseitige Orientierung der Wohnungen möglich. Die Belüftung ist aufgrund der städtebaulichen Struktur, die verbindende Grünräume zwischen den Wasserflächen von Rummelsburger See und Spree freihält, in besonderem Maße sichergestellt.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sind von den dort zulässigen gewerblichen Nutzungen keine negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu erwarten. Zur Ermittlung der Notwendigkeit von Maßnahmen zum Schutz vor Bahn- und Straßenlärm wurde bereits bei Aufstellung des B-Planes V-14 eine Lärmimmissionsprognose angefertigt, deren Ergebnisse für den Planbereich V-14-1a übertragbar sind (siehe hierzu auch Umweltbericht 4.2.1.1). Auf Basis der gutachterlichen Ergebnisse kann eine entsprechende Grundrissorientierung für die Wohnungen erfolgen. Ein ausreichender Lärmschutz durch entsprechende Dämmung der Außenbauteile ist durch die Anwendung der DIN 4109 sichergestellt. Daher besteht kein Erfordernis im B-Plan entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Planung werden keine Flächen in Anspruch genommen, die durch das Vorhandensein von wertvollen Biotopstrukturen oder besonders geschützter Arten gekennzeichnet sind. Im Geltungsbereich des B-Planes V-14-1a werden 19 % von der Gesamtfläche als Grünflächen gesichert. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden weiterhin durch die nach der Bauordnung für Berlin zu begrünenden oder zu bepflanzenden nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 8 BauOBl), die Festlegung zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegen und Zufahrten (siehe textliche Festsetzung Nr. 4) sowie die Festlegung der zur Verwendung zulässigen Brennstoffe (siehe textliche Festsetzung Nr. 3) vermieden.

Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs

Hinsichtlich der Befriedigung der Bedürfnisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Pkw-/Busnutzer) nach ausreichender Mobilität ist hervorzuheben, dass das Wohngebiet aufgrund seiner verkehrsgeografischen Lage auf der Halbinsel von keinem Durch-

gangsverkehr, sondern nur von Ziel-/Quellverkehr betroffen sein wird. Die Kfz-Belastung in den Quartiersstraßen kann wohnverträglich gehalten werden.

Sonstige öffentliche Belange stehen einer Nutzungsmaßüberschreitung nicht entgegen.

3.2.4 Grünflächen

Die Bereitstellung öffentlicher Grünflächen zur Versorgung mit wohnungsnahem Grün wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-14-1a durch die neu angelegte Parkanlage zwischen der Bahrfeldtstraße und der Straße Alt-Stralau sichergestellt, die mit einer Fläche von 2.240 qm Teil des öffentlichen Nord-Süd-Grünzuges zwischen der Straße Alt-Stralau und dem Ufer des Rummelsburger Sees ist.

Die Versorgung der Einwohner mit öffentlichen Spielplätzen ist durch den auf dem Grundstück Alt-Stralau Nr. 50 bereits realisierten Spielplatz in unmittelbarer Nähe sichergestellt. Ein weiterer Spielplatz ist südlich der Altbauten Alt-Stralau 10-12 im Geltungsbereich des B-Planes V-18 an der Spree vorgesehen.

3.2.5 Verkehr

Straße

Hauptschließungsstraße für das Planungsgebiet V-14-1a bleibt weiterhin die Straße Alt-Stralau, an die die Krachtstraße sowie die Planstraße 1 angebunden sind. Letztere sind wiederum über die Bahrfeldtstraße sowohl mit der Krachtstraße im Westen als auch mit der Friedrich-Junge-Straße östlich des Plangebiets verbunden.

Die Planstraße 1, die an ihrer Westseite von Gebäuden im Stil der „Berlin Terraces“ gesäumt sein wird, und an deren Ostseite sich die neue Parkanlage zwischen der Bahrfeldtstraße und der Straße Alt-Stralau befindet, soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Auf Anregung des bezirklichen Tiefbauamtes wurde eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um 3,75 m nach Osten auf insgesamt 11 m vorgenommen.

Ruhender Verkehr

Für den Bereich, in dem konzeptionell Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, sollen die Stellplätze primär unter den Baukörpern angelegt werden. Um für den zu realisierenden Geschosswohnungsbau eine höhere Flexibilität bei der Vorhabenausgestaltung zu erreichen, wurden konkret die Bebauungsmöglichkeiten für ein Untergeschoss in den rückwärtigen Bereichen der Gebäude an der Krachtstraße sowie an der Straße Alt-Stralau festgelegt. Hier können Stellplätze aber auch gegebenenfalls die Abstellräume für die Wohnungen gebaut werden.

Kennzeichnend für die Terrace-Gebäude ist u.a. die Integration einer Garage zum Abstellen des eigenen Kraftfahrzeugs in das jeweilige Haussegment.

3.2.6 Textliche Festsetzungen

Durch textliche Festsetzungen werden folgende Regelungen getroffen:

1. *Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Tankstellen (Nr. 4) und Gartenbaubetriebe (Nr. 5) werden ausgeschlossen, um negative Auswirkungen auf die Wohnsituation durch zusätzlichen Verkehr zu vermeiden. Tankstellen würden eine Konzentration des Verkehrs auf einen bestimmten Punkt zur Folge haben, was wiederum die gesunden Wohnbedingungen beeinträchtigen würde. Gartenbaubetriebe sind in der Regel flächenextensive Betriebe. Die Einordnung eines derartigen Betriebes ins Planungsgebiet würde die Umsetzung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts stören. Die Aufwertung der Stralauer Halbinsel zu einem attraktiven Wohnquartier wäre beeinträchtigt.

2. *Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan sollen lediglich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die wiederum mit Straßenbegrenzungslinien versehen sind, festgesetzt werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen soll der Ausbauplanung vorbehalten sein. In der Plangrundlage ist die heutige Einteilung der Bahrfeldtstraße sowie der Alt-Stralau sowie teilweise der Planstraße 1 dargestellt.

3. *Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Durch die Heizanlagen der neuen Gebäude wird die Luft ohnehin zusätzlich belastet, so dass hier der Schadstoffausstoß auf das erforderliche Maß beschränkt werden muss. Alternativ kann aufgrund des installierten Netzes, in Abhängigkeit von der Entscheidung der privaten Eigentümer, die Beheizung mittels Fernwärme in Betracht gezogen werden. Die Festsetzung wird nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen auf die Möglichkeiten zur Realisierung von Holzpellettheizungen und Kaminen haben.

4. *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.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)

Zum Schutz des Naturhaushaltes ist im Plangebiet im Rahmen der Vermeidung sowie der Sicherung ausgleichender Maßnahmen im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die Versiegelung von Flächen entsprechend ihrer Nutzung und Funktion so gering wie möglich zu halten. Zur Gewährleistung einer hohen Versickerungsrate des anfallenden Oberflächenwassers wurde die Befestigung von Wegen und Zufahrten eingeschränkt. Dies dient der Vermehrung des Grundwasseraufkommens und stellt einen Beitrag zur Erhaltung und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion dar.

5. *Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze nur für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl zulässig.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen genau bestimmt. Auf oberirdische Stellplätze auf den Grundstücksfreiflächen, die eine zusätzliche Bodenversiegelung bedeuten würden, soll nach Möglichkeit verzichtet werden.

Stellplätze sollen in diesem Zusammenhang nur für Behinderte, die aufgrund ihres Handikaps auf einen Stellplatz in unmittelbarer Nähe zur Wohnung angewiesen sind, zugelassen werden.

6. *Im allgemeinen Wohngebiet sind mit Ausnahme des Grundstücks Bahrfeldtstraße 2 bei der Ausbildung von Dächern Dachaufbauten nur zulässig, wenn sie eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten, mindestens 2,0 m hinter die festgesetzten Baugrenzen zurücktreten und insgesamt die Grundfläche von 30 % der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

Es ist aus gestalterischer Sicht im Zusammenhang mit den Festsetzungen in den Bebauungsplänen V-14, V-18 und V-37 erforderlich, die Dachaufbauten zu reglementieren und die Höhe dieser Aufbauten zu begrenzen. Das städtebauliche Konzept, das nach bezirklicher Intention umgesetzt werden soll, beruht auf einer abgestimmten Höhenentwicklung für die einzelnen Baukörper im Quartier Stralau. Auch die als Obergrenze festgesetzten Geschossflächen für einzelne Baukörper beziehen sich auf die festgesetzte Vollgeschosszahl. Um zu verhindern, dass das Zusammenspiel von Höhe und Gebäudeabstand durch zusätzliche Aufbauten gestört wird, wurden die Gebäudehöhen ausschließlich über Vollgeschossangaben bestimmt und Dachaufbauten nur in einem eingeschränkten Umfang zugelassen. Einzige Ausnahme stellt der denkmalgeschützte Altbau Bahrfeldtstraße 2 dar, der bereits heute über ein (ausbaufähiges) Satteldach verfügt. Dachaufbauten sollen untergeordnet erscheinen, um so den Eindruck räumlicher Enge zu vermeiden. Sie sollen weder auf die Straßen noch auf die Grünräume in ihrer Erscheinung einwirken.

7. *Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf der Fläche A,B,C,D,A Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Konzeptionell wird die Verbindung über die Stralauer Halbinsel hinweg vom Ufer der Spree bis zum Ufer des Rummelsburger Sees angestrebt. Erreicht werden soll dies einerseits durch die zeilenförmige Anordnung der Gebäude und andererseits durch parallel dazu verlaufende Freiräume (Gärten, Grünanlagen, Erschließungsflächen). Damit dieser Eindruck nicht gestört wird, erfolgt im Bebauungsplan die Festlegung, dass auf der bezeichneten Fläche, die die „Vorgärten“ umfasst, keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wie z.B. Abstellräume errichtet werden dürfen.

8. *Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.*

Die textliche Festsetzung dient der Klarstellung, dass mit Inkrafttreten des Bebauungsplans V-14-1a die Festsetzungen im Bebauungsplan V-14 für die Beurteilung von Vorhaben auf der entsprechenden Fläche außer Kraft treten.

3.2.7 Nachrichtliche Übernahmen

Das im Umweltbericht unter II. 4.2.1.7 „Kultur- und Sachgüter“ genannte Einzeldenkmal in der Bahrfeldtstraße 2, das in der aktuellen Berliner Denkmalliste eingetragen ist, wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung zum B-Plan durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Dabei legt der Plangeber den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fest. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht dargelegt.

Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bereits Hinweise und Stellungnahmen zum erforderlichen Umfang der Umweltprüfung seitens der Beteiligten gegeben. Die Stellungnahmen sind bei der Umweltprüfung für den Planbereich V-14-1a berücksichtigt worden.

Bestandteil der Umweltprüfung ist auch die Ermittlung des möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird.

4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Durch den B-Plan V-14-1a wird eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans V-14 geändert.

Ziel des B-Planes V-14-1a ist es, für den westlichen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets kurzfristig unter weitgehender Beibehaltung der wesentlichen Elemente aus dem städtebaulichen Konzept des Architekturstudios Prof. Hertzberger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung im Stil der Terrace-Häuser (Reihenhäuser mit bis zu vier Geschossen) zu schaffen und für den östlichen Teilbereich eine Blockrandschließung unter Integration des Altbaus Bahrfeldtstraße 2 zu sichern.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Alt-Stralau sowie die Bahrfeldtstraße. Als Ergänzung des bisher vorhandenen öffentlichen Straßennetzes wird die Planstraße 1 im B-Plan ausgewiesen.

Innerhalb des B-Plangebietes wird eine Grünfläche (Parkanlage) als Teil des verbindenden Grünzugs zwischen Spree und Rummelsburger See gesichert, die Bestandteil eines vernetzten Grünsystems ist.

Die einzelnen Planungsziele des B-Plans sind unter II. 2. Intention des Planes detailliert ausgeführt. Die Flächennutzungen mit ihrem Bedarf an Grund und Boden sind der Tabelle 1 unter II. 3.1 zu entnehmen.

4.1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

Dies sind vor allem die Ziele des

- Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetzes (BNatSchG; NatSchG Bln),
- Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG),
- Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchV, DIN 18005, TA Lärm/TA Luft),
- Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Bei den Fachplanungen sind insbesondere die Zielaussagen des Landschaftsprogrammes von Berlin (LaPro) sowie die verschiedenen Fachgutachten zum Gebiet der Rummelsburger Bucht und der Stralauer Halbinsel in der Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung zu berücksichtigen. Weitere Beurteilungsgrundlagen bietet der Umweltatlas von Berlin. Zu den verwendeten Unterlagen vgl. II. Kapitel 4.3.1.

Fachplanerische Zielsetzungen ergeben sich in Berlin insbesondere aus dem zum Flächennutzungsplan und bezogen auf diesen erstellten **Landschaftsprogramm** (einschließlich Artenschutzprogramm). Es stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgrund der inhaltlichen Regelungen des Berliner Naturschutzgesetzes in vier aufeinander abgestimmten Teilplänen mit folgenden Inhalten für das B-Plangebiet dar:

Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“

Der Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ stellt empfindliche und wertvolle Räume als Vorranggebiete für die Naturgüter Klima, Boden und Wasser dar.

Das Plangebiet wird aufgrund der Vornutzung zwar als Fläche für Industrie und Gewerbe dargestellt, es ist jedoch in Übereinstimmung mit dem FNP 2004 als Wohngebietsfläche (W2) zu werten.

Als Ziele für die o.g. Schutzgüter des Naturhaushaltes werden in Siedlungsgebieten die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (durch Entsiegelungen, Dach-, Hof- und Wandbegrünungen) formuliert. Bei Verdichtung sind kompensatorische Maßnahmen vorzusehen sowie die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, eine dezentrale Regenversickerung und die Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Gemäß dem FNP liegt das Gebiet der Stralauer Halbinsel im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Teilplan „Biotop- und Artenschutz“

Der Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ zeigt Entwicklungsziele zur Verbesserung der Lebensbedingungen der wildlebenden Pflanzen- und Tierwelt auf. Er umfasst die programmatischen, räumlich darstellbaren Inhalte des Artenschutzprogramms.

Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zum Wasser den „Landschaftsräumen“ und hier der „Fluss-Seenlandschaft“ zugeordnet. Damit sind hinsichtlich des Biotop- und Artenschutzes bestimmte Entwicklungsanforderungen gestellt. Auf Grund der bestehenden Nutzungen auf der Halbinsel sind diese Flächen real jedoch eher als „städtisch geprägte Räume“ zu klassifizieren und damit dem „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ zuzuordnen. Für diese Flächenkategorie sieht der Teilplan bezogen auf das Plangebiet u.a. folgende Entwicklungsanforderungen vor:

- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen in Grünanlagen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (bes. großkronige Parkbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten),
- Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Die öffentliche Parkanlage innerhalb des Plangebiets ist als Teil der Grünverbindung zwischen den Ufergrünzügen entlang der Spree und des Rummelsburger Sees mit besonderer Verbindungsfunktionen zu betrachten. Der nördliche Ufer-/Wasserbereich (Rummelsburger See) sowie die östliche Spitze der Halbinsel reichen in einen Verbindungsbiotop zur vorrangigen Entwicklung von Arten feuchter und nasser Standorte.

Teilplan „Landschaftsbild“

Im Programmplan „Landschaftsbild“ werden Entwicklungsräume entsprechend ihrer unterschiedlichen siedlungs- und landschaftsprägenden Merkmale dargestellt. Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung der Eigenarten der Orte der Stadt.

Das B-Plangebiet wird wie die gesamte Halbinsel als Entwicklungsraum „Landschaftsraum/ Fluss-Seenlandschaft“ dargestellt. Für die den aktuellen Nutzungen entsprechende Klassifizierung der Flächen als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen gelten für das Plangebiet die folgenden Entwicklungsziele:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente: Anlage ortsbildprägender Freiflächen und begrünter Straßenräume.

Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“

Im Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ werden die Wohnquartiere nach ihrer Dringlichkeit zur Verbesserung der Freiraumnutzung und -versorgung sowie die Freiräume dargestellt.

Das Plangebiet ist als sonstiges Siedlungsgebiet dargestellt, für das die folgenden Ziele benannt werden:

- Erschließung von Freiflächen und Wohnungspotenzialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung,
- Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Parkanlage als Teilfläche eines Grünzuges. Im Bereich des Grünzugs soll eine Entwicklung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten erfolgen.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

In der folgenden Analyse werden die einzelnen Schutzgüter bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-14-1a auf Grundlage vorhandener Daten und zusätzlicher Erhebungen beschrieben und bewertet. Die Bewertung bildet die Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen der Planung und die Prognose des Umweltzustandes.

4.2.2.1 Schutzgut Mensch

Erholungssituation:

Bestand

Die aktuellen Flächennutzungen im Hinblick auf Erholungsmöglichkeiten im Plangebiet stellen sich derzeit wie folgt dar:

Neben dem noch vorhandenen Altbau an der Bahrfeldtstraße mit privaten Grünflächenanteilen befinden sich im Geltungsbereich derzeit großflächig Baustellen. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine Parkanlage realisiert worden, die sich von der Bahrfeldtstraße zur Straße Alt-Stralau erstreckt und Teil eines verbindenden Grünzugs zwischen Rummelsburger See und Spree darstellt. Die Flächen entlang der Krachtstraße/Ecke Straße Alt-Stralau sind als private Freifläche mit mehrschichtigem Gehölzbestand aber geringer Aufenthaltsqualität einzustufen.

Bewertungen

In Verbindung mit dem Treptower Park und der „grünen“ Spitze der Halbinsel Stralau sowie dem Uferwanderweg stehen im Bereich der Stralauer Halbinsel verschiedene Flächen zur Naherholung für die ortsansässige sowie zuziehende Bevölkerung zur Verfügung. Im Geltungsbereich des B-Plans V-14-1a befindet sich eine öffentliche Parkanlage mit einer Größe von 2.240 qm.

Die Versorgung mit wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen über die genannten Grünstrukturen im Bereich der Halbinsel sowie auch im eigentlichen Plangebiet kann als gut eingeschätzt werden. Für die geplante Bebauung mit ca. 181 Einwohnern (EW) im Geltungsbereich des B-Plans V-14-1a stehen unmittelbar angrenzend bereits 2.240 qm öffentliche (wohnungsnah) Grünfläche zur Verfügung. Dies entspricht einem Wert von ca. 12,4 qm pro Einwohner ohne die weiteren Grünflächenanteile im Verlauf des Grünzugs sowie die siedlungsnahen Grünflächen einzubeziehen.

Im Vergleich zur Situation vor Entwicklungsbeginn haben sich die Erholungsmöglichkeiten im Gebiet mit Anlage der Grünzüge deutlich verbessert. Im Vergleich zum Gesamtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist das Gebiet der Stralauer Halbinsel mit öffentlichen Grünflächen als sehr gut versorgt einzustufen.

Mit den vorhandenen und geplanten Spielplätzen im Bereich der Stralauer Halbinsel ist der Bedarf für Spielplatzflächen (Richtwert 1,5 qm/EW) ebenfalls erfüllt.

Schallbelastungen/Schallschutz:**Bestand**

In der Karte 07.02 des Umweltatlas (2002) Straßenverkehrslärm an der Straßenrandbebauung (tags) liegen für die Stralauer Halbinsel keine Angaben vor. Auch hinsichtlich der Verlärmung von Grün- und Freiflächen (Karte 07.03) sind für die Halbinsel keine Angaben vorhanden.

Für die Bebauungspläne V-14 und V-18 liegt eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zur Lärmvorsorge gemäß DIN 18005 aus dem Jahr 1998 vor (Müller BBM). Im Rahmen dieser Untersuchung wurden auf Grundlage der geplanten Bebauung die Schallemissionen der Bahntrasse und der angrenzenden relevanten Straßenverkehrswege prognostiziert. Demnach werden die dort wohnenden Menschen in bestimmten Teilbereichen durch Verkehrslärm beeinträchtigt.

Orientierungswerte einer zumutbaren Belastung durch Verkehrslärm werden für den Städtebau durch die DIN 18005-1 (Beiblatt 1) vorgegeben.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen für WA-Gebiete bei 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts.

Die gutachterlichen Aussagen zu dem Bebauungsplan V-14 lassen sich nach Aussage des Fachbereichs Umwelt des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg auch auf den Geltungsbereich des B-Plans V-14-1a übertragen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-14 werden gemäß der o.g. Untersuchung die Orientierungswerte der DIN 18005 nachts in weiten Bereichen überschritten. Im Plangebiet V-14-1a ist der Verkehr auf der Straße Alt-Stralau immissionsbestimmend. Im Bereich der geplanten Neubebauung Alt-Stralau/Ecke Krachtstraße erreichen die im o.g. Gutachten berechneten Außenschallpegel Werte bis 57,5 dB (A). Die Nachtwerte werden an den Fassaden noch bis zur Bootsbauerstraße und Friedrich-Junge-Straße überschritten und liegen an den Ostfassaden entlang der Friedrich-Junge-Straße noch zwischen 45 und 52,5 dB (A).

Bewertung

Nach der DIN 18005 ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der Abwägung zu würdigen.

Bei Anwendung der DIN 4109 und dem Vorsehen entsprechender Grundrissorientierungen sowie passiver Schallschutzmaßnahmen, ist ein ausreichender Schutz sichergestellt, so dass im B-Plan keine zusätzlichen Festsetzungen notwendig sind.

Zur lufthygienischen Situation vgl. Schutzgut Luft.

4.2.1.2 Schutzgut Biotope/Tiere und Pflanzen**Bestand**

Nach der Karte der Vegetationstypen im Umweltatlas (Karte 05.02, 2000) werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Flächen kartiert, die mit Strauchpflanzungen, unterwachsen von Unkrautfluren (10 - 20 %), Weidelgras-Trittrassen (15 %) sowie Baumbeständen mit Vogelknöterich-Trittrassen (10 - 15 %) bestanden sind.

Im Geltungsbereich gibt es laut Umweltatlas Karte 05.03 keine Flächen, die als wertvoll für Flora und Fauna einzuschätzen sind, d.h. ein besonderer Wert wird den Flächen aufgrund der vorliegenden Strukturen nicht beigemessen.

Vegetations- bzw. Biotopkartierungen, die im Rahmen der Grundlagenermittlung zur UVS 1993 erfolgten, wurden im Frühjahr/Sommer 2005 zum B-Plan V-14-1 sowie im Februar 2007 für das Plangebiet V-14-1a aktualisiert. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte nach der Biotoptypenliste Berlins von 2003.

Begleitend zur Biotopkartierung wurden im Sommer 2005 für den Geltungsbereich V-14-1 die durch die Planungen möglicherweise betroffenen, besonders zu beachtenden Tier- und Pflanzenarten auf der Grundlage von Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Se-

natsverwaltung für Stadtentwicklung I E ermittelt und erfasst, um artenschutzrechtliche Belange nach § 42 BNatSchG berücksichtigen zu können.

Eine besondere Bedeutung wurde dem Bereich aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sowie vorliegenden Daten der Senatsverwaltung für die Tierartengruppen der Vögel beigemessen. Für alle europäischen Vogelarten gilt generell der besondere Artenschutz. Darüber hinaus sind aufgrund der im Planbereich V-14-1 vorkommenden trocken-warmen Standorte nach Aussagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Tierartengruppen der Heuschrecken und der Stechimmen von Bedeutung. Zu den genannten drei Artengruppen wurden für den Geltungsbereich V-14-1 und damit auch für das Plangebiet V-14-1a vertiefende, selektive Erhebungen durchgeführt.

Im Bereich der Teilfläche V-14-1a sind keine besonders oder streng geschützten Arten aufgefunden worden.

Biotope

Im B-Plangebiet V-14-1a konnten die folgenden Biotoptypen mit den genannten Flächenanteilen kartiert werden:

Tabelle 3: Bestand Biotoptypen (2007)

Code Nr.	Biototyp	Fläche in qm	Fläche in %	§§ 26 a/b NatSchG Bln	Natura 2000 Code	Biotoppunktwert je 1000 qm (Leitfaden 04)
03249	sonstige ruderales Staudenfluren	404	3,4	–	–	12
07320	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nichtheimischen Arten	1.294	11,0	–	–	10
101011	Grünflächen unter 2 ha, Versiegelungsanteil < 50 %	2.247	19,0	–	–	0
12233	Blockrandbebauung mit Parkbaumbestand	980	8,3	–	–	0
12610	Straßen	3.381	28,7	–	–	0
12730	Bauflächen und -stellen	3.489	29,6	–	–	0
Summe		11.795	100,0			

Das Plangebiet war, wie das gesamte Areal der westlichen Stralauer Halbinsel bis zur Wende durch industrielle Produktion und in geringem Umfang durch Wohnbebauung geprägt. Mit dem Abbau der Produktion fielen immer mehr Bereiche brach, Gebäude wurden abgerissen, so dass sich das Gebiet der Stralauer Halbinsel heute als eine Mischung aus Brachflächen mit ruderaler Vegetation und Gehölzen, offenen Böden bzw. Baustellen sowie noch oder wieder genutzten Bereichen mit Wohnnutzung darstellt.

Im Plangebiet V-14-1a befindet sich eine neu angelegte Grünfläche, in der die ursprünglich vorhandenen Großbäume erhalten wurden (Biototyp 101011). Daran schließt sich nach Westen zwischen den vorhandenen Straßen Alt-Stralau und Bahrfieldtstraße eine Baustellenfläche mit derzeit offenem aber verdichtetem Boden an. Die Fläche ist in Teilen bereits bebaut, die verbleibenden Flächenanteile sind mehr oder weniger unbewachsen (Biototyp 12730).

Ein dichter Gehölzbestand existiert auf dem Grundstück Alt-Stralau 59 und entlang der Krachtstraße auf den Grundstücken Nr. 1, 2 sowie Bahrfieldtstraße 1. Hier dominieren mit Spitzahorn, Robinie, Götterbaum und Pappel Gehölzarten, die sich auf ruderalen Standorten ansiedeln.

Das Grundstück Bahrfieldtstraße 2 ist mit einem viergeschossigen Wohnhaus (Altbau) bebaut. Der rückwärtige Teil des Grundstücks ist teilweise mit Bäumen bestanden. Neben einem größeren Spitzahorn sind hier wiederum Pappeln und eine Platane vorhanden.

Baumbestand

Vorhandene Kartierungen zum Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden im Sommer 2005 aktualisiert und im Februar 2007 erneut überprüft. Die neu gepflanzten Straßenbäume entlang der Bahrfieldtstraße und der Straße Alt-Stralau sowie die Bäume entlang der Krachtstraße wurden dabei nicht im Einzelnen erfasst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden 2007 insgesamt 55 Bäume kartiert, die der Baumschutzverordnung von Berlin (2004) unterliegen. Diese Bäume sind zu erhalten oder bedürfen im Falle einer Unvereinbarkeit mit der angestrebten Bebauung des Ersatzes gemäß Baumschutzverordnung von Berlin. Die Anwendung der Baumschutzverordnung erfolgt dabei im Zusammenhang mit Fällanträgen im Rahmen des Bauantragsverfahrens. Die Umsetzung der Baumschutzverordnung wird durch die Untere Naturschutzbehörde wahrgenommen. Auf der Ebene des B-Plans wird der Baumverlust in Verbindung mit den anderen Schutzgütern beurteilt und gegebenenfalls Möglichkeiten zur Minimierung von Baumverlusten aufgezeigt.

Die den Bestand bestimmenden Arten im Plangebiet sind typische Stadtbäume wie Robinie, Platane, Pappel, Spitzahorn und Götterbaum. Vereinzelt kommen noch Weide und Ulme als naturraumtypische Arten vor. Die Größenverteilung der geschützten Bäume (ab 80 cm Stammumfang) variiert zwischen 85 cm und 240 cm Stammumfang.

Fauna

In der Beschreibung zu den Biotoptypen Berlins wird für jeden Biotoptyp die dort zu erwartende Fauna mit Leitarten zu den einzelnen Tierartengruppen zusammengestellt. Diese Beschreibung gibt einen Anhaltspunkt für die optimale Situation eines Lebensraumes. Der Abgleich mit der Ist-Situation dient als Grundlage zur Bewertung des aktuellen Zustands der Lebensräume.

Als verbreitete Arten der überwiegend vorkommenden ruderalen Stadtbrachen und Siedlungsbiotope sind aus der Gruppe der Säugetiere Feldmaus, Hausmaus, Wanderratte, Kaninchen, Steinmarder und Fuchs zu nennen. Darüber hinaus sind als Vogelarten die typischen Siedlungsbegleiter zu nennen. Aufgrund der vorgefundenen Strukturen im Plangebiet ist nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Wirbelloser zu rechnen.

Vögel

Nach Hinweisen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Abteilung Artenschutz) wurden im Gebiet Brutreviere der Haubenlerche, des Steinschmätzers, der Dohle, des Turmfalken der Bachstelze und der Nachtigall nachgewiesen oder vermutet. Haubenlerche, Steinschmätzer und Dohle gelten nach der Roten Liste von Berlin als stark gefährdet. Gemäß Vogelschutzrichtlinie sind alle heimischen Vogelarten geschützt. Die Haubenlerche ist darüber hinaus eine streng geschützte Art nach Bundesartenschutzverordnung.

Im Rahmen der Begehungen im Sommer 2005 und nach Abgleich mit Daten der Berliner ornithologischen Arbeitsgruppe sind für alle drei Arten im Gebiet keine Reviernachweise mehr vorhanden. Der Turmfalke wurde im Gebiet beobachtet, zeigte jedoch kein Revierverhalten. Dohle, Bachstelze und Nachtigall konnten nicht festgestellt werden.

Baumhöhlen für höhlenbrütende Vogelarten konnten bei Begehungen der Fläche nicht nachgewiesen werden.

Herpetofauna (Lurche und Kriechtiere)

Eine Kartierung der Herpetofauna wurde nicht vorgenommen, da aufgrund der vorkommenden Lebensräume in diesem Bereich nicht mit Amphibien zu rechnen ist. Auch für Reptilien und hier insbesondere für die Zauneidechse, die im Allgemeinen eine recht breite Standortamplitude hat, sind die vorhandenen Lebensräume als von geringer Bedeutung einzustufen. Die Art wurde auch bei den in den letzten Jahren zu verschiedenen Anlässen durchgeführten Biotopkartierungen nicht beobachtet.

Bewertungen

Eine Bewertung der Vegetationseinheiten/Biotoptypen erfolgt nach den für floristisch-vegetationskundliche Bestandsaufnahmen angesetzten und im Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (2004) zugrunde gelegten Bewertungskriterien. Der Leitfaden differenziert zwischen Grundwert, Risikowert und Biotopverbundwert. Die Punktezahl bezieht sich jeweils auf 1.000 qm.

• Hemerobie (Grad des menschlichen Einflusses auf die Biotope)

Über den Hemerobiewert ist die Naturnähe eines Bestandes zu beschreiben. Naturnahe Bio-

tope weisen eine Vielzahl von Arten auf, die engere Standortamplituden besitzen und damit spezielle Anforderungen an ihr Habitat haben.

Die im Gebiet vorkommenden Biotope der Grünanlagen, ruderalen Staudenfluren und Gehölzbestände haben überwiegend breite Standortamplituden und sind insgesamt als stark beeinflusst einzustufen.

- **Vorkommen gefährdeter Arten (Pflanzen und Tiere)**

Die Arterhaltung ist eine der wichtigsten Aufgaben des Naturschutzes, daher wird dem Kriterium „Vorkommen gefährdeter Arten“ ein besonderer Wert beigemessen.

Im Plangebiet kommen keine besonders geschützten oder seltenen Pflanzen- und Tierarten vor.

- **Seltenheit und Gefährdung des Biotoptyps**

Die Seltenheit und Gefährdung eines Biotops ist neben dem Vorkommen gefährdeter Arten ein besonderes Wertkriterium des Naturschutzes.

Die im Plangebiet vorkommenden Biotope sind als häufig einzustufen. Es finden sich keine nach § 26 a NatSchG Bln geschützten Biotope. Auch Biotoptypen, die einem Natura-2000 Lebensraumtyp entsprechen, kommen nicht vor.

- **Artenvielfalt**

Neben dem Anteil seltener und gefährdeter Arten ist die **Artenvielfalt** eines Biotops ein wesentliches Kriterium als Indikator für die Komplexität eines Lebensraumes und die Differenziertheit der vorhandenen ökologischen Nischen.

Die Fläche des B-Planes V-14-1a ist zum überwiegenden Teil den Biotopen der ruderalen Staudenfluren und der Gehölzbestände sowie den Biotopen der bebauten Gebiete bzw. der Baustellen zuzuordnen. Insgesamt ist nach den Kartierungen vor Ort von einer geringen Artenvielfalt im Bereich der noch vorhandenen Ruderalfluren auszugehen.

- **Wiederherstellbarkeit des Biotops (als Risikowert)**

Die Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft wird unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der technischen Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen beurteilt.

Bei den im Plangebiet vorkommenden krautigen Ruderalfluren, aber auch bei den gehölzgeprägten Biotopen ist aufgrund der Ausprägung von einer Wiederherstellbarkeit von 0 - 30 Jahren auszugehen. Dieser Zeitrahmen stellt eine kurze bis mittlere Wiederherstellungsdauer dar.

- **Bedeutung für den Biotopverbund**

Hinsichtlich der Funktion der Fläche für den Biotopverbund ist vor allem die Grünanlage von Bedeutung. Dieser überwiegend artifiziell gestaltete Bereich ist derzeit allerdings noch als für den Biotopverbund von eingeschränkter Bedeutung einzustufen.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Entwicklungen (Errichtung von Wohngebäuden mit gärtnerisch genutzten Freiflächen) führen teilweise zur Veränderung der vorhandenen Biotope. Wertgebend ist im Plangebiet vor allem das Vorkommen der unter die Baumschutzverordnung fallenden Bäume.

Schutzgebiete / Schutzobjekte / Natura 2000-Gebiete

Die Fläche liegt nicht in einem Schutzgebiet nach Berliner Naturschutzgesetz. Auch Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4.2.1.3 Schutzgut Boden

Bestand

Geologie

Die Oberflächenformen sowie die Verbreitung der Geologischen Substrate sind im Wesentlichen das Ergebnis der letzten Inlandvereisung und der nachfolgenden Nachkaltzeit. Die Rummelsburger Bucht liegt inmitten des Warschau-Berliner Urstromtals an das sich, außerhalb der Rummelsburger Bucht höher gelegene Grundmoränenplatten anschließen.

Nach der Geologischen Karte von Berlin (Blatt 312, M 1:10 000) ist Südstralau geprägt von anmoorigen Bildungen über Sand auf Talsand, am Ende der Rummelsburger Bucht herrschen Faulschlammbildungen über faulschlammhaltigen Sanden und Talsanden vor. Im nördlichen Bereich der Halbinsel finden sich diluviale Talsande.

Die genannten Substrate wurden im Laufe der Besiedelung und Industrialisierung an der Oberfläche durch großflächige Aufschüttungen verändert.

Böden

Die Böden im Plangebiet sind in der Karte der Bodengesellschaften des Umweltatlas (Karte 01.01, 1998) als anthropogene Bodengesellschaften eingestuft. Es handelt sich im gesamten Bereich um ehemals industriell genutzte Flächen auf bis zu 4 m mächtigen Aufschüttungen aus Sand, Ziegel, Betonbruch und Schlacken. Naturnahe Bodenformationen sind somit im Plangebiet nicht vorhanden.

Versiegelungsgrad

Die Flächen im Plangebiet sind in Teilen noch versiegelt bzw. durch Bebauung erneut versiegelt. Große Flächenbereiche wurden in Vorbereitung der Bebauungen vor einiger Zeit entsiegelt.

Der Versiegelungsanteil (als Realversiegelung 2007 im B-Plangebiet) ist derzeit im Bereich der bereits fertiggestellten Grünfläche mit ca. 20 %, im Bereich der Baustelle mit ca. 40 % (Versiegelung und Verdichtung) und im Bereich der Altbauung sowie der angrenzenden Gehölzstrukturen mit ca. 30 % anzusetzen. Der Bereich der geplanten Straße war vor Beginn aller Bauarbeiten unversiegelt.

Der anzurechnende Versiegelungsanteil beträgt für die Gesamtfläche des Geltungsbereichs aktuell etwa 50 %.

In der Versiegelungskarte des Umweltatlas (Karte 01.02, 2004) wird der Versiegelungsgrad für das Gebiet mit 51 - 60 % angegeben.

Bewertungen

Aus den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege lassen sich die für die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes maßgebenden Werte ableiten.

Besondere Wert- und Funktionselemente für das Schutzgut Boden sind:

- **der anthropogene Einfluss auf den Boden einschließlich seines Funktionsverlustes durch Versiegelung,**
- **die Archivfunktion für die Naturgeschichte,**
- **die Filter- und Pufferfunktionen im Hinblick auf den Grundwasserschutz.**

Mit der Bewertung der Naturnähe des Bodens (anthropogener Einfluss) werden Kriterien wie Natürlichkeit, Überformung und besondere Bodenstandorte einschließlich der Lebensraumfunktion des Bodens erfasst.

Nach dieser Einteilung ist das Plangebiet hinsichtlich des anthropogenen Einflusses als hoch einzustufen, d.h. die Naturnähe der Böden ist sehr gering. Diese Einstufung resultiert aus der vorhandenen Bebauung und Versiegelung sowie aus der Einstufung der Böden als anthropogen beeinflusste Bodengesellschaften.

Hinsichtlich des Wertkriteriums „Archivfunktion für die Naturgeschichte“ wird die Fläche des Geltungsbereiches des B-Plans als von geringer Bedeutung klassifiziert.

In Verbindung mit dem Schutzgut Grundwasser sind vor allem auch die Filter- und Pufferfunktion der Böden sowie die Schadstoffbindungsfunktionen und die Wasserdurchlässigkeit von Bedeutung.

Gemäß dem Umweltatlas sind die weiteren Bodenfunktionen sowie die Schadstoffbindungsfunktionen sehr gering. Die Wasserdurchlässigkeit wird als hoch eingestuft.

Im Bebauungsplan ist die Errichtung von Wohngebäuden vorgesehen. Dazu werden vorwiegend ehemals versiegelte und überformte Standorte genutzt. Damit wird der Maßgabe des

schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen mit Verdacht auf Altstandorte und Altablagerungen, die im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin geführt werden. Die Verdachtsflächen im Bereich der Halbinsel Stralau liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Grundstücke wurden 1995 im Auftrag der Entwicklungsträgersgesellschaft untersucht. Auf den Flächen im Plangebiet wurden über das regional übliche Belastungsbild hinaus keine relevanten Schadensbereiche festgestellt.

Kampfmittelfreiheit

Neben den Untersuchungen der Schadstoffbelastungen des Untergrundes waren auch die Belange eventueller Kampfmittelvorkommen zu beachten. Da der gesamte Entwicklungsbereich in den letzten Wochen des 2. Weltkrieges in besonderem Maße von den Kampfhandlungen betroffen war, wurden bereits zu Beginn der 90er Jahre im Zuge der damaligen Olympiabewerbung Berlins entsprechende Ermittlungen durchgeführt. Die konkreten Blindgängerverdachtspunkte wurden im Laufe der Zeit einer Detailuntersuchung unterzogen und - soweit sie sich bestätigt haben - beseitigt. Dennoch kann das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine präventive Untersuchung vor Baubeginn liegt im Interesse des Bauherrn und ist nicht Gegenstand der B-Planfestsetzungen.

4.2.1.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Grundwasser

Das Grundwasser bildet im Bereich der Stralauer Halbinsel einen freien, zusammenhängenden und ungespannten Wasserspiegel aus, der im hydraulischen Verbund mit der Spree als natürlichem Vorfluter steht. Der Grundwasserspiegel liegt zwischen 2,0 und 2,7 m unter Flur. Bei Geländehöhen zwischen 33,9 m und 34,8 m ü. NHN resultiert ein Grundwasserflurabstand von 1 bis 2,50 m. Aufgrund des Flurabstandes und des anstehenden Bodens ist das Grundwasser gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht geschützt und als hoch verschmutzungsempfindlich einzustufen.

Das Gebiet weist aufgrund der Bodenverhältnisse ein günstiges Potenzial zur Grundwasserneubildung auf. Diese ist neben den Bodenbedingungen in entscheidendem Maße abhängig von der Versiegelung. Die Versiegelung liegt im Gebiet bei derzeit rund 50 %.

Nach der Karte Oberflächenabfluss und Versickerung liegt der Versickerungsanteil im Plangebiet zwischen 50 – 100 mm/a. Dies sind bei einer Jahresniederschlagssumme in Berlin von 564 mm 10 – 20 %. Damit ist die natürliche Grundwasserneubildung real als sehr gering einzustufen.

Das Plangebiet liegt nicht mehr innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (Wasserwerk Johannistal und Wuhlheide).

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Bewertungen

Das Grundwasser ist eine für den Menschen lebensnotwendige Ressource. Es ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz nicht nur innerhalb ausgewiesener Trinkwasserschutzszonen sondern flächendeckend vor jeder vermeidbaren Beeinträchtigung zu schützen.

Wegen der gegebenen Flurabstände, des Bodenaufbaus und der hohen Verschmutzungsempfindlichkeit sind im Plangebiet Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers zu treffen.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans als Wohngebiet ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu rechnen.

Hinsichtlich der weiteren Bedeutung der Flächen für den Wasserhaushalt ist vor allem auf das **Wertkriterium Grundwasserneubildung** abzuheben.

Im Gebiet ist eine größtmögliche Grundwasserneubildungsrate anzustreben. Die zusätzlichen Flächenversiegelungen werden sich auf die Grundwasserneubildung auswirken. Die wasserwirtschaftlichen Folgen, die sich aus einer erhöhten Versiegelung und der damit einhergehenden Wasserableitung ergeben, sind neben der reduzierten Grundwasserneubildung eine verminderte Niedrigwasserführung in den angrenzenden Oberflächengewässern, höhere Abflüsse im Kanalisationsnetz und in den Fließgewässern sowie erhöhte Schadstoffeinträge in die Oberflächengewässer.

Aufgrund dieser Auswirkungen durch die geplante Bebauung wurde für die Halbinsel Stralau ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt, das die größtmögliche Versickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers und eine zeitverzögerte Ableitung des Wassers vorsieht. Mit Umsetzung der geplanten Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen können die Veränderungen des natürlichen Niederschlags-Abflussverhaltens minimiert werden.

Im Gebiet der Stralauer Halbinsel wurden - außerhalb des Plangebiets, aber in der näheren Umgebung - in der Straße Alt-Stralau sowie in der Krachtstraße teilweise Mulden-Rigolensysteme eingebaut, die die Straßenentwässerung sicherstellen. Die Bahrfeldtstraße und Planstraße 1 sind bzw. werden zur Regenwasserableitung an das Kanalsystem angeschlossen.

4.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Die klimatischen Eigenschaften und Funktionen des Plangebietes wurden im Rahmen des amtlichen Gutachtens beschrieben.

Die wesentlichen Klimadaten wurden dabei der Station Berlin-Ostkreuz entnommen. Das langjährige Jahresmittel der Lufttemperatur wird hier mit 9 – 9,5 °C angegeben. Die relative Luftfeuchte liegt im mittleren Monatsmittel bei 74 %, die Niederschlagshöhe wird mit 564 mm angegeben.

Die Bestandsbewertung des Stadtklimas und so auch des Klimas in der Rummelsburger Bucht erfolgt im Vergleich zu Freilandverhältnissen. Im Umweltatlas Berlin werden vier Zonen stadtklimatischer Veränderungen beschrieben, die durch verschiedene Klimaparameter charakterisiert sind.

Das Plangebiet liegt in der Zone 3, und weist mäßige Veränderungen gegenüber den Klimaverhältnissen des Freilandes auf. Die bioklimatische Belastung leitet sich aus einer Verknüpfung hoher Schwülegefährdung und der unterschiedlichen nächtlichen Abkühlung ab. Die Schwülegefährdung im Gebiet ist gering.

Gemäß dem Gutachten des Deutschen Wetterdienstes verfügt der Bereich Rummelsburger Bucht über bemerkenswerte klimaökologische Ausgleichsräume. Neben den Gewässerräumen von Spree und Rummelsburger See stellen auch der Treptower Park und der Plänterwald Entlastungsräume dar. Das Gebiet profitiert von einem Luftaustausch, der sich durch Flurwindzirkulationen bei Frischluftzustrom aus der Wuhlheide, der Königsheide und dem Treptower Park ergibt.

Bewertungen

Ziel für das Schutzgut Klima/Luft ist die Sicherung oder die Wiederherstellung günstiger bioklimatischer Verhältnisse und die Realisierung gesundheitlich unbedenklicher Luftqualitäten. Als Wertkriterien sind vor allem zu nennen:

- **das Vorhandensein von Belüftungsbahnen für den Luftaustausch und die**
- **stadtklimatischen Funktionen.**

Der Luftaustausch zwischen Frischluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsräumen ist für die Luftqualität in den dicht besiedelten Stadträumen von besonderer Bedeutung. Dieser

Austausch erfolgt vorrangig durch bodennahe Luftleitbahnen wie Flussläufe, Bahntrassen und Grünzüge mit niedriger Vegetation. Der Stralauer Halbinsel wird in Verbindung mit den angrenzenden Gewässern eine Funktion für den klimaökologischen Ausgleich und auch für den bodennahen Frischlufttransport beigemessen. Hinsichtlich der Klimafunktionen ist das Gebiet der Rummelsburger Bucht als klimatischer Übergangsbereich zwischen der belasteten Innenstadt und den entlasteten Randbereichen zu charakterisieren. Das Gebiet erfüllt damit wichtige klimatische Entlastungsfunktionen. Auch die Bedeutung für den Luftaustausch ist hoch einzustufen. Der Bereich weist hohe Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierungen auf.

Das Klimatologische Gutachten gibt Planungsempfehlungen für die Ausweisung von Bauflächen und Baukörpern, die in der weiteren Planung hinsichtlich Bebauungsdichten, Gebäudehöhen, Grünflächenanteilen und Versiegelungsgraden Beachtung gefunden haben. Im Ergebnis wurde für den B-Planbereich V-14 festgestellt, dass sich die Stellung der Bauten nicht negativ auf die Klimaverhältnisse auswirkt; der Luftaustausch zwischen Treptow und dem in nordöstlicher Richtung gelegenen Bezirk Lichtenberg wird durch die geplanten Baustrukturen nicht beeinträchtigt. Die Ergebnisse sind aufgrund der geplanten Baumassen und der Baukörperstellungen auf den B-Plan V-14-1a übertragbar.

Lufthygiene

Die Umsetzung der EU-Rahmenrichtlinie zur Beurteilung der Luftqualität in Städten erfolgte mit der Anpassung des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der 22. Verordnung zum BImSchG im Herbst 2002. Die Luftqualität in Berlin lässt sich bezogen auf einzelne Parameter wie folgt beurteilen:

Die Belastung durch SO₂, Blei und CO hat durch den Einsatz schwefelarmer Brennstoffe, Kraftwerks- und Industriesanierungen, den Ersatz von Kohleheizung durch Gas, bessere KFZ-Motortechnik und bleifreien Kraftstoff sowie mit Umsetzung der Luftreinhalteplanung 1994 bis 2000 abgenommen. Die Grenzwerte der 22. BImSchV werden nicht oder kaum noch überschritten.

Für den Benzolgehalt der Luft zeichnen sich Reduzierungen und das Einhalten der Grenzwerte ab. Diese werden im Hinblick auf Stickoxide (NO_x) und Feinstaub (PM₁₀) derzeit nicht eingehalten. Von den Feinstaubanteilen stammt ca. ein Viertel aus lokalem Verkehrsaufkommen.

Mit Überschreitung des Feinstaubgrenzwertes und des Grenzwertes für Stickoxide bestand die Verpflichtung zur Aufstellung eines Luftreinhalteplanes, der für Berlin für den Zeitraum 2005 bis 2010 vorliegt.

Für das Plangebiet liegen keine konkreten Messungen vor. Als störende Emittenten im Umfeld sind vor allem Hauptverkehrsstraßen (Eisenbrücke, Markgrafendamm) und die Bahnanlage zu nennen. Die verkehrsbedingten Luftbelastungen sind zumindest im westlichen Abschnitt der Halbinsel noch als hoch einzustufen. Mit Umsetzung der Planungen zum Wohngebiet ist nicht mit weiteren Schadstoffemittenten zu rechnen. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe im Gebiet werden sich kaum erhöhen, da im Gebiet lediglich Ziel- und Quellverkehre auftreten.

Gemäß dem Luftreinhalteplan 2005/2010 werden die bereits umgesetzten oder eingeleiteten Maßnahmen dazu führen, dass die Feinstaubbelastung in städtischen Wohngebieten bis 2010 um 7-10 % und die Stickoxidwerte um 22 % zurückgehen. Dieser Rückgang reicht aus, um den als Jahresmittel definierten Grenzwert für Feinstaub auch in Jahren mit ungünstigen Wetterverhältnissen einhalten zu können.

Die Länge der Straßenabschnitte mit Überschreitungen des 24 h-Grenzwertes für Feinstaub und des Jahresgrenzwertes für Stickoxyde und die davon betroffene Zahl der Anwohner werden infolge der Maßnahmen des Luftreinhalteplanes bis 2010 mehr als halbiert. Um die verbleibenden Überschreitungen der Grenzwerte zu vermeiden, sollen weitere Maßnahmen zur Minderung von Feinstaub- und Stickoxyden eingeleitet werden.

4.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Als wesentliches räumliches Merkmal des Plangebietes ist die Lage in der Niederungslandschaft des Urstromtals zu nennen. Die Halbinsel Stralau ist in ihrem östlichen Bereich noch

landschaftlich geprägt, während der westliche Bereich zunehmend städtische Prägungen aufweist. Der Geltungsbereich des B-Plans V-14-1a hat aufgrund seiner derzeitigen Nutzungen mit noch einem vorhandenen Wohngebäude (Altbau), Brachen und Baustellen einen sehr heterogenen Charakter. Im östlichen Bereich befindet sich eine neugestaltete Grünfläche mit einzelnen markanten Altbäumen.

Die Krachtstraße weist außerhalb des Geltungsbereiches noch intakte Altbausubstanz auf. Der Bezug zu den beiden Gewässern Rummelsburger See und Spree ist im Plangebiet allerdings kaum wahrzunehmen.

Bewertungen

Für die Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild sind die folgenden Wertkriterien anzulegen:

- **Erkennbarkeit des Stadt- bzw. Naturraumes**

Naturnahe Landschaftsteile sind im Plangebiet nicht vorhanden. Mit Realisierung des die Spree und den Rummelsburger See verbindenden Grünzugs wird jedoch die Lage in der Fluss-Seenlandschaft erlebbar gemacht.

- **Anteil landschaftstypischer bzw. gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt**

Nach Tabelle 11 im Landschaftsprogramm (S. 102) gehört der Planbereich „zum Gebiet der Alten Spree bis Rummelsburger See. Hier sind als typische Elemente der Flusslauf mit seinen Altarmen, Inseln, Halbinseln und Gräben zu nennen. Die Gewässerrandbereiche sind geprägt durch Industrie- und Gewerbeflächen. Der Raumzusammenhang ist durch die landschaftsfremde Nutzung beeinträchtigt“. Die o.g. Prägung der Gewässerrandbereiche ist durch die zwischenzeitlichen städtebaulichen Umstrukturierungen entlang des Spreelaufs weitgehend obsolet.

Mit Ausnahme der Grünanlage und ihrem Baumbestand kommen im Plangebiet derzeit keine landschaftstypischen Elemente vor.

- **Kleinräumige identitätsstiftende Sichtbeziehungen**

Einzelne Sichtbeziehungen ergeben sich an der Straße Alt-Stralau zum Spreeufergrünzug. An der Bahrfeldtstraße ist der Rummelsburger See über die Krachtstraße sowie die Verlängerung der Planstraße 1 wahrnehmbar.

- **Innere und äußere Erschließung/Verbindungsfunktionen**

Die Parkanlage im Geltungsbereich des B-Plans ist nach ihrer Übergabe frei zugänglich und leitet sowohl in den Ufergrünzug der Rummelsburger Bucht, als auch in den südlich, an der Spree gelegenen Grünzug über, der an den Treptower Park angebunden ist. Er soll entlang der Spree bis in die Innenstadt geführt werden.

- **Großräumige visuelle Ungestörtheit**

Das Plangebiet ist derzeit wesentlich durch Brachflächen und Baustellen geprägt.

- **Freiheit von akustischen bzw. geruchlichen Beeinträchtigungen**

Im Plangebiet kann es während der Bauphase zu vorübergehenden Lärmemissionen kommen.

Bei Realisierung der Planungen wird das derzeit wenig ansprechende Erscheinungsbild des Gebietes deutlich aufgewertet. Naturnahe Elemente sind im Gebiet mit Ausnahme einzelner prägender Bäume nicht vorhanden.

4.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-14-1a ist das folgende **Baudenkmal** in der aktuellen Denkmalliste Berlin aufgeführt:

- Bahrfeldtstraße 2, Mietshaus um 1912 (**Einzeldenkmal**).

Bodendenkmale sind im Gebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Das Baudenkmal kann in das bauliche Konzept einbezogen werden. Es wird durch die Planrealisierung nicht beeinträchtigt.

4.2.1.8 Wechselwirkungen

Die als einzelne Teilsegmente des Naturhaushaltes beschriebenen Schutzgüter im Plangebiet beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße gegenseitig. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten sowie komplexe Wirkungszusammenhänge zwischen den Schutzgütern zu beachten.

Die Umstrukturierung von einem überalterten, brach liegenden Gemengelagestandort zu einem hochwertigen Wohnstandort einschließlich der Anlage einer neuen Parkanlage ist als eine Maßnahme der Innenentwicklung positiv zu bewerten, die zugleich die Wiedernutzung ehemals versiegelter Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes impliziert.

So ist zwangsläufig festzustellen, dass die erneute Überbauung offener Böden zu einem Funktionsverlust führt; hierzu zählt z.B. der Verlust der Speicherung von Niederschlagswasser und die Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser. Diese Funktionseinschränkungen werden u.a. durch das Regenwasserbewirtschaftungskonzept minimiert.

Höhere Einwohnerzahlen im Gebiet können zu vermehrten Verkehrsbewegungen führen, die wiederum eine Erhöhung von Luftschadstoffen implizieren, wenn die Autoindustrie die Klimaschutzziele der Europäischen Union nicht umsetzen würde. Darüber hinaus sind lokal mit dem Berliner Luftreinhalteplan bereits Vorkehrungen zur Minimierung getroffen.

Weitere luft- und klimarelevante Belastungen können durch die Heizanlagen der neuen Häuser entstehen. Aufgrund der Lage im Vorranggebiet für Luftreinhaltung wurde für das Entwicklungsgebiet eine Untersuchung zur günstigsten Variante der Energieversorgung durchgeführt. Im Ergebnis wurde seinerzeit der Fernwärmebezug aufgrund des geringsten Primärenergieeinsatzes und des geringsten Ausstoßes an CO₂ empfohlen.

4.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

4.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Planungen wird die derzeit bestehende Situation von Natur und Landschaft im Gebiet verändert. Auf der Grundlage von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, können die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter weitgehend reduziert werden.

Die Umweltsituation im Gebiet hat sich bereits durch die Teilrealisierungen oder wird sich für die meisten Schutzgüter bei Planrealisierung verbessern. Erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in II. Kap. 4.2.2.4 benannt.

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgezeigt sowie im Hinblick auf ihre Erheblichkeit überprüft. Mögliche Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild wurden im Rahmen der Eingriffsbeurteilung ermittelt. Die Ergebnisse sind Bestandteil des Umweltberichts.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Eingriffsermittlung nicht auf dem Vergleich Realsituation und durch den Plan vorbereitete Eingriffe basiert, sondern auf das mit dem B-Plan V-14 bereits bestehende Planungsrecht zu beziehen ist.

Schutzgut Mensch

Erholungssituation

Die im Gebiet liegende öffentliche Grünfläche mit einer Flächengröße von 2.240 qm ist bereits realisiert. Der Versorgungsgrad der Einwohner mit wohnungsnahen Grünflächen ist bei einer rechnerischen Einwohnerzahl von 181 daher im Plangebiet als sehr gut zu bezeichnen.

In Bezug auf die reale Situation ergeben sich hierdurch Verbesserungen, auch wenn sich durch den möglichen Bevölkerungsanstieg eine verstärkte Nutzung der vorhandenen Grünflächen ergibt. Der Versorgungsgrad im Plangebiet ist auch im Vergleich zum Versorgungsgrad im Gesamtbezirk sehr hoch.

Lärmbelastungen

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben sich nach der Schalltechnischen Untersuchung aus Verkehrslärmbelastungen für die Bevölkerung im geplanten Wohngebiet vor allem entlang der Straße Alt-Stralau. Durch die Anwendung der DIN 4109 im bauaufsichtlichen Verfahren, die die Anforderungen an den Lärmschutz regelt, ist ein ausreichender Lärmschutz sichergestellt. Eine zusätzliche Festlegung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist daher nicht notwendig.

Schutzgut Biotope / Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt in einem städtischen, ehemals industriell geprägten Raum. Die vorkommenden Biotoptypen spiegeln die bestehenden Nutzungen wider (siehe Tabelle auf der folgenden Seite).

Tabelle 4: Biotopflächenbilanz (Realsituation 2007 / Planung V-14-1a)

Code Nr. Berlin	Biotoptyp	Grundwert/ Risikowert nach Leit- faden je 1000 qm	Bestand (Realsituation)		Planung (V-14-1a)	
			Fläche in qm	Punkt- wert der Fläche	Fläche in qm	Punkt- wert der Fläche
03249	sonstige ruderalen Staudenfluren	12	404	4,8	0	0
07320	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nichtheimischen Arten	10	1.294	12,9	0	0
101011	Grünflächen unter 2 ha, Versiegelungsanteil < 50 %	0	2.240	0	2.240	0
12233	Blockrandbebauung mit Parkbaumbestand	0	980	0	2.672	0
12261	Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten	0	0	0	2.587	0
12610	Straßen	0	3.381	0	4.296	0
12730	Bauflächen und -stellen	0	3.496	0		0
Gesamt			11.795	17,7	11.795	0

Bei Planrealisierung wird es im Bereich der WA-Flächen und der Baustellenflächen zu Veränderungen der Biotope kommen. Im Bereich der Altbaufäche wird sich auch der rückwärtige nichtüberbaute Teilbereich durch die neue Blockrandbebauung verändern. Auf den festgesetzten WA-Flächen - können einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten durch Nebenanlagen und der Minderung der Bodenversiegelungen durch Festsetzung einer GR von 980 qm im Bereich der geplanten Terraces an der Planstraße 1 - insgesamt 3.617 qm Fläche überbaut werden. Zusätzlich ist im Bereich der Planstraße 1 auf 915 qm eine Veränderung der derzeitigen Biotopstrukturen geltend zu machen. Die heute vorkommenden ruderalen Vegetationsbestände werden durch gärtnerisch gestaltete Grünanlagen und private Gärten mit entsprechenden gärtnerischen Strukturen ersetzt. Die Straßenverkehrsflächen sind mit Ausnahme der Planstraße 1 vorhanden, so dass sich nur äußerst geringfügige Veränderungen in der Biotopstruktur ergeben.

Die Ermittlung der Wertpunkte der Biotoptypen nach dem Berliner Leitfaden dient einer vergleichenden Gegenüberstellung, mit deren Hilfe eine höhere Transparenz in der Bewertung und Bilanzierung geschaffen werden soll.

Bei Gegenüberstellung der Wertpunkte der Situation nach Umsetzung der Planungen (0 Wertpunkte) mit dem Bestand (insgesamt 17,7 Wertpunkte) ergibt sich ein Verlust von 17,7 Wertpunkten für das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope bezogen auf die heutige Bestandssituation.

Bezogen auf das mit dem B-Plan V-14 bestehende Planungsrecht ergeben sich durch die Festsetzungen des B-Plans V-14-1a keine Veränderungen in den Wertpunkten, da sowohl Wohnbauflächen als auch Straßenverkehrsflächen mit 0 Punkten anzusetzen sind. Demnach ergibt sich im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht durch die Planänderungen kein Eingriff in die Schutzgüter Biotop und Arten.

Veränderungen des Baumbestandes

Bei der Planrealisierung wird es zu Baumverlusten im Gebiet kommen. Diese können zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abschließend quantifiziert werden.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes gehen voraussichtlich 20 Bäume, die unter den Schutz nach der Baumschutzverordnung fallen, verloren. Diese Bäume befinden sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Weitere 2 Bäume, im Randbereich der Planstraße 1 wurden im Sinne von Minimierungen in die Straßenraumgestaltung einbezogen und können voraussichtlich erhalten werden. Einzelne Bäume im Bereich der bestehenden Gehölzfläche sind bei Realisierung der Tiefgarage als gefährdet einzustufen. Durch entsprechende Schutzmaßnahmen während und nach der Bauphase sind diese aber möglicherweise zu erhalten.

Auswirkungen auf die Fauna

Insgesamt wird die Bebauung eine Änderung der Tierartenzusammensetzung im Plangebiet bewirken. Da die Flächen bislang überwiegend von Ubiquisten (Allerweltsarten) bewohnt werden, sind die Auswirkungen aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung. Geschützte oder seltene Tierarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Auf die Vorkommen von Gebäudebrütern wirkt sich der Bebauungsplan dergestalt aus, dass mit den vorgesehenen Bebauungen Lebensraumveränderungen stattfinden. Brutstätten in Gebäuden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden bzw. ist kein Abriss von Gebäuden erforderlich.

Schutzgut Boden

Bei Planrealisierung wird es real zu zusätzlichen Versiegelungen mit einem Verlust von Bodenfunktionen kommen.

Dieser errechnet sich aus der Versiegelung im Bestand und nach Planrealisierung (Berechnungen Baugebiete: Überbaubare Fläche, zulässige GRZ, zulässige Überschreitung der Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO, übrige Flächen mit unten angegebenen Versiegelungsanteilen).

Die mögliche zusätzliche Bodenversiegelung ist aufgrund der Zielsetzungen des Entwicklungsgebietes mit seinen grundlegenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Umstrukturierungen nicht vermeidbar.

Mit Realisierung des Bebauungsplanes entstehen im Gebiet 5.259 qm Wohngebietsfläche sowie zusätzlich zu den vorhandenen Straßen 915 qm Straßenverkehrsfläche (Planstr. 1). Der Versiegelungsanteil im Gebiet wird sich im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht sowie auch im Vergleich zum Bestand um ca. 8,7 % erhöhen. In absoluten Zahlen ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1.020 qm. Nach geltendem Planungsrecht (B-Plan V-14) beträgt der zulässige Versiegelungsanteil ca. 62 % einschließlich der umfangreichen im Geltungsbereich liegenden vorhandenen Verkehrsflächen.

Der erhöhte Versiegelungsanteil errechnet sich aus der Versiegelung nach geltendem Planungsrecht und nach Realisierung des Planes V-14-1a (Berechnungsgrundlagen Baugebiete: Überbaubare Fläche (errechnete GRZ 0,46), zulässige Überschreitung der Versiegelung nach § 19 BauNVO (50 %), übrige Flächen mit entsprechend den Vorgaben im Umweltatlas angenommenen Versiegelungsanteilen – Grünflächen 20 %, Verkehrsflächen 100 %). Bei den Versiegelungsgraden ist nicht berücksichtigt, dass die Wege in der Grünfläche als wassergebundene Decke angelegt werden und im Allgemeinen Wohngebiet die Wege und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Auch Baumscheiben innerhalb der Straßenräume sind nicht rausgerechnet.

Die mit Planänderung mögliche zusätzliche Bodenversiegelung ist aufgrund der Zielsetzungen des Entwicklungsgebietes mit seinen grundlegenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Umstrukturierungen nicht vermeidbar.

Trotz der im Plangebiet derzeit eingeschränkten Bodenfunktionen, der im Vorfeld bereits durchgeführten umfangreichen Entsiegelungen und der nach Planungsrecht ohnehin erlaubten Versiegelung führt die zusätzliche Versiegelung von ca. 1.020 qm voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Mit den Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten sowie den Wegen mit wassergebundener Decke in der Parkanlage können die Auswirkungen durch die zusätzlichen Versiegelungen nur gemindert aber nicht ausgeglichen werden.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist im Plangebiet als empfindlich einzustufen. Beeinträchtigungen durch die Planungen sind aber unter Beachtung von Schutzvorkehrungen für das Grundwasser und bei Realisierung der Regenwasserbewirtschaftung insgesamt als wenig erheblich einzustufen.

Die möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser beziehen sich hauptsächlich auf das Grundwasser. Mit Realisierung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes werden die außerhalb des Plangebietes befindlichen Oberflächengewässer durch die geplanten Baumaßnahmen nicht zusätzlich durch ungeklärtes Wasser belastet.

Das mit dem B-Plan vorbereitete Vorhaben beeinträchtigt den Wasserhaushalt mit seinen Kriterien Oberflächenabfluss, Versiegelung und die daraus resultierende mögliche Versickerung sowie Verdunstung im Vergleich zum bestehenden Baurecht kaum. Die Größen werden beeinflusst durch die Kriterien Versiegelungsgrad, Belag der Versiegelung und der Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers.

Die Versiegelung im Plangebiet betrifft ca. 8.360 qm (Gebäudeflächen, Verkehrsflächen, Grünfläche, Wege und Nebenanlagen).

Nach bestehendem Planungsrecht ist ein Versiegelungsanteil von ca. 62,2 % der Fläche anzusetzen. Mit Realisierung des B-Planes V-14-1a ergibt sich eine Erhöhung um ca. 8,7 %. In absoluten Zahlen sind dies zusätzlich ca. 1.020 qm. Dadurch ergeben sich Veränderungen im Hinblick auf die mögliche Grundwasserneubildung im Plangebiet. Diese sind aufgrund der ohnehin eingeschränkten Bedeutung als nicht erheblich einzustufen. Hier können Beeinträchtigungen durch Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten für Wege und Zufahrten minimiert werden.

Schutzgut Klima/Lufthygiene

Mit den durch den Bebauungsplan zulässigen Baukörpern und der möglichen Verdichtung des Gebiets kann es zum Verlust klimatischer Ausgleichsfunktionen kommen. Die Lage des Gebietes im Bereich großräumiger Luftleit- und Ventilationsbahnen bleibt jedoch bestehen. Da diese Luftleitbahnen im Wesentlichen dem Gewässerlauf der Spree und des Rummelsburger Sees folgen, wird die Austauschfunktion kaum beeinträchtigt. Kleinklimatische Veränderungen sind nicht auszuschließen.

Die stadtklimatische Funktion der Fläche verändert sich trotz des Verlustes von Vegetation und der erhöhten Versiegelung nur wenig. Auf Grund des verbleibenden Vegetationsanteils in den Gärten und der Parkanlage kann nach wie vor von hohen stadtklimatischen Funktionen ausgegangen werden.

Hinsichtlich der lufthygienischen Situation wird sich durch die Planrealisierung mit Wohnungsbau bei Beachtung der textlichen Festsetzung zur Verwendung luftschadstoffarmer Brennstoffe keine nennenswerte Veränderung im Vergleich zum Bestand ergeben. Luftschadstoffbelastungen durch den Verkehr sind aufgrund der Lage des Gebietes, der Verkehrsströme mit vorrangigem Ziel- und Quellverkehr durch die geplante Bevölkerungszunahme im Gebiet nur in geringem Maße zu erwarten. Luftschadstoffbelastungen durch die Heizungen der Gebäude können durch die Festlegung zur Verwendung schadstoffarmer Heizsysteme vermindert werden.

Schutzgut Landschaft

Aufgrund der städtebaulichen Neuordnung werden bei Realisierung der Planung insbesondere für das Schutzgut Landschaft Verbesserungen erreicht. Das Plangebiet weist derzeit aufgrund gestalterischer Defizite keine besonderen Qualitäten auf. Mit Planrealisierung wird sich das heterogene Erscheinungsbild verbessern. Die Freiräume im Baugebiet werden gärtnerisch gestaltet.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Grünflächen ist im Plangebiet sichergestellt und hat sich mit Realisierung der Grünflächen für die gesamte Rummelsburger Bucht bereits verbessert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Von der Planrealisierung sind keine Denkmale betroffen. Das vorhandene Baudenkmal kann in das bauliche Konzept einbezogen werden. Es wird durch die Planrealisierung nicht beeinträchtigt.

4.2.2.2 Erheblichkeit der Auswirkungen

Gemäß den Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung ergeben sich Beschränkungen im Hinblick auf die Ermittlungspflichten dahingehend, dass nur Umweltauswirkungen zu prüfen sind, die die genannten Schutzgüter voraussichtlich erheblich beeinträchtigen. Daher soll im Folgenden, eingeschätzt werden, wie erheblich mögliche Auswirkungen durch die Planrealisierung einzuschätzen sind.

Tabelle 5: Einschätzung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Veränderungen der Erholungssituation Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmbelastungen	– (Vorbelastungen vorhanden) bei Einhaltung der DIN 4109 nicht erheblich
Pflanzen	Verlust von Biotopen (Ruderal- und Gehölzbestände mit geringem bis mittlerem Wert Verlust von 17,7 Wertpunkten), Verlust von Bäumen	– nach derzeitiger Einschätzung ca. 20 Stück; nach Ersatz nicht erheblich
Tiere	Keine Verluste von Teillebensräumen besonders geschützter Arten	–
Boden	Teilweiser Verlust von Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelungen von insgesamt ca. 1.020 qm	++
Wasser	Verlust von Grundwasserneubildungsflächen	–
Klima/Luft	Beeinträchtigung von klimatischen Ausgleichsfunktionen in der Umgebung Veränderungen des Kleinklimas durch Erhöhung der Versiegelung,	– –
Landschaft	Beeinträchtigung von Gestaltstrukturen, z. B. Verlust prägender Bäume	–
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	–
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	–

Bewertungen: +++ Beeinträchtigungen sehr erheblich / Maßnahmen/Festsetzungen erforderlich
 ++ Beeinträchtigungen erheblich / Maßnahmen, Festsetzungen empfehlenswert
 + Beeinträchtigung wenig erheblich
 – Beeinträchtigung nicht erheblich

4.2.2.3 Eingriffsbeurteilung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung gemäß § 1a BauGB zu entscheiden. Dabei ist die Eingriffsregelung auf erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen hervorgerufen werden, anzuwenden.

Das Gebot der Vermeidung beziehungsweise Minimierung von Eingriffen hat neben anderen Abwägungsbelangen vom Grundsatz her gleiches Gewicht.

Ausgleichsbedürftige Eingriffe sind bei Planänderungen nur diejenigen, die durch Erweiterung der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen oder Gegebenheiten entstehen. Für mögliche Eingriffe, die sich durch Realisierung des B-Plans V-14-1a ergeben, ist als **Bezugsgrundlage** der rechtskräftige **Bebauungsplan V-14** anzulegen.

Da die Eingriffsermittlung gemäß BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG auf die planungsrechtlich zulässige Situation abhebt, und der Bebauungsplan V-14-1a mit seiner möglichen Flächeninanspruchnahme, der Versiegelung (insbesondere durch die Planstraße 1) und den nun geplanten Baumassen das geltende Planungsrecht übersteigt, ist ein Eingriff durch den B-Plan V-14-1a zu überprüfen.

Für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild – als Teil der im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter – ist die Bewertung möglicher Eingriffe im Vergleich der Neuplanung mit der planungsrechtlich zulässigen Situation wie folgt zu beurteilen:

Durch die Planungen wird deutlich mehr Bodenfläche versiegelt als bei vollständiger Ausschöpfung des derzeit geltendem Planungsrechts. Diese zusätzliche Versiegelung resultiert überwiegend aus dem Neubau der Planstraße 1. Der Eingriff in das **Schutzgut Boden** ist daher als **erheblich** einzustufen.

Er kann durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen wie den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Zufahrten und Wegen im Baugebiet und der Grünfläche gemindert aber nicht ausgeglichen werden.

Der Verlust von **Biotopen** mittleren bis geringen Wertes ist als **nicht erheblich** einzustufen. Darüber hinaus sind Baumverluste zu erwarten, die aber erst im Rahmen der konkreten Planungen quantifiziert werden können und im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht nicht höher sein werden.

Die Eingriffe in die abiotischen **Schutzgüter Wasser, Klima und Luft** sind **nicht erheblich**, da die zusätzliche Versiegelung die Grundwasserneubildungsraten sowie die kleinklimatische Situation im Plangebiet nicht wesentlich verändert.

Das **Landschaftsbild** wird durch die Neuordnung des Plangebiets aufgewertet; die Veränderung ist daher als **nicht erheblich** einzustufen.

Die Veränderungen für die oben genannten Schutzgüter führen mit Ausnahme des Eingriffs in das Schutzgut Boden nicht zu einem Ausgleichserfordernis. Der Ausgleich für zu fällende Bäume, der nach der Baumschutzverordnung erfolgt, bleibt davon unberührt.

4.2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Gemäß den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist nach der Rechtsprechung dann vermeidbar, „wenn sie unterlassen werden könnte, ohne das mit dem jeweiligen Vorhaben verfolgte Ziel zu beeinträchtigen“ (VHG Mannheim, DVBl. 86, 364, 367; Gassner & Siederer 1987).

Im Rahmen der Abwägung gemäß §§ 1/1a BauGB hat der Träger der Bauleitplanung zu prüfen, welche Eingriffe tatsächlich unvermeidbar sind, das heißt welche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zur Erreichung der städtebaulichen Ziele in Kauf genommen werden müssen (Vermeidung). Darüber hinaus ist auch zu prüfen, ob die Planungsziele mit einem geringeren Eingriff (quantitativ, qualitativ oder an anderen Stellen im Plangebiet) erreicht werden können (Minimierung).

Im Plangebiet V-14-1a finden aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan V-14) **Eingriffe in das Schutzgut Boden** statt. Hierfür ergibt sich vom Grundsatz her ein Ausgleichserfordernis.

Vermeidung- und Verminderung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind zu nennen und werden teilweise durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben:

- Um die Funktionsfähigkeit der Bodenstrukturen und vor allem die Versickerungsfähigkeit weitgehend zu erhalten, werden - auch im Zuge der Bestimmung ausgleichender Maßnahmen für die Überschreitung des Nutzungsmaßes nach § 17 Abs. 2 BauNVO - Festsetzungen zur Versiegelung von Wegen und Zufahrten getroffen (Minimierung von Beeinträchtigungen des Boden-Grundwassergefüges).
- Zur verzögerten Ableitung des Grundwassers und der geklärten Einleitung in die Oberflächengewässer wurde bereits teilweise ein Regenwasserbewirtschaftungssystem mit Mulden/Rigolen in einzelnen Erschließungsstraßen angelegt (Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser).
- Die Biotopstrukturen verändern sich verglichen mit dem geltenden Baurecht kaum. Im Vergleich zur Realsituation werden bestehende Ruderal- und Gehölzbiotope durch gärtnerisch angelegte Flächen ersetzt. Damit verändert und verschiebt sich das Artenspektrum. Zur Minimierung von Auswirkungen sollten die vorhandenen Gehölze soweit möglich erhalten werden (Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biotope und Arten).
- Eine Verschlechterung der klimatischen Situation wird sich aufgrund der geplanten lockeren Bebauung nicht einstellen. Luftschadstoffbelastungen werden durch die Festsetzung zur Verwendung schadstoffarmer Heizsysteme minimiert (Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft).
- Die Erholungssituation sowie die Ausprägung des Landschaftsbildes verbessert sich durch Anlage der Grünfläche und gestalterische Maßnahmen in diesen Bereich.

Die konkreten Ersatzmaßnahmen für möglicherweise erforderliche Baumfällungen werden im Rahmen der Bearbeitung der Fällanträge auf der Grundlage der Baumschutzverordnung Berlin durch die Untere Naturschutzbehörde festgelegt.

Ausgleich

Für das Schutzgut Boden entsteht durch die zusätzliche versiegelte Fläche ein Eingriff.

Entsiegelungsflächen stehen weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung zur Verfügung. Auch Flächen für Ersatzmaßnahmen, die nicht auf das Schutzgut Boden bezogen sind, wie z.B. die Kompensation durch Hecken- oder Gehölzpflanzungen, stehen im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht zur Verfügung.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Neuordnung und der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im Entwicklungsgebiet sind auch im Plangebiet V-14-1a umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen und die Neuanlage einer Grünfläche erfolgt, wodurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts positiv beeinflusst worden ist.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden resultieren nur zu einem geringen Anteil aus den Versiegelungen im Baugebiet. Ein Ausgleich in Form der Begrünung der Flächen z.B. für festgesetzte Untergeschosse würde genau wie eine Fassadenbegrünung aufgrund der real zur Verfügung stehenden geringen Flächenanteile letztlich keine spürbaren Verbesserungen bewirken.

Die Planstr. 1, die den wesentlichen Eingriff in das Schutzgut Boden hervorruft, dient der hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Verkehrs.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße 1 sollen entsprechend der Ausbauplanung neben der Integration von zwei vorhandenen Bäumen in Baumscheiben zwei weitere Baum-

scheiben mit Baumneupflanzungen angelegt werden. Ihre Realisierung ist über die Umsetzung der abgestimmten Bauplanungsunterlage durch den Entwicklungsträger sichergestellt. Die zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht notwendig. Durch die Baumpflanzungen mit Anlage von Baumscheiben erfolgt teilweise eine Kompensation für die hinzukommende Versiegelung. Durch Festsetzung von Dachbegrünungen für die Wohnbebauung könnte nicht erreicht werden, dass Flächen entstehen, die hinsichtlich ihrer Größe auch ökologisch wirksam werden. Andere Kompensationsmaßnahmen sind im Plangebiet nicht möglich.

Zusammenfassend ist für die Eingriffsbeurteilung und den Ausgleich Folgendes festzuhalten: Mit den Festsetzungen des B-Plans V-14-1a (für die Flächennutzungen Allgemeines Wohngebiet, Öffentliche Parkanlage und Verkehrsfläche) erfolgt gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Situation gemäß dem B-Plan V-14 (mit den Nutzungen Allgemeines Wohngebiet und Öffentliche Parkanlage) ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden durch zusätzliche Versiegelungen. Die Beeinträchtigungen werden im Wesentlichen durch die zukünftige Planstraße 1 sowie in einem geringfügigen Ausmaß durch die Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet hervorgerufen. Eine teilweise Kompensation des Eingriffs erfolgt durch zwei Baumscheiben mit Baumpflanzungen in der Planstraße 1.

4.2.2.5 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte das Gebiet gemäß den Festsetzungen des B-Planes V-14 (mit einer ähnlichen baulichen Dichte) bebaut werden.

4.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit wurde bereits mit dem Bebauungsplan V-14 festgesetzt, in dem an der Straße Alt-Stralau ein Dreiecksplatz vorgesehen war. Von hier aus sollte (zunächst unter Arkaden geführt) eine diagonale Fußwegeverbindung quer durch das Gebiet zum Speicherplatz am Rummelsburger See geführt werden. Diese Diagonale ist im Quartier nur rudimentär umgesetzt worden, so dass es keine Verbindung mehr zum Platz geben wird. Damit würde auch die schräg in den Block führende Bebauung mit dem Dreiecksplatz städtebaulich keine Bedeutung mehr haben. Die nunmehr im Bebauungsplan umgesetzte Konzeption greift das Konzept der Verbindung von Rummelsburger See und Spree durch Gebäudezeilen und dazwischenliegenden durchgehenden Freiräumen konsequent auf, indem parallel zur öffentlichen Parkanlage und in Fortführung der Bebauung nördlich der Bahrfeldtstraße eine Gebäudezeile vorgesehen ist, deren westlich gelegene private Gärten die Freiflächen der Straßenrandbebauung im Blockinnenbereich ergänzen.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Verwendete Unterlagen

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan V-14-1a umfasste die folgenden Bearbeitungsschritte:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung der Fachgutachten sowie der sonstigen Vorgaben zum Plangebiet,
- Aktualisierung der Biotopkartierungen (nach Biotoptypenliste von Berlin 2003) sowie des Baumbestandes und Erfassung besonders schützenswerter Arten bzw. Artengruppen,
- Bewertung der Bestandssituation, Ermittlung der Auswirkungen sowie Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen,
- Eingriffsbeurteilung.

Für den B-Planbereich V-14a liegen die folgenden umweltbezogenen Gutachten und Erhebungen vor:

- Stand der bisherigen Ergebnisse der Altlastenerkundung für den Standort Rummelsburg – Olympia 2000, UVE GmbH im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz Abt. IV E, Oktober 1992.
- Grundlagenermittlung für die Erstellung einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) Rummelsburger Bucht, Dr. Auhagen, Landschaftsplanung und Stadtökologie, im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz Abt. VII, März 1993.

- Grundlagenermittlung für die Erstellung einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) Rummelsburger Bucht, - Baumkataster - Dr. Auhagen, Landschaftsplanung und Stadtökologie, im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz Abt. VII, März 1993.
- Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zum städtebaulichen Rahmenplan Berlin-Rummelsburger Bucht, Dr. Szamatolski + Partner GbR, im Auftrag der Entwicklungsträgersgesellschaft Rummelsburger Bucht (ERB) 1994.
- Baumkataster Planbereich V-14 Planungskontor für Städtebau und Ortsentwicklung im Auftrag der Entwicklungsträgersgesellschaft Rummelsburger Bucht (ERB) 1996.
- Amtliches Gutachten über die klimatologische Beurteilung des überörtlichen Entwicklungsbereiches Rudolfplatz/Entwicklungsbereich Rummelsburger Bucht, Deutscher Wetterdienst im Auftrag der Entwicklungsträgersgesellschaft Rummelsburger Bucht (ERB) 1996.
- Umweltveränderungen im Stadtentwicklungsgebiet Rummelsburger Bucht, Zwischenbilanz im 4. Jahr der E-Maßnahme, Dr. Szamatolski + Partner GbR, im Auftrag der Wasserstadt GmbH, August 1997.
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zur Lärmvorsorge gem. DIN 18005 für die Erarbeitung der B-Pläne V-14 und V-18, Müller BBM, im Auftrag der Wasserstadt GmbH, März 1998.
- Regenwasserbewirtschaftung Halbinsel Stralau, westlicher Teil, Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie, im Auftrag der Wasserstadt GmbH, 1996.
- Konzeptionelle Kurzuntersuchung zur Energieversorgung der Rummelsburger Bucht, Fichtner, Entwicklungsgesellschaft Rummelsburger Bucht mbH, 1994.
- Umweltatlas von Berlin (die zur Beurteilung verwendeten Grundlagen des Umweltatlas von Berlin sind bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter benannt).
- Biotopkartierung, Baumkartierung und Kartierung einzelner Tierartengruppen (2005 und 2007).
- Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005-2010, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2005.

Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nach derzeitiger Einschätzung nicht.

4.3.2 Umweltmonitoring

Auf ein systematisches Umweltmonitoring kann bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften der Baunutzungsverordnung, der Berliner Bauordnung und Berliner Wassergesetzes verzichtet werden. Deren Einhaltung ist im Rahmen des Bauprozesses durch die Bauherren sicherzustellen.

4.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-14-1a umfasst einen Teilbereich des förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Berlin-Rummelsburger Bucht“ und hier der Stralauer Halbinsel, auf der in innenstadtnaher Lage Wohnbebauung errichtet werden soll. Für den Planbereich V-14-1a existiert bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan V-14, der an die veränderten Rahmenbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten angepasst werden soll.

Der Bebauungsplan setzt neben dem Allgemeinen Wohngebiet öffentliche Straßenverkehrsflächen und eine Parkanlage fest. Ziel ist es, für den östlichen Teil der Wohngebietsfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Wohnbebauung im Stil der Terrace-Häuser (bis zu vier Geschosse hohe Reihenhäuser) anstelle von Geschosswohnungsbau und einer Platzsituation zu schaffen. Für den westlichen Teil ist weiterhin eine Blockrandbebauung unter Integration des denkmalgeschützten Altbaus Bahrfeldstraße 2 vorgesehen.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan V-14 wird der zulässige Versiegelungsanteil bei Planrealisierung V-14-1a höher. Damit ergeben sich für das Schutzgut Boden erhebliche Auswirkungen. Für die übrigen Schutzgüter des Naturhaushaltes (Wasser, Klima/Luft, Biotope und Arten) sowie für das Landschaftsbild werden durch die neue Planung keine erheblichen Auswirkungen hervorgerufen.

Die Belastungen des Menschen durch möglichen Verkehrslärm werden durch Anwendung der DIN 4109 bei Realisierung von Bauvorhaben gemindert.

Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen lassen sich durch gärtnerische Anlage der Freiflächen und weitgehenden Erhalt der vorhandenen Gehölze minimieren. Bei notwendigen Baumfällungen werden Ersatzpflanzungen erforderlich.

Im Plangebiet kommen keine seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten vor.

Die Veränderungen Grundwasserneubildung sowie die klimatischen Veränderungen im Plangebiet werden durch die Festsetzung des wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus von Wegen und Zufahrten gemindert.

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch zwei Baumneupflanzungen in Baumscheiben, die in der abgestimmten Bauplanungsunterlage für die Planstraße 1 vorgesehen sind, eine teilweise Kompensation erreicht. Vor dem Hintergrund der umfangreichen Aufwertungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Aufwertung des Landschaftsbildes durch Umsetzung der Entwicklungskonzeption sind weitere Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet nicht sachdienlich.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Gemäß Senatsbeschluss werden die öffentlichen Grünflächen und Straßen aus dem Treuhandvermögen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Berlin-Rummelsburger Bucht" finanziert.

Dies umfasst im Planbereich V-14-1a den Bau der öffentlichen Parkanlage zwischen der Straße Alt-Stralau und der Bahrfeldtstraße sowie den Neubau der Planstraße 1 einschließlich Anpassung der Anbindungen an die Straße Alt-Stralau und die Bahrfeldtstraße.

Die Maßnahmen können vor Abschluss der Entwicklungsmaßnahme realisiert werden, so dass dem Bezirk keine Grunderwerbs- und Herstellungskosten entstehen.

Daraus entstehende Folgekosten sind nach Fertigstellung und Übergabe durch die Fachabteilungen im Rahmen des zugemessenen Produktsummenbudgets zu tragen.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Das Personal für die Bewirtschaftung/Unterhaltung der öffentlichen Parkanlage sowie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist durch die zuständigen Fachabteilungen zu planen.

IV. Verfahren

Hinweis: Bis zur Teilung (siehe lfd. Nr. 8) erfolgte das Bebauungsplanverfahren für den größeren Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-14-1.

1. Aufstellungsbeschluss des Bezirksamts für den Bebauungsplan V-14-1 und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Bezirksamtsvorlage Nr. II/598/04) am 21. Dezember 2004.
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 11.2.2005 im Amtsblatt für Berlin Nr. 7 auf Seite 402.
3. Amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der "Berliner Zeitung" und im "Tagesspiegel" am 28. Februar 2005.
4. Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 7. bis 24. März 2005.

In der genannten Zeit bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich in einer Ausstellung im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Äußerungen zur Planung abzugeben. Während des gesamten Verlaufs ist die Ausstellung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Fachbereichs Stadtplanung betreut worden, die zur Erörterung der Planung zur Verfügung standen.

Die Ausstellung umfasste zwei Plakate. Auf dem ersten wurden die Bestandssituation sowie die Planungen im städtebaulichen Entwicklungsbereich für den Geltungsbereich dargestellt. Ein zweites Plakat erläuterte die städtebauliche Konzeption und zeigte den Be-

bauungsplanvorentwurf einschließlich Nennung der Planungsziele für die einzelnen Teilbereiche. Weiterhin wurde den Bürgern ein Informationsblatt ausgehändigt.

Es wurden zwei Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben. Die Anregungen und Hinweise wurden in Form einer Synopse detailliert aufbereitet und unter- und gegeneinander abgewogen. Dieses Material ist als Anlage zur Beschlussfassung des Bezirksamtes aktenkundig.

Bezogen auf den Planbereich V-14-1a sind diesbezüglich aufzuführen:

Von der Betroffenenvertretung des Entwicklungsbereichs Rummelsburger Bucht wurde die nicht ausreichende Anzahl von Stellplätzen bemängelt und gefordert, dass für das Stellplatzprovisorium auf den Grundstücken Alt-Stralau 55-57 ein Ersatz geschaffen wird.

Hierzu ist Folgendes festzuhalten: Es handelte sich auf den Grundstücken Alt-Stralau 55-57 um eine nicht genehmigte provisorische Stellplatzanlage. Der Bezirk hat die Bemänglung der Situation zum ruhenden Verkehr auf der Stralauer Halbinsel aufgenommen und in Zusammenarbeit mit der zuständigen Entwicklungsträgergesellschaft Lösungen erarbeitet, die geeignet sind, im öffentlichen Raum ein zusätzliches Parkplatzangebot zu schaffen. Dabei waren sowohl eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Auswirkungen auf das in der Regel durch Wohnnutzung geprägte Umfeld als auch die geplanten bzw. realisierten Parkanlagen und Straßenräume zu beachten. Im Ergebnis wurden drei Lösungsansätze entwickelt, durch die das Park-/Stellplatzangebot im Quartier Stralau ergänzt werden kann: 1. Verbreiterung der Glasbläserallee um 2 m im Westen, so dass statt der bisher vorgesehenen 29 Längsparkplätze nun etwa 60 Parkplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet werden können, 2. die Erschließungsstraße westlich der geplanten Parkanlage zwischen der Straße Alt-Stralau und der Bahrfeldtstraße wird als öffentliche Straße ausgewiesen, an der Stellplätze in Längsrichtung an der Parkanlage errichtet werden können, und 3. wird an der Ecke Krachtstraße/Straße Fischzug die Möglichkeit zur Errichtung eines Garagegebäudes geprüft.

In seiner Stellungnahme sah ein Bürger die Notwendigkeit bei den Planungen der Halbinsel Stralau die Problematik einer Einkaufsmöglichkeit zu beachten. Gerade im Hinblick auf eine weitere Verdichtung mit zunehmendem Zuzug hielt der Bürger diese im Wege der Daseinsvorsorge für unumgänglich.

Hierzu ist anzumerken, dass die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung "die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden" grundsätzlich zulässt. Auf die konkrete Realisierung hat der Plangeber keinen direkten Einfluss. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich bei entsprechender Bevölkerungsanzahl auch Geschäftsnutzungen vor Ort ansiedeln werden.

5. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

36 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 28. Februar 2005 frühzeitig über die Aufstellung des B-Plans V-14-1 informiert und erhielten Unterlagen zur Abgabe einer Stellungnahme. Von ihnen haben 26 geantwortet.

Auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in Form einer Synopse aufbereitet und unter- und gegeneinander abgewogen. Dieses Material ist als Anlage zur Beschlussfassung des Bezirksamtes aktenkundig. Das Resultat des Abwägungsvorgangs ist in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans sowie seiner Begründung eingeflossen.

Inhaltlich setzten sich die Stellungnahmen neben den Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Wesentlichen mit den im Gebiet vorhandenen Leitungen, der Altlastensituation sowie den verkehrlichen Belangen auseinander.

Die Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen TÖB zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden weitgehend berücksichtigt und sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan V-14-1a aufgenommen worden.

Nicht berücksichtigt werden konnten - bezogen auf den Planbereich V-14-1a - die folgenden Punkte:

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) hat in ihrer Stellungnahme die Frage aufgeworfen, wieso es in diesem Bereich bisher planerisch nicht gelungen ist, eine öffentliche (qualitätvolle) Grünverbindung zwischen Rummelsburger See und Spree herzustellen.

Dazu ist anzumerken: Grundlage für die Entwicklung der Stralauer Halbinsel bildet die Rahmenplanung für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Berlin-Rummelsburger Bucht, die auf Basis der Ergebnisse eines internationalen Gutachterverfahrens entstanden ist. Hierin war bereits keine durchgehende öffentliche Grünverbindung vorgesehen, sondern eine Grünvernetzung vom Rummelsburger See zur Spree über die öffentlichen Grünflächen einerseits und in Ergänzung die privaten Freiflächen andererseits. Öffentliche Verbindungen wird es in der Glasbläserallee und am deutlichsten heute schon sichtbar und nutzbar zwischen der See und der Spree im Zuge Friedrich-Junge-Straße und Karl-Marx-Gedenkstätte geben.

6. Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Erweiterung des Geltungsbereichs (Glasbläserallee einschließlich eines westlich angrenzenden Streifens von 2 m, von Teilflächen der Straße Alt-Stralau und eines weiteren Abschnitts der Bahrfeldtstraße) und zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Bezirksamtsvorlage Nr. II/954/06) am 14. Februar 2006.

7. Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27. März 2006 unter Bezugnahme auf § 4 Abs. 1 Satz 3 BauGB gebeten, eine Stellungnahme abzugeben.

Von den angeschriebenen 37 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 29 geantwortet, die auch bei nicht fristgerechtem Eingang in der Auswertung berücksichtigt wurden. Zusätzlich wurde die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) durch den Fachbereich Naturschutz und Grünflächen beteiligt.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in Form einer Synopse detailliert aufbereitet und unter- und gegeneinander abgewogen. Dieses Material ist als Anlage zur Beschlussfassung des Bezirksamtes aktenkundig. Das Resultat des Abwägungsvorgangs ist in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes V-14-1a sowie seiner Begründung eingeflossen.

Inhaltlich setzten sich die Stellungnahmen, in denen neben Hinweisen auch Anregungen gegeben wurden, im Wesentlichen mit der technischen Infrastruktur, der Umweltsituation und deren Veränderung durch die Planung, der Beeinträchtigung im Plangebiet V-14-1 vorkommender besonders geschützter Arten, der Planstraße 1 sowie den haushalts- und personalwirtschaftlichen Auswirkungen der Planung auseinander.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-14-1a ist als wesentliche Änderung auf Basis der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche Planstraße 1 um 3,75 nach Osten auf insgesamt 11 m zu nennen.

8. Bezirksamtsbeschluss zur Interessenabwägung nach erfolgter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Teilung des Bebauungsplans V-14-1 in die Teilbereiche V-14-1a und V-14-1b sowie die Durchführung der (erneuten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan V-14-1a (Bezirksamtsvorlage Nr. III/22/07) am 27. Februar 2007.
9. Durchführung der (erneuten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24. April 2007.

Von den angeschriebenen 33 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 26 geantwortet.

Die Stellungnahmen wurden in Form einer Synopse detailliert aufbereitet und unter- und gegeneinander abgewogen. Dieses Material ist als Anlage zur Beschlussfassung aktenkundig. Das Resultat der Abwägung ist in den Bebauungsplan und seine Begründung eingeflossen.

Inhaltlich setzten sich die Stellungnahmen, in denen neben Hinweisen auch Anregungen gegeben wurden, im Wesentlichen mit den Leitungsbeständen im Plangebiet, den Auswirkungen auf den Haushalt, den Straßenbegrenzungslinien und den -verkehrsflächen sowie dem Eingriff in das Schutzgut Boden auseinander.

Im Bebauungsplan konnte die folgende Anregung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht berücksichtigt werden:

Der Fachbereich Natur und Grünflächen des Bezirks hat als Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden durch zusätzliche Versiegelung eine Dachbegrünung auf der geplanten Wohnbebauung vorgeschlagen.

Hierzu ist Folgendes festzustellen: Eine extensive Dachbegrünung ist zwar grundsätzlich eine Möglichkeit, zusätzlich naturhaushaltswirksame Funktionen zu erlangen. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass die verwendeten Dachformen eine Begrünung auch tatsächlich zulassen.

Im Planbereich V-14-1a ist - genau wie seinerzeit für den B-Plan V-14 - keine Festlegung der Dachformen vorgenommen worden, da es hierfür kein städtebauliches Erfordernis gibt, diese festzusetzen. Vielmehr soll die Offenheit hinsichtlich der Dachformen eine Vielfalt bei der Ausformung der konkreten Bauvorhaben ermöglichen.

Für das Plangebiet ist festzustellen, dass das Dach des Altbaus Bahrfeldtstraße 2 ohnehin eine Begrünung nicht zulässt. Auch bei dem bereits auf Basis des rechtskräftigen B-Plans genehmigten Reihenhauses-Projekt, das derzeit im Bau ist, hat sich gezeigt, dass bei der Ausformung der Gebäude im Stil der „Berlin-Terraces“ durch die Anlage von Dachterrassen im Bereich des obersten Geschosses nur relativ kleine Dachflächen entstehen, bei denen ein Begrünungsaufwand in keinem angemessenen Verhältnis zum Nutzen für den Naturhaushalt stehen würde.

Gleiches gilt für die Blockrandbebauung. Hier erfolgen Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachaufbauten, so dass das vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbare Erscheinungsbild der Gebäude im Hinblick auf die dritte Dimension nicht beeinträchtigt wird. In der Folge ist auch hier nicht sicherzustellen, dass die Flächen eine ökologische Wirksamkeit entfalten können.

Im vorliegenden B-Plan beruht der Eingriff in das Schutzgut Boden im Wesentlichen auf der Anlage der Straßenverkehrsfläche als öffentliche Baumaßnahme. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße 1 sollen entsprechend der Ausbauplanung neben der Integration von zwei vorhandenen Bäumen in Baumscheiben zwei weitere Baumscheiben mit Baumneupflanzungen angelegt werden. Ihre Realisierung ist über die Umsetzung der abgestimmten Bauplanungsunterlage durch den Entwicklungsträger sichergestellt. Die zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan, in dem die Einteilung der Straßenverkehrsfläche explizit nicht erfolgt ist, ist daher nicht notwendig. Durch die Baumpflanzungen mit Anlage von Baumscheiben erfolgt teilweise eine Kompensation für die hinzukommende Versiegelung.

Gleichzeitig sind allein im B-Plangebiet durch den Bau der Parkanlage innerhalb des Geltungsbereichs 19 % bzw. 2.240 qm neue Grünfläche entstanden, die aufgrund der Gestaltung eine hohe ökologische Wirksamkeit entfalten werden. Die Begrünungsmaßnahmen sind im Rahmen der Gesamtfreiflächenkonzeption für den städtebaulichen Entwicklungsbereich aus öffentlichen Mitteln finanziert worden.

Vor diesem Hintergrund erscheint es angemessen, in Bezug auf das Schutzgut Boden keine weiteren Kompensationsleistungen - insbesondere nicht auf den privaten Baugebietsflächen - innerhalb des Geltungsbereichs V-14-1a vorzusehen.

10. Amtliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit am 20. April 2007 im Amtsblatt für Berlin Nr. 17 auf Seite 1105.
11. Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der "Berliner Zeitung" und im "Tagesspiegel" am 20. April 2007.
12. Durchführung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30. April bis einschließlich 30. Mai 2007.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes V-14-1a mit Begründung und Grundstücksverzeichnis sowie vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen fand im o.g. Zeitraum in den Räumen des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 24. April 2007 über die Auslegung informiert worden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging nur von der Berliner Arbeitsgemeinschafts Naturschutz e.V. eine Stellungnahme zum Bebauungsplan V-14-1a ein.

Die BLN sah insbesondere einen erneuten Untersuchungsnotwendigkeit bezüglich des Vorkommens geschützter Arten im Plangebiet und übte Kritik an der Einzelbetrachtung für das Plangebiet. Außerdem lehnte sie den Bau von Tiefgaragen zur Vermeidung von Störungen der hydrologischen Abläufe und der Grundwasserneubildung und vertrat die Auffassung, dass der Bau von Tiefgaragen dem vorgesehenen Konzept des autoarmen Wohnens entgegensteht. Des Weiteren teilte der BLN nicht die Argumentation, dass auf eine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die mit den Festsetzungen des B-Plans V-14-1a ermöglichte zusätzliche Versiegelung aufgrund der durch die Umstrukturierung eingetretenen generellen Verbesserung verzichtet werden kann.

Dazu ist anzumerken: Im Plangebiet wurden keine besonders geschützten Arten gefunden und aufgrund der heutigen Beschaffenheit des Plangebiets und seiner direkten Umgebung ist auch nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen. Daher ist die vorgenommene Betrachtung auf den einzelnen Geltungsbereich bezogen legitim und keine neue Untersuchung erforderlich. Die Bestandsaufnahme ist gemeinsam für die Geltungsbereiche V-14-1a und V-14-1b (ehemals V-14-1) erfolgt. Insofern handelt es sich nicht um eine Einzelbetrachtung.

Im Bebauungsplan ist der Bau einer Tiefgarage nicht festgesetzt. Es ist lediglich eine Fläche für die Errichtung eines Untergeschosses ausgewiesen, das direkt an den als Blockrand ausgewiesenen Baukörper anschließt. Es ist nicht davon auszugehen, dass angesichts des hohen Grundwasserstandes eine gegebenenfalls von dem jeweiligen Bauherrn vorgesehene Unterbringung der Stellplätze in einer vollständig in den Grundwasserstrom hineinreichenden Tiefgarage erfolgen wird.

Für die Grundwasserneubildung ist es nicht relevant, ob die Flächenversiegelung durch eine Tiefgarage oder einen Baukörper oberhalb der Geländeoberfläche erfolgt.

Konzeptionell wird explizit die oberirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücksfreiflächen nicht gewünscht. Durch diese Einschränkung ergibt sich eine gewisse Limitierung für den ruhenden Verkehr. Es erfolgt im Rahmen der Gewährleistung der individuellen Mobilität auf der Halbinsel aber keine konkrete Festlegung von Stellkennziffern.

Die Bilanzierung des Eingriffs ist erfolgt und plausibel in der Begründung dargelegt worden. Im Ergebnis ist nur für das Schutzgut Boden durch die zusätzliche Versiegelung eine erhebliche Beeinträchtigung und damit ein Ausgleichserfordernis festgestellt worden. Weiterhin war in der Begründung dargelegt, dass weder Flächen zur Entsiegelung innerhalb des Plangebiets zur Verfügung stehen, noch als Ersatz z.B. eine Kompensation durch Hecken- und Gehölzpflanzungen erfolgen kann.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die zusätzliche Versiegelung beruht im Wesentlichen auf der Anlage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche; eine Kompensation wird also vorwiegend durch die öffentliche Maßnahme erforderlich. Entsprechend dem Umweltatlas wurde für die Straße eine vollständige Versiegelung zugrunde gelegt, bei der - wie in der Begründung auch angemerkt war - Baumscheiben nicht berücksichtigt sind. In der Ausbauplanung für die Planstraße 1 ist jedoch die Integration von zwei bestehenden Bäumen in Baumscheiben und die Anlage von zwei Baumneupflanzungen in Baumscheiben vorgesehen.

Die Anlage der mit öffentlichen Mitteln zu finanzierenden Baumpflanzungen führen zu einer teilweisen Kompensation für die zusätzlichen Versiegelungen, die durch den Bau der Planstraße 1 erfolgen werden.

Ihre Realisierung ist über die Umsetzung der abgestimmten Bauplanungsunterlage durch den Entwicklungsträger sichergestellt. Die zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan, in dem die Einteilung der Straßenverkehrsfläche explizit nicht erfolgt ist, ist daher nicht notwendig.

Insofern konnte die Anregung der BLN zur Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen für die zusätzlichen Versiegelungen durch den Straßenbau aufgenommen werden. Der Sachverhalt ist in der vorliegenden Begründung entsprechend eingearbeitet worden.

13. Bezirksamtsbeschluss zur Interessenabwägung nach erfolgter (erneuter) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, über den Bebauungsplan V-14-1a mit Deckblatt vom 25. Juni 2007 einschließlich Planbegründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des B-Planes V-14-1a am 26. Juni 2007 (Bezirksamtsvorlage Nr. III/84/07).

Mittels Deckblatt vom 25. Juni 2007 wurden redaktionell folgende Anpassungen vorgenommen:

- In der textlichen Festsetzung Nr. 5, die ursprünglich lautete: *„Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze außerhalb von Tiefgaragen oder Garagen nur ausnahmsweise zulässig.“*, erfolgte eine Umformulierung, da der Flächenbezug nicht hinreichend konkret war.

Ziel ist es weiterhin die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Stellplätzen freizuhalten. Nur Stellplätze für Behinderte, die aufgrund ihres Handikaps auf einen oberirdischen Stellplatz in unmittelbarer Nähe zur Wohnung angewiesen sind, sind auf den Freiflächen im Baugebiet zulässig.

- In der textlichen Festsetzung Nr. 6, die lautete *„Im allgemeinen Wohngebiet sind mit Ausnahme des Grundstücks Bahrfeldtstraße 2 oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosszahl nur Dachaufbauten für technische Aufbauten zulässig. Die Höhe darf 2,0 m über OK Dach des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Die Dachaufbauten müssen mindestens 2,0 m von den Traufkanten des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Die Summe der Grundflächen von Technikaufbauten eines Baukörpers darf 30 % der Dachfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.“*, sind Konkretisierungen und Streichungen in der Formulierung vorgenommen worden.

Die aufgeführten Traufkanten sind als Bezugslinien nicht hinreichend konkret gewesen, da sie im Bebauungsplan nicht festgesetzt worden sind. Auch die Oberkante (OK) des Daches ist nicht Gegenstand der Festsetzungen gewesen, so dass auch sie nicht als verbindliche Bezugshöhe herangezogen werden konnte.

Die textliche Festsetzung ist aus gestalterischen Gründen im Bebauungsplan aufgenommen worden. Dementsprechend konnte die bisherige Bedingung zur Aufnahme von technischen Einrichtungen in den Dachaufbauten und damit die Festlegung der Nutzung im Rahmen der gestalterischen Festsetzung nicht erfolgen und musste gestrichen werden.

14. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg zur Festsetzung des Bebauungsplans V-14-1a mit Deckblatt vom 25. Juni 2007 als Rechtsverordnung am 10. Juli 2007 (Drs. Nr. DS/0314/III).
15. Anzeige des durch die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg am 10. Juli 2007 als Rechtsverordnung beschlossenen Bebauungsplans V-14-1a gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 11. Juli 2007 mit dem Ergebnis, dass keine Beanstandungen erhoben wurden (Schreiben vom 29. August 2007).
16. Erteilung der Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB: Im Mai 2007 wurde für das Grundstück Alt-Stralau 57 ein Antrag auf Errichtung von 7 kleinen Stadthäusern gestellt. Das Stadtplanungsamt bestätigte das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 33 Abs. 1 BauGB für die Erteilung einer Baugenehmigung während der Planaufstellung am 11. Juli 2007 gegenüber dem Bauaufsichtsamt. Auf dieser Grundlage wurde der planungsrechtliche Bescheid nach § 74 Abs. 2 Bauordnung für Berlin (BauOBln) erteilt.
17. Beschluss des Bezirksamts über den Erlass des Bebauungsplanes V-14-1a als Rechtsverordnung am 18. September 2007 (Bezirksamtsvorlage Nr. III/141/07).
18. Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung zu den gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen am 16. Januar 2008.
19. Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 06. Oktober 2007 auf Seite 336.

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).
- Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Rummelsburger Bucht" vom 8. April 1994 (GVBl. S. 118).

Aufgestellt: Berlin, den 26. Juni 2007

(mit redaktionellen Änderungen und Ergänzungen vom September 2007 und Januar 2008)

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Abteilung für Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht

Fachbereich Stadtplanung

gez. Peckskamp

.....

Leiter Fachbereich