

## **BEGRÜNDUNG**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum

### **Bebauungsplan V-14-1b**

für die Grundstücke

Alt-Stralau 50, 52 – 53 und 63 – 67 (teilweise), Krachtstraße 8 – 9 und 10 (teilweise),  
Fischzug 19 – 22A, Bahrfeldtstraße 9 – 10, 33 – 34, 39 – 40,  
die Glasbläserallee sowie Abschnitte der Bahrfeldtstraße, Bootsbauerstraße, Krachtstraße  
und der Straße „Fischzug“  
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

Mai 2008

mit eingearbeiteten redaktionellen Änderungen und Ergänzungen vom August 2008

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

|                                                                                                                            | Seite    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>I. Planungsgegenstand .....</b>                                                                                         | <b>4</b> |
| 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....                                                             | 4        |
| 2. Beschreibung des Planungsgebietes .....                                                                                 | 4        |
| 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs .....                                                                                  | 4        |
| 2.2 Bestand .....                                                                                                          | 5        |
| 2.2.1 Lage des Plangebietes .....                                                                                          | 5        |
| 2.2.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur .....                                                                                | 5        |
| 2.2.3 Erschließung .....                                                                                                   | 6        |
| 2.2.4 Eigentumsverhältnisse .....                                                                                          | 6        |
| 2.3 Planerische Ausgangssituation .....                                                                                    | 6        |
| 2.3.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm .....                                                                    | 6        |
| 2.3.2 Bereichsentwicklungsplanung .....                                                                                    | 7        |
| 2.3.3 Rahmenplanung städtebaulicher Entwicklungsbereich<br>"Berlin-Rummelsburger Bucht" .....                              | 7        |
| 2.3.4 Bebauungsplan V-14 .....                                                                                             | 8        |
| <b>II. Planinhalt .....</b>                                                                                                | <b>9</b> |
| 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen .....                                                                              | 9        |
| 2. Intention des Planes .....                                                                                              | 10       |
| 3. Umweltbericht .....                                                                                                     | 13       |
| 3.1 Einleitung .....                                                                                                       | 13       |
| 3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....                                                      | 13       |
| 3.1.2 Darstellung der für die Planung relevanten fachgesetzlichen und fach-<br>planerischen Ziele des Umweltschutzes ..... | 14       |
| 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....                                                                | 16       |
| 3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes .....                                                 | 16       |
| 3.2.1.1 Schutzgut Mensch .....                                                                                             | 17       |
| 3.2.1.2 Schutzgut Biotope/Tiere und Pflanzen .....                                                                         | 18       |
| 3.2.1.3 Schutzgut Boden .....                                                                                              | 24       |
| 3.2.1.4 Schutzgut Wasser .....                                                                                             | 28       |
| 3.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft .....                                                                                         | 29       |
| 3.2.1.6 Schutzgut Landschaft .....                                                                                         | 31       |
| 3.2.1.7 Kultur- und Sachgüter .....                                                                                        | 32       |
| 3.2.1.8 Wechselwirkungen .....                                                                                             | 32       |
| 3.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes .....                                                                  | 33       |
| 3.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung .....                                                                     | 33       |
| 3.2.2.2 Erheblichkeit der Auswirkungen .....                                                                               | 37       |
|                                                                                                                            | ...      |

|                                                                  | <b>Seite</b> |
|------------------------------------------------------------------|--------------|
| 3.2.2.3 Eingriffsbeurteilung .....                               | 38           |
| 3.2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung ..... | 39           |
| 3.2.2.5 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....      | 40           |
| 3.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....                   | 40           |
| 3.3 Zusätzliche Angaben .....                                    | 40           |
| 3.3.1 Technische Verfahren und verwendete Unterlagen .....       | 40           |
| 3.3.2 Umweltmonitoring .....                                     | 41           |
| 3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....                | 41           |
| 4. Inhalte des Bebauungsplanes .....                             | 42           |
| 4.1 Wesentlicher Planinhalt .....                                | 42           |
| 4.2 Begründung einzelner Festsetzungen .....                     | 42           |
| 4.2.1 Art der baulichen Nutzung .....                            | 42           |
| 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....                            | 43           |
| 4.2.3 Überschreitung des Nutzungsmaßes .....                     | 46           |
| 4.2.4 Grünflächen .....                                          | 49           |
| 4.2.5 Verkehr .....                                              | 49           |
| 4.2.6 Textliche Festsetzungen .....                              | 50           |
| 4.2.7 Nachrichtliche Übernahmen .....                            | 53           |
| <b>III. Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>               | <b>53</b>    |
| 1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben .....                 | 53           |
| 2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen .....                    | 54           |
| <b>IV. Verfahren .....</b>                                       | <b>54</b>    |
| <b>V. Rechtsgrundlagen .....</b>                                 | <b>73</b>    |

#### **Tabellenverzeichnis**

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Nutzungsverteilung und Flächenbilanz B-Planbereich V-14-1b (Stand: 10/07) .....        | 14 |
| 2. Bestand Biotoptypen (05/2007) .....                                                    | 19 |
| 3. Biotopflächenbilanz (Realsituation 05/2007 / Planung V-14-1b) .....                    | 34 |
| 4. Versiegelungsanteile nach geltendem Planungsrecht (V-14) und nach B-Plan V-14-1b ..... | 36 |
| 5. Auswirkungen auf die Schutzgüter, Einschätzung der Erheblichkeit .....                 | 38 |
| 6. Bilanz städtebaulicher Kennwerte Allgemeines Wohngebiet V-14-1b .....                  | 45 |

## **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 dem Bebauungsplan V-14-1 sind durch Teilung und Erweiterungen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne V-14-1a und V-14-1b entstanden.

#### **Erforderlichkeit**

Vorhaben im Geltungsbereich des B-Planes V-14-1b sind bis zu dessen Festsetzung bzw. Planreife nach den planungsrechtlichen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplans V-14 zu beurteilen. Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt, damit die nunmehr angestrebte Nutzung und Bebauung mit den Festsetzungen im Sinne der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gesichert werden können.

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

- die geordnete städtebauliche Entwicklung zu leiten,
- das Maß der Nutzung im Sinne der angestrebten Haustypen zu modifizieren,
- Wohnnutzungen in ehemals für gewerbliche Zwecke vorgesehenen Gebäuden ermöglichen zu können,
- einen Standort für eine Kindertagesstätte festzulegen,
- Teile eines Ost-West- und eines Nord-Süd-Grünzugs sowie des Ufergrünzugs am Rummelsburger See auszuweisen,
- den Standort für einen öffentlichen Spielplatz 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 Bebauungsplanes V-14-1b umfasst die Grundstücke Alt-Stralau 50, 52 - 53 und 63 - 67 (teilweise), Krachtstraße 8 - 9 und 10 (teilweise), Fischzug 19, 19A bis H, 19K bis N, 19P, 21, 21A bis 21H, 21K bis N, 21P, 20, 20A, 22 und 22A, Bahrfieldtstraße 9 - 10, 33 - 34, 39, 39A bis H, 39K bis M, 40, im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain. Weiterhin sind Teilflächen der Bootsbauerstraße und der Straße Alt-Stralau sowie Abschnitte der Bahrfieldtstraße, Krachtstraße und Straße "Fischzug" in den Geltungsbereich einbezogen.

Vor der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Februar 2006 erfolgte die Einbeziehung der Glasbläserallee sowie eines 2 m breiten Streifens westlich der Glasbläserallee (ehemals zum B-Planbereich V-13 gehörend), von Teilflächen der Straße Alt-Stralau und eines weiteren Abschnitts der Bahrfieldtstraße.

Mit Teilung des Geltungsbereichs im Februar 2007 ist die südöstliche Ecke des ehemaligen Planbereichs V-14-1 zwischen der Straße Alt-Stralau, der Krachtstraße, der Bahrfieldtstraße sowie der Parkanlage westlich des Grundstücks Alt-Stralau 52 - 53, als Planbereich V-14-1a aus dem Geltungsbereich ausgegliedert worden. Vor der (erneuten) Behördenbeteiligung wurde im Juni 2007 der Geltungsbereich des verbliebenen Teils V-14-1b um die bisher als Kerngebiete (MK) festgesetzten Flächen des Flaschenkellergebäudes der ehemaligen Engelhardt-Brauerei sowie des Bürogebäudes Alt-Stralau 52 - 53, das aufgrund seiner Fassadenverkleidung im Volksmund auch „Goldenes Haus“ genannt wird, einschließlich der angrenzenden Erschließungsflächen bzw. öffentlichen Grünfläche an der Straße Fischzug erweitert. Letztere wurden einbezogen, um zusammenhängende Flächen ausweisen zu können. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 7,5 ha.

## **2.2 Bestand**

### **2.2.1 Lage des Plangebietes**

Das Bebauungsplangebiet V-14-1b liegt im südöstlichen Teil des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg. Es umfasst Teilflächen des westlichen Abschnitts der Stralauer Halbinsel, die von der Spree und dem Rummelsburger See begrenzt wird. Die nächstgelegenen S-Bahnhöfe „Treptower Park“ und „Ostkreuz“ sind jeweils rund 700 m entfernt.

Die Umgebung des Planungsgebietes ist durch die beräumten Grundstücksflächen des ehemaligen Glaswerks Stralau entlang des Bahndamms geprägt. Die Gebäude auf dem Grundstück wurden nach der Übernahme durch die Entwicklungsträgersgesellschaft im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen weitgehend abgebrochen. Im Osten sind bereits vor einigen Jahren Wohnungsneubauten im Planbereich V-37 errichtet worden. Hier ist die Entwicklung zusammen mit dem derzeit im Bau befindlichen Pflegeheim östlich des Spielplatzes an der Straße Fischzug weitgehend abgeschlossen. Nördlich des Geltungsbereichs schließt sich der Rummelsburger See an. Im Süden ist der Uferbereich entlang der Spree (Planbereich V-18) bereits weitgehend beräumt und mit den Vorbereitungen zur Erschließung begonnen worden. Mit der Sanierung der Altbauten Alt-Stralau 10 - 12 und den Neubauten auf den Grundstücken Alt-Stralau 13 bis 19 ist der östliche Teil schon entwickelt. Südlich der Bahrfeldtstraße sind die ersten Gebäude im Planbereich V-14-1a vor kurzem fertiggestellt worden.

### **2.2.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Das B-Plangebiet V-14-1b, das ehemals stark durch industrielle und gewerbliche Nutzungen geprägt war, ist im Vorgriff auf eine kurzfristige Entwicklung bereits weitgehend beräumt worden. Es ist heute durch brach liegende künftige Wohnbauflächen auf der einen Seite und bereits realisierte Wohnungsneubauten und neu hergestellte öffentliche Straßen und Grünflächen auf der anderen Seite geprägt.

Nördlich der Straße Fischzug sind am Ufer des Rummelsburger Sees vier drei- und viergeschossige Reihenhäuser (Fischzug 19 und 21) im Stil der „Berlin-Terraces“ sowie südlich der Straße Geschosswohnungsbauten (Fischzug 20, 20A, 22 und 22A) mit sechsgeschossigen Kopfbauten errichtet worden. Südlich des Gebäudes Fischzug 22/22A wurde ein Parkplatz als Zwischennutzung angelegt, der in Kürze bebaut werden soll. Südlich des Geschosswohnungsbaus Fischzug 20A sind unlängst zwei weitere Reihenhauseilen im Stil der „Berlin-Terraces“ fertiggestellt worden. Südlich der Bahrfeldtstraße (Planbereich V-14-1a) wird die Bebauung durch Reihenhäuser an der Jollenseglerstraße fortgesetzt.

Der mächtige Backsteinbau des denkmalgeschützten Flaschenkellergebäudes der ehemaligen Brauerei an der Ecke Glasbläserallee/Straße Fischzug, der stark von Vandalismusschäden gezeichnet ist, prägt genau wie das achtgeschossige Bürogebäude mit seinem deutlich hervortretendem Sockelgeschoss auf dem Grundstück Alt-Stralau 52 - 53 das Plangebiet.

Die Straße Fischzug wurde einschließlich der nördlich der Fahrbahn gelegenen Grünfläche, in deren Mitte Entwässerungsmulden angelegt sind, im Geltungsbereich bereits weitgehend hergestellt. In der Glasbläserallee sind vor einigen Jahren schon die Fahrbahn sowie der Grünstreifen mit Mulden an der Ostseite angelegt worden. Die Verknüpfung des östlichen und westlichen Teils der Bahrfeldtstraße konnte nach Abriss des sogenannten „Blauen Hauses“, das im Bereich des Grundstücks Nr. 39 quer über die Bahrfeldtstraße gebaut war, im Jahr 2004 erfolgen.

Der uferbegleitende Grünzug mit Wanderweg entlang des Rummelsburger Sees liegt mit Ausnahme einer Fläche nördlich des Flaschenkellergebäudes nicht im Geltungsbereich des B-Plangebietes V-14-1b. Der Nord-Süd-Grünzug ist zwischen dem Ufer des Rummelsburger Sees und der Bahrfeldtstraße einschließlich des Spielplatzes nördlich der Straße Fischzug angelegt worden.

Südlich der Bahrfeldtstraße befindet sich das zweigeschossige Gebäude des ehemaligen Kindernotdienstes (Nr. 9 - 10). Hier sind Teilflächen einer Zwischennutzung durch den Entwicklungsträger, den Betroffenenrat sowie einem Kiezladen zugeführt worden. Es soll später zur

Kindertagesstätte umgenutzt werden. Der südliche Grundstücksteil (Alt-Stralau 50) ist bereits als öffentlicher Spielplatz hergerichtet.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Neubebauung Alt-Stralau 60 - 61/Krachtstraße 15 - 16, die mit Anschluss an die Altbauten zwischen Krachtstraße und Glasbläserallee errichtet worden ist, und deren Blockrandbebauung es zu vervollständigen gilt.

### **2.2.3 Erschließung**

#### **Verkehr**

Die Haupteerschließung der Stralauer Halbinsel erfolgt über die Straße Alt-Stralau, die als Ergänzung zum Hauptverkehrsstraßennetz klassifiziert ist. An sie sind innerhalb des Geltungsbereichs V-14-1b die Glasbläserallee und die Krachtstraße sowie westlich des Plangebiets die Friedrich-Junge-Straße angebunden. Als Verbindungen zwischen diesen Straßen und der Friedrich-Junge-Straße treten in Ost-West-Richtung die Straße Fischzug und die Bahrfeldtstraße hinzu.

Das Plangebiet wird durch zwei Buslinien erschlossen, die im B-Plangebiet V-14-1b auf der Krachtstraße und der Straße Fischzug sowie angrenzend auf der Straße Alt-Stralau verkehren.

#### **Technische Infrastruktur**

Leitungen für die Wasserversorgung, Abwasserentsorgung (Berliner Wasser-Betriebe (BWB)) sowie Versorgung mit Strom (Vattenfall vorher BEWAG) und Gas (GASAG) befinden sich heute in der Regel in den vorhandenen öffentlichen Straßen.

Für die Straßenentwässerung sind in der Straße Fischzug sowie der Glasbläserallee (zwischen Alt-Stralau und der Straße Fischzug) Versickerungsanlagen hergestellt worden. In der Bahrfeldtstraße erfolgt die Regenentwässerung 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 hat mit der Entwicklungsträgersgesellschaft eine Rahmenvereinbarung zur Versorgung der Stralauer Halbinsel mit Fernwärme geschlossen. Fernwärmeleitungen liegen im Geltungsbereich in der Krachtstraße und in der Straße Fischzug. Ein vorhandener Fernwärmeanschluss auf dem Grundstück Alt-Stralau 52 - 53 wird nach Angaben von Vattenfall derzeit nicht genutzt.

Gasleitungen sind in der Krachtstraße vorhanden. Westlich des „Goldenen Hauses“ verläuft auf dem Grundstück Alt-Stralau 52 - 53 eine Gasleitung, die nicht in der Rechtsträgerschaft der GASAG ist.

### **2.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich gehören privaten Eigentümern oder befinden sich im Besitz der Wasserstadt GmbH, des Landes Berlin sowie der Berliner Stadtreinigung (BSR).

## **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 4. Dezember 2007 (ABl. S. 3292), sind für den Geltungsbereich V-14-1b eine Wohnbaufläche (W2 = mittlere bauflächenbezogene Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,5) sowie ein durchgehender Ufergrünzug dargestellt.

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

Die vorgesehene Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist - genau wie die Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Parkanlage“ und „Öffentlicher Spielplatz“ - 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-14-1b sind unter II. 3. Umweltbericht im Kapitel 3.1.2 detailliert aufgeführt.

### **2.3.2 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)**

Die Räumliche Bereichsentwicklungsplanung Friedrichshain-Kreuzberg (BVV-Beschluss vom 10.7.2007, Drs. Nr. DS 0064-1/III) trifft für die östliche Seite des Spreeraums 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 brach liegender 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 Inselspitze führende Tunnelstraße als einzige Erschließungsstraße mit ihrem alleeartigen Baumbestand sowie den begrünten Uferwanderwegen.

#### ***Perspektiven***

Das städtebauliche Konzept auf der Stralauer Halbinsel besteht aus dem 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 nach § 165 BauGB 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 vor. Die bestehenden Dienstleistungsbauten sind als "Gemischte Baufläche, M1, Dienstleistung" dargestellt. Der öffentlich zugängliche Uferbereich wird als Grünfläche und der großzügige Ost-West gerichtete "Boulevard" als Freifläche mit einer südlich gelegenen Erschließungsstraße (heutige Straße Fischzug) 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.

Mit den nunmehr vorgesehenen Bebauungsstrukturen, der teilweisen Abkehr vom Geschosswohnungsbau und der Bevorzugung des Haustyps „Berlin-Terrace“ (Reihenhäuser mit bis zu vier Geschossen) für Teilbereiche, wird sich die bauliche Dichte in Teilen des Allgemeinen Wohngebiets reduzieren.

Als weitere Konkretisierung der Entwicklungsziele, die bereits mit dem B-Plan V-14 gesichert worden sind, sollen mit dem B-Plan V-14-1b im Wesentlichen noch folgende Änderungen vorgenommen werden:

Nachdem der Standort des Kindernotdienstes in der Bahrfeldtstraße 9 - 10/Alt-Stralau 50 - 51 endgültig aufgegeben worden ist, wird statt des im Planbereich V-14 westlich der Parkanlage zwischen der Straße Fischzug und der Bahrfeldtstraße ausgewiesenen integrierten **Kindertagesstättenstandortes** eine eigenständige Einrichtung auf dem nördlichen Teil des Grundstücks (**Bahrfeldtstraße 9 - 10**) gesichert. Hier kann das bestehende Gebäude bei Bedarf kurzfristig für die neue Nutzung hergerichtet werden.

Auf dem südlichen Grundstücksteil (**Alt-Stralau 50**) ist bereits der ursprünglich westlich des „Goldenen Hauses“ (Alt-Stralau 52 - 53) geplante **Spielplatz** angelegt worden.

Die seinerzeit vorgesehenen gewerblichen Nutzungen mit wohnungsnahen Arbeitsplätzen im ehemaligen **Flaschenkellergebäude** sowie dem „**Goldenen Haus**“ (**Alt-Stralau 52 - 53**) konnten bisher innerhalb der ausgewiesenen Kerngebietsflächen nicht realisiert werden. Um ein Nutzungsspektrum einschließlich der Integration von Wohnen zu ermöglichen, findet nun die Umwidmung der Kerngebietsflächen zum **Allgemeinem Wohngebiet (WA)** statt. Da seit Festsetzung des B-Plans V-14 im Jahr 1999 die Kerngebietsnutzungen nicht beantragt oder ausgeübt worden sind, entsteht kein Planungsschaden. Auf dem Grundstück Alt-Stralau 52 - 53 soll darüber hinaus die Aufstockung um zwei gestaffelte Geschosse im südlichen Teilbereich des Bestandsgebäudes ermöglicht werden. Zusammen mit dem Sockelgeschoss, das nach seinem Um- und Ausbau mit Entfernung der teilweise vorhandenen Anschüttungen gemäß aktueller Bauordnung als Vollgeschoss zu werten sein wird, ergeben sich damit bis zu elf Geschosse.

#### 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-14-1b - die Straßenverkehrsflächen (im Planbereich V-14 11.519 qm) einschließlich der Straßenbegrenzungslinien für die heutige Glasbläserallee (damals noch 22 m im Planbereich V-14), die Straße Fischzug (Straße C), die Krachtstraße sowie die Bahrfeldtstraße aus.

Das Grundstück Alt-Stralau 52 - 53 mit dem achtgeschossigen Bürogebäude sowie das denkmalgeschützte Flaschenkellergebäude mit seiner direkten Umgebung sind im Bestand gesichert und als Kerngebiete (MK) (9.275 qm) ausgewiesen.

Die für Wohnungsbau vorgesehenen Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) in einer Größenordnung von 41.742 qm festgesetzt worden.

Das Prinzip der Gebäudezeilen, die eine Verbindung zwischen Rummelsburger See und Spree bilden und eine Betonung durch Kopfbauten sowohl entlang der Uferkante des Rummelsburger Sees als auch entlang der Hauptleiträume erhalten sollen, spiegelt sich auch in den Baukörperausweisungen wider, die durch die Festlegung von Baugrenzen definiert wurden. Die Kopfbauten sind in der Regel sechsgeschossig, während die verbindenden Gebäudeteile vier- bzw. fünfgeschossig sind. Nördlich des Flaschenkellergebäudes ist ein von Bebauung freier Platz vorgesehen gewesen, dessen Raumwände durch Baukörper gebildet werden sollten, die mit ihren teilweise bis zu sieben Geschossen dem Flaschenkellergebäude ein entsprechendes bauliches Pendant entgegensetzen sollten. Die massive Gebäudezeile östlich des Flaschenkellergebäudes umfasst dabei eine Uferüberbauung am Rummelsburger See genauso, wie eine Überbauung der heutigen Straße Fischzug mit einem Treppenhaus, das die öffentliche Parkanlage nördlich der Straße unterbricht. Im Baublock südlich des Flaschenkellergebäudes zwischen der Krachtstraße und der Glasbläserallee sind analog zur Platzrandbebauung die Kopfbauten an der Straße Fischzug mit sieben Geschossen ausgewiesen. Zur Glasbläserallee war damals mit Bezug auf einen im Straßenraum vorhandenen Schornstein, dessen Erhalt seinerzeit angedacht war, eine Lücke in der Blockrandbebauung vorgesehen. Durch die Gebäudezeile östlich der Parkanlage zwischen der Straße Fischzug und der Bahrfeldtstraße ist ein Luftgeschoss für eine diagonal verlaufende Fußwegeverbindung ausgewie-

sen, die ursprünglich ihren Anfang am sogenannten Dreiecksplatz an der Straße Alt-Stralau haben und quer durch das Wohnquartier zum Speicherplatz am Rummelsburger See führen sollte.

Unter dem Platz nördlich des Flaschenkellergebäudes war großflächig eine Tiefgarage vorgesehen, die den Bedarf der umliegenden Gebäude abdecken sollte und eine Anbindung sowohl an diese als auch das im Kerngebiet gelegene Flaschenkellergebäude hatte.

Das Grundstück Bahrfeldtstraße 9 - 10/Alt-Stralau 50 - 51 wurde entsprechend der damaligen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindernotdienst“ (3.937 qm) festgesetzt. Weiterhin ist östlich der Parkanlage zwischen der Bahrfeldtstraße und der heutigen Straße Fischzug der Gemeinbedarfsstandort für eine zweigeschossige in die Wohnbebauung integrierte Kindertagesstätte (1.869 qm) gesichert worden, dessen Freifläche in den Nord-Süd-Grünzug hineinragt.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ sind als Teile des Ufergrünzugs mit Wanderweg, des Nord-Süd-Grünzugs zwischen Rummelsburger See und der Straße Alt-Stralau sowie der Ost-West-Grünverbindung parallel zur Straße Fischzug (Gesamtfläche ca. 5.829 qm) ausgewiesen.

## II. Planinhalt

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die ursprüngliche, aus einem internationalem Gutachterverfahren (1992) und nachfolgenden Detaillierungen hervorgegangene, städtebauliche Konzeption für den Entwicklungsbereich Rummelsburger Bucht (Gesamtkonzept mit dem 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 damaligen 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. Zur zügigen Realisierung der „Terrace-Gebäude“ zwischen der Bahrfeldtstraße und der Straße Alt-Stralau erfolgte die Teilung mit Ausgliederung des Geltungsbereichs V-14-1a.

Auf den Grundstücken Fischzug 19 und 20 sind die ersten Wohnhäuser im Stil der „Berlin-Terraces“ (21F - 21P) bereits 2004/05 errichtet worden und auch die übrigen Baukörper südlich und westlich sind vor kurzem fertiggestellt worden.

Im Jahr 2000, also nach Festsetzung des B-Planes V-14, wurde der Standort des Kindernotdienstes auf dem damaligen Grundstück Bahrfeldtstraße 9 - 10/Alt-Stralau 50 - 51 aufgegeben. Während auf dem südlichen Teil ein Spielplatz angelegt wurde, erfolgte für den nördlichen Grundstücksteil ein Gutachterverfahren, mit dessen Ergebnis die Möglichkeit zur Umnutzung des Bestandsgebäudes zu einer Kindertagesstätte bestätigt wurde. In der Folge konnte der Standort westlich der Parkanlage zwischen der Bahrfeldtstraße und der Straße Fischzug mit einer in die Wohnbebauung zu integrierenden Kindertagesstätte aufgegeben werden und eine Änderung der Abgrenzung von öffentlichen und privaten Flächen vorgenommen werden.

Da im Gebiet wiederholt ein Defizit an im öffentlichen Raum vorhandenen Parkplätzen bemängelt worden ist, sind für den Planbereich V-14-1 in Abstimmung zwischen damals noch zuständiger Entwicklungsträgersgesellschaft und Tiefbauamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg

Lösungsansätze zur Schaffung von zusätzlichen Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erarbeitet worden. Im Planbereich V-14-1b wird davon die Verbreiterung der Glasbläserallee an ihrer Westseite umgesetzt. Auf das im Laufe des Verfahrens vorgesehene Garagengebäude wurde an der städtebaulich bedeutenden Süd-Ost-Ecke Straße Fischzug/Krachtstraße zugunsten eines Wohngebäudes in Kombination mit zwei Garagengeschossen verzichtet.

Da sich das Flaschenkellergebäude mit der bisher angedachten Kerngebietsnutzung nicht vermarkten ließ und auch das Bürogebäude Alt-Stralau 52 - 53 überwiegend durch Leerstand geprägt ist, wurde für beide die bisherige Nutzungsausweisung überprüft.

Vorentwurfsplanungen zur Feststellung der Eignung für Wohnzwecke haben gezeigt, dass das Flaschenkellergebäude für eine Wohnnutzung z.B. in Form von Lofts ergänzt durch Garagen im Untergeschoss passend wäre; auch das Bürogebäude Alt-Stralau 52 - 53 ist aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur zum Umbau für Wohnzwecke geeignet. Für das Bürogebäude ist in diesem Zusammenhang eine Aufstockung und die Nutzung primär für Wohnzwecke im Sinne eines Generationswohnhauses denkbar. Ergänzend könnten wohnungsnahe Dienstleistungen und ein Café am Standort entstehen. Der ruhende Verkehr könnte in einer Garage und auf Stellplätzen auf dem Grundstück untergebracht werden.

Zur Verbesserung der Chancen auf eine Wiedernutzung der das Gebiet deutlich prägenden Bauten und eines Imagegewinns für das Gebiet durch eine bauliche Umgestaltung bzw. die Instandsetzung verwahrloster Bausubstanz wurden die Bereiche in den Geltungsbereich des B-Planes V-14-1b einbezogen.

Für den Bereich um das Flaschenkellergebäude wurden auf Grundlage des Bebauungsplangentwurfs für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange weitere Detaillierungen vorgenommen. Im Ergebnis wurden die Kopfbauten am Rummelsburger See in Anlehnung an die bereits realisierten Kopfbauten mit fünf Geschossen sowie einem Staffelgeschoss und zur Errichtung von Geschosswohnungen vorgesehen. Ein südlicher Kopfbau an der Straße Fischzug korrespondiert mit dem Wohngebäude an der südöstlichen Ecke Fischzug/Krachtstraße. Neben der bevorzugten Möglichkeit zur Realisierung von Gebäuden im Stil der Terraces sah das Konzept alternativ auch Geschosswohnungsbau in Form von Eigentumswohnungen für Teilbereiche vor.

## **2. Intention des Planes**

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

- Widmung des überwiegenden Teils der Flächen im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung einer zeilenförmigen Bebauungsstruktur im nördlichen und östlichen sowie einer Blockrandbebauung im südwestlichen Teil mit der Integration erhaltenswerter Bausubstanz,
- Erhalt des denkmalgeschützten Flaschenkellergebäudes,
- Integration des heutigen Bürogebäudes Alt-Stralau 52 - 53 in das Wohngebiet,
- Sicherung des Standorts für eine Kindertagesstätte (als Nachnutzung für den ehemaligen Kindernotdienst),
- Ausweisung eines Standorts für einen öffentlichen Spielplatz,
- Ausbau und Sicherung der unmittelbaren Uferzone am Rummelsburger See als öffentlicher Grünzug mit Wanderweg sowie ergänzender Parkanlagen im Wohnquartier,
- Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung einschließlich der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. zulässigen Oberkanten für bauliche Anlagen auf Basis des modifizierten städtebaulichen Konzepts,
- Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien und öffentlichen Straßenverkehrsflächen für die Glasbläserallee sowie Teile der Straße Fischzug, der Kracht- und der Bahrfeldtstraße,

- Ausweisung der neuen Straßenverkehrsflächen im westlichen Bereich der Glasbläserallee,
- Festlegung von Flächen für Untergeschosse, die der Unterbringung von Stellplätzen und Abstellräumen dienen sollen, sowie von Flächen für Garagen oder Tiefgaragen, sofern diese nicht unterhalb der Baukörper liegen (können).

### **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 für den Planbereich V-14-1b in ihren Grundzügen beibehalten, jedoch entsprechend der heutigen Zielvorstellungen für die einzelnen Teilbereiche 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 parallel verlaufende Straße Fischzug, die sich östlich einer gedachten Verlängerung der Corinthstraße bis zum Ufer des Rummelsburger Sees erstreckt, und mit der nördlich gelegenen Grünfläche einen Hauptleitraum bildet. Dieser wird im Plangebiet an der Südseite sowie östlich des Flaschenkellergebäudes Betonungen durch die Ausformung von Kopfbauten bei den angrenzenden Wohngebäuden erhalten. 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 Gebiets erfolgt durch die Glasbläserallee im Westen und die Friedrich-Junge-Straße (außerhalb des Geltungsbereichs V-14-1b) im Osten. Hinzu kommt die historische Krachtstraße. In Verbindung mit den privaten Erschließungsflächen ist der Planbereich in gut erschlossene, kompakte Baufelder gegliedert.

Eine Überbauung der Straße Fischzug am Kreuzungspunkt mit der Krachtstraße, wie sie noch im B-Plan V-14 festgesetzt worden ist, wurde aufgegeben. Hierdurch kann auch der räumliche Zusammenhang der öffentlichen Grünfläche, inmitten derer ein Treppenhaus vorgesehen war, gesichert werden. Gleiches gilt im Uferbereich nordöstlich des Flaschenkellergebäudes, wo auch auf eine in den Grünzug mit Wanderweg hineinragende Bebauung verzichtet wurde. Die Gebäudezeilen nördlich und östlich des Flaschenkellergebäudes, für die sowohl die Errichtung von Neubauten im Stil der Terraces als auch von Geschosswohnungsbauten möglich ist, erhalten an der Straße Fischzug sowie am Ufer des Rummelsburger Sees eine Betonung durch erhöhte Kopfbauten, deren Oberkanten sich an den bereits östlich realisierten Gebäudeköpfen (Planbereich V-37) orientieren. Die Kopfbauten sind für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die östlich des Flaschenkellergebäudes geplante Gebäudezeile ist durch eine Unterbrechung des Gesamtbaukörpers gegliedert, die mit dem nördlichen Gebäude die Südwand des östlich gelegenen Terraceabschlusses Fischzug 19H aufnimmt. Die Gebäudeteile zwischen den Köpfen können auch hier sowohl in Form von Häusern im Stil der Berlin-Terraces als auch Geschosswohnungsbauten erstellt werden. Letztendlich soll - wie überall auf der Stralauer Halbinsel (einzige Ausnahme Alt-Stralau 28 und 29, wo aufgrund der Grundstückszuschnitte die Festsetzung eines Doppelhauses erforderlich war) den Bauherrn überlassen bleiben, ob sie Geschosswohnungen oder Einfamilien(reihen)häuser errichten.

Die Gebäudemitte soll an der Mittelachse des Kopfbaus ausgerichtet werden. Das Flaschenkellergebäude selber soll in seiner heutigen Form bestehen bleiben.

Die Gebäudezeile östlich der Parkanlage zwischen der Straße Fischzug und der Bahrfeldtstraße bietet die Möglichkeit, entsprechend der ursprünglichen Konzeption Geschosswohnungsbau zu realisieren. In Korrespondenz mit dem nördlich befindlichen Pflegeheim und der westlich errichteten Wohnbebauung Fischzug 20 und 22 sowie den östlich errichteten Kopfbauten wurde an dieser Stelle die Ausformung eines weiteren Kopfbaus beibehalten. Verzichtet wurde auf eine im B-Plan V-14 festgesetzte diagonale Fußwegeverbindung von der Straße Alt-Stralau

au quer durch das Gebäude mit Weiterführung bis zum Speicherplatz am Rummelsburger See.

Westlich der Parkanlage zwischen der Straße Fischzug und der Bahrfeldtstraße sind im südlichen Anschluss an den Geschosswohnungsbau Fischzug 20/20A Gebäude im Stil der Terraces vorgesehen. Südlich des Geschosswohnungsbaus Fischzug 22/22A ist an der Parkanlage ein weiteres Gebäude zur Errichtung von Geschosswohnungen geplant, das auf dem derzeit als Parkplatz zwischengenutzten Areal auch die Möglichkeit zur Realisierung von Stellplätzen in einem Untergeschoss erhalten wird.

Südöstlich des Kreuzungspunktes der Krachtstraße mit der Straße Fischzug ist zur angemessenen räumlichen Fassung und Gestaltung dieser bezüglich ihrer Lage im Gebiet markanten Ecke ein Wohngebäude mit einem Kopfbau an der Straße Fischzug in Kombination mit zwei Garagengeschossen geplant. Richtung Süden erfolgt eine Abtreppung des Baukörpers, so dass dort letztlich neben dem deutlich ausgeprägten Sockel vier Geschosse untergebracht werden können.

Im Baufeld zwischen der Glasbläserallee, der Straße Fischzug und der Krachtstraße wird die mit den Altbauten Nr. 10A - 14 an der Krachtstraße und an der Südseite mit dem Neubau begonnene Blockrandbebauung vervollständigt. In diesem Bereich wird u.a. vor dem Hintergrund der bereits realisierten Mulden in der Glasbläserallee und der damit verbundenen eingeschränkten Möglichkeit Zufahrten anzulegen, weiterhin der Geschosswohnungsbau favorisiert. Von einer Öffnung des Blocks an der Glasbläserallee, wie sie noch im B-Plan V-14 mit Rücksicht auf einen im Straßenraum seinerzeit vorhandenen Schornstein vorgenommen wurde, wird im Hinblick auf den zwischenzeitlich erfolgten Abriss des Schornsteins sowie aus Gründen des Lärmschutzes abgesehen. An der Straße Fischzug sowie der Krachtstraße erfolgte eine Reduzierung der im Planbereich V-14 vorgesehenen Geschossigkeiten. Mit dem Verzicht auf die ursprünglich geplante massive Straßenüberbauung ist ein bauliches Pendant mit entsprechender Höhe nicht mehr erforderlich.

Der an die Altbauten in der Krachtstraße südlich geradlinig anschließende Neubau hat gezeigt, dass eine Reduzierung der Geschossigkeit auch im nördlichen Anschluss an die Altbauung in der Krachtstraße durchaus zu einer befriedigenden städtebaulichen Lösung führen wird.

An der Ecke Krachtstraße/Bahrfeldtstraße erfolgt auf dem Grundstück Bahrfeldtstraße 40 der Anbau an die bestehende Altbauung, wobei zum einen an die bestehende Brandwand angebaut und zum anderen durch die Ausweisung eines zurückgesetzten Geschosses vermieden werden soll, dass der Giebel freigestellt über das Gebäude hinausragt.

Das Goldene Haus auf dem Grundstück Alt-Stralau 52 - 53 soll stärker in das Gesamtkonzept integriert werden. Damit das gelingt, wird die Möglichkeit geschaffen, das Gebäude auch für Wohnzwecke zu nutzen und entsprechend anzupassen sowie auf dem bestehenden acht bzw. inklusive des bestehenden Kellergeschosses neungeschossigen Hauptbaukörper in einem Teilbereich zwei weitere Geschosse zu bauen. Damit können die bestehenden technischen Einrichtungen in Form von fensterlosen Aufbauten und Antennen, die insbesondere in der Fernwirkung des Gebäudes deutlich hervortreten, durch eine ansprechende Architektur im Dachbereich ersetzt werden.

### **Freiflächenkonzept**

Korrespondierend zum städtebaulichen Konzept wurde für das Quartier Stralau vom Atelier Loidl, Berlin, eine Freiraumplanung erstellt, die im öffentlichen Raum bereits weitgehend realisiert 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 sollen einen eigenständigen Charakter erhalten. Untereinander sollen die einzelnen Elemente der Freiraumplanung verbunden sein.

Die Parkanlage im Verlauf der Straße Fischzug ist als große Wiesenfläche konzipiert, die von Bäumen gesäumt wird, die mit der Baumreihe der gegenüberliegenden Straßenseite eine Einheit bilden.

Die Glasbläserallee bot mit ihrem breiten Raumprofil die Möglichkeit zur Anlage eines Grünstreifens, in den im Abschnitt zwischen Alt-Stralau und der Straße Fischzug Versickerungsmulden integriert sind. Baumpflanzungen werden zum gewünschten Alleecharakter führen.

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 Minimierung von (Tief)garagenzufahrten und die Anordnung von (Tief)Garagen vorrangig unter den Baukörpern zum anderen aber auch innovative Maßnahmen wie die Verbesserung des ÖPNV-Angebotes (BVG), Car-Sharing-Angebote, Quartiersgaragen und Vermeidung von 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 Einfluss. Ein zunehmendes Mobilitätsangebot im Rahmen der sukzessiven Realisierung kann jedoch zu einer Verringerung der Attraktivität der privaten PKW-Nutzung führen.

## **3. Umweltbericht**

### **3.1 Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Dabei legt der Plangeber den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fest.

Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den größeren Geltungsbereich des Bebauungsplans V-14-1 wurden bereits Hinweise und Stellungnahmen zum erforderlichen Umfang der Umweltprüfung seitens der Behörden gegeben.

Diese wurden bei der Umweltprüfung und im Umweltbericht für den nach der Teilung um die Bereiche des Flaschenkellergebäudes an der nördlichen Ecke Fischzug/Glasbläserallee und des Grundstücks Alt-Stralau 52 - 53 („Goldenes Haus“) erweiterten Planbereich V-14-1b berücksichtigt. Bestandteil des Umweltberichts ist auch die Eingriffsbeurteilung.

#### **3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung des B-Plans V-14-1b soll auf die veränderten Entwicklungsmöglichkeiten für die geräumten, ehemals gewerblich/industriell genutzten, und heute brachliegenden Wohnbauflächen sowie auf geänderte Rahmenbedingungen für die Abgrenzung der Grünflächen und der Gemeinbedarfsstandorte reagiert werden. Durch den B-Plan V-14-1b werden Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans V-14, bei dessen Erarbeitung die Realisierung von umfangreichen Geschosswohnungsbauten vorgesehen war, geändert.

Ziel des B-Planes ist nun u.a. für Teilbereiche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung im Stil der „Berlin-Terraces“ (Reihenhäuser mit bis zu vier Geschossen) durch Modifizierung der Nutzungsmaße unter weitgehender Beibehaltung

des städtebaulichen Konzeptes des Architekturstudios Prof. Hertzberger zu schaffen. Das denkmalgeschützte Flaschenkellergebäude (Glasbläserallee/Ecke Fischzug) sowie das sogenannte „Goldene Haus“ Alt-Stralau 52 - 53 sollen erhalten bleiben, aber nun auch dem Wohngebiet zugeordnet werden, wobei bei letzterem ein gewisser Spielraum für eine Umgestaltung eingeräumt werden soll.

Innerhalb des B-Planbereichs wird eine Grünfläche als Teil des verbindenden Grünzugs zwischen Spree und Rummelsburger See gesichert, die Bestandteil eines vernetzten Grünsystems ist. Der Grünzug ist zwischen der Straße Fischzug und der Bahrfeldtstraße bereits realisiert und wird nördlich der Straße Fischzug von einem Ost-West gerichteten Grünzug gekreuzt. Auch der uferbegleitende Grünzug mit Wanderweg entlang des Rummelsburger Sees ist in einem kleinen Abschnitt Bestandteil des Geltungsbereiches.

Auf dem Grundstück Bahrfeldtstraße 9 - 10 soll als Nachnutzung für den ehemaligen Kindernotdienst eine Kindertagesstätte gesichert werden. Der südliche Grundstücksteil wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ ausgewiesen. Auch diese Fläche ist bereits realisiert.

Die für die Erschließung notwendigen Flächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen oder über entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Diese stellen auch für Fußgänger weitere Verbindungen von der Bahrfeldtstraße oder der Straße Fischzug zum Ufergrünzug her.

Alle übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-14-1b sollen als Wohnbauflächen festgesetzt werden.

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

**Tabelle 1: Nutzungsverteilung und Flächenbilanz B-Planbereich V-14-1b, Stand: 10/2007**

| Nutzungsart                                              | Fläche in qm  | Fläche in %  |
|----------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA)                              | 52.104        | 69,7         |
| Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ | 1.968         | 2,6          |
| Grünfläche, Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“     | 6.611         | 8,8          |
| Grünfläche, Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“    | 1.969         | 2,6          |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche                        | 12.147        | 16,2         |
| <b>Summe Gesamtgebiet</b>                                | <b>74.799</b> | <b>100,0</b> |

Die einzelnen Planungsziele des B-Plans sind unter Kap. II. 2. Intention des Planes detailliert ausgeführt.

### 3.1.2 Darstellung der für die Planung relevanten fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes

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

- Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) mit Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerations- und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und -räume und der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft,
- Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln) mit der Verpflichtung, sich so zu verhalten, dass Natur und Landschaft sowie die Erholung anderer nicht mehr, als nach den Umständen unvermeidbar, beeinträchtigt werden;
- Bundes-Bodenschutzgesetzes, (BBodSchG) mit der Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, der Sanierung des Bodens und von Altlasten einschließlich hierdurch verursachter

Gewässerverunreinigungen sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktionen als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte;

- Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) einschließlich den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (insb. 16., 18., 22. u. 23. BImSchV, DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), TA Lärm/TA Luft) mit Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, Wassers und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen;  
Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

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. Kap. 3.3.1.

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

Das Plangebiet wird auf Grund der Vornutzung zwar als Fläche für Industrie und Gewerbe dargestellt, es ist jedoch in Übereinstimmung mit dem FNP 2004 als Wohngebietsfläche (W2) zu werten. Entlang des Rummelsburger Sees ist ein durchgängiger Ufergrünzug dargestellt.

Als Ziele für die o.g. Schutzgüter 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 wegen seiner 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 jedoch eher als „städtisch geprägte Räume“ zu klassifizieren und damit dem „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ zuzuordnen. Für diese Flächen sieht der Teilplan - bezogen auf das Plangebiet - folgende Entwicklungsanforderungen vor:

- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten,
- 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 (besonders großkronige Parkbäume in Siedlungen),

- Verbesserung der Biotopqualität,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Die öffentliche Parkanlage innerhalb des Plangebiets ist als Teil einer Grünverbindung zwischen den Ufergrünzügen entlang der Spree und des Rummelsburger Sees mit besonderen Verbindungsfunktionen zu betrachten. Der nördliche Ufer-/Wasserbereich (Rummelsburger See) sowie die östliche Spitze der Halbinsel reichen in ein 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 eher entsprechenden Flächen des städtischen Übergangsbereichs mit Mischnutzungen gelten 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, begrünter Straßenräume.

Für die Uferbereiche am Rummelsburger See gilt die Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente.

#### **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 wird im nördlichen Uferbereich als „Grünfläche/Parkanlage“ dargestellt. Die südlich angrenzenden Flächen sind als sonstige Siedlungsgebiete außerhalb von Wohnquartieren dargestellt, für die 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 Grünfläche als Teilfläche eines Grünzuges. Im Bereich des Grünzugs soll eine Entwicklung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten erfolgen.

Das Landschafts-/Artenschutzprogramm von Berlin wurde mit Beschluss vom 19.02.04 um die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption und die FFH-Gebiete ergänzt. Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine FFH-Gebiete.

### **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-14-1b 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.

### 3.2.1.1 Schutzgut Mensch

#### ***Erholungssituation:***

##### **Bestand**

Neben den vorhandenen und gerade in Bau befindlichen Wohnbauprojekten mit privaten Grünflächenanteilen befinden sich im Geltungsbereich einige aufgelassene, ehemals gewerblich genutzte Grundstücke, die nur teilweise frei zugänglich sind und brach liegen. Im östlichen Bereich ist zwischen der Bahrfeldtstraße und der Straße Fischzug eine Parkanlage realisiert worden. Diese stellt sich in Verbindung mit angrenzenden außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen als ein Grünzug dar, der die Spree mit dem Rummelsburger See verbindet. Eine direkte Zuwegung zum Rummelsburger See besteht derzeit über die Glasbläserallee sowie den öffentlichen Spielplatz östlich angrenzend an die bestehende Wohnbebauung Fischzug 21 (außerhalb des Plangebietes).

Der Rummelsburger See liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-14-1b. Eine kleine Teilfläche des Ufergrünzugs mit Wanderweg befindet sich im Geltungsbereich des B-Planes V-14-1b und gehört wie der gesamte Ufergrünzug, der in diesem Bereich zwischenzeitlich fertiggestellt und öffentlich zugänglich ist, zum wohnungs- bzw. siedlungsnahen Grün für das geplante Baugebiet.

Direkt an der Straße Alt-Stralau befindet sich auf dem Grundstück Nr. 50 innerhalb des Geltungsbereiches ein neu angelegter öffentlicher Spielplatz. Die straßenbegleitenden Grünflächen entlang der Straße Fischzug sind ebenfalls als öffentliche Parkanlagen einzustufen.

##### **Bewertungen**

In Verbindung mit dem Treptower Park und der „grünen“ Spitze der Halbinsel Stralau, dem Ufergrünzug mit Wanderweg und dem verbindenden Nord-Süd-Grünzug stehen verschiedene Flächen zur Naherholung für die bereits ortsansässige sowie die hinzuziehende Bevölkerung zur Verfügung.

Die Versorgung mit wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen im Bereich der Halbinsel sowie auch im Plangebiet selbst kann durch die genannten Grünstrukturen als gut eingeschätzt werden. Für die vorhandene und geplante Bebauung mit ca. 1.207 Einwohnern (EW) stehen im Geltungsbereich V-14-1b insgesamt 6.611 qm öffentliche Grünflächen zur Verfügung. Dies entspricht einem Wert von ca. 5,5 qm pro Einwohner und erfüllt somit annähernd den Richtwert für wohnungsnahen Grünanlagen, ohne die weiteren Grünflächenanteile im Verlauf des Grünzugs sowie die siedlungsnahen Freiflächen mit einzubeziehen.

Im Vergleich zur Situation vor Entwicklungsbeginn hat sich die Erholungsmöglichkeit 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.

Über den vorhandenen Spielplatz mit einer Größe von 1.968 qm auf dem Grundstück Alt-Stralau 50 wird der Bedarf an Spielplatzflächen (1,5 qm/EW) innerhalb des Plangebiets gedeckt.

#### ***Schallbelastungen/Schallschutz:***

##### **Bestand**

In der Karte 07.05.1 des Umweltatlases (2007) „Strategische Lärmkarte“ liegen für die Stralauer Halbinsel für den Bereich östlich der Glasbläserallee keine Angaben vor. Auch hinsichtlich der Verlärmung von Grün- und Freiflächen (Karte 07.03, 2002) sind für die Halbinsel keine Angaben vorhanden.

Für die Bebauungspläne V-14 und V-18 liegt eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zur Lärmvorsorge gem. 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 durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Die gutachterlichen Aussagen lassen sich nach Aussage des Fachbereichs Umwelt des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg auf den Geltungsbereich des B-Plans V-14-1b übertragen.

Orientierungswerte einer zumutbaren Belastung durch Verkehrslärm sind für den Städtebau in der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) angegeben.

Die Orientierungswerte der DIN 18001 liegen für WA-Gebiete bei 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-14 werden gemäß o.g. Untersuchung die Orientierungswerte der DIN 18005 in weiten Bereichen überschritten. Im Plangebiet ist neben dem Verkehr auf der Kynaststraße und der Straße Alt-Stralau vor allem der Bahnverkehr immissionsbestimmend.

Die im o.g. Gutachten berechneten Außenschallpegel erreichen an den Westfassaden entlang der Glasbläserallee Werte zwischen 50 und 57 dB (A) nachts sowie an den Südfassaden entlang der Straße Alt-Stralau sogar bis 60 dB (A) (die Werte ergeben sich ohne Riegelbebauung an der Kynaststraße).

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 (im Anschluss an den Planbereich V-14-1b) noch zwischen 45 und 52,5 dB (A).

### **Bewertung**

Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 ist in der Abwägung zu würdigen.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) entlang der Bahn nicht erfolgen werden und eine Riegelbebauung entlang der Bahn planungsrechtlich zwar gesichert wird, aber hinsichtlich der Realisierung nicht terminierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen durch Gebäude-/Grundrissorientierungen sowie entsprechende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen.

Durch Anwendung der DIN 4109 bei der Realisierung von Vorhaben, ist ein ausreichender Schutz sichergestellt, so dass im B-Plan keine zusätzlichen Festsetzungen notwendig sind.

Zur lufthygienischen Situation vgl. Schutzgut Luft.

### **3.2.1.2 Schutzgut Biotop/Tiere und Pflanzen**

#### **Bestand**

Nach der Karte der Vegetationstypen im Umweltatlas (Karte 05.02, 2000) wird der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Flächen mit Gehölzaufwuchs und Pflanzungen mit Saumgesellschaften sowie ruderales Hochstaudenfluren (Goldrutenfluren auf gering versiegelten Gewerbe- und Industrieflächen) kartiert. Der nordöstliche Bereich ist als Fläche eingestuft, die von Zierrasen dominiert ist (20-30 %), oder mit Strauchpflanzungen meist mit Hackunkrautfluren (15-20 %) bewachsen sind sowie als Flächen die von Baumbeständen auf Rasen (5-10 %) bewachsen sind.

Im Geltungsbereich gibt es laut Umweltatlas Karte 05.03 (1995) 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 wurden mit letztem Stand Frühjahr 2007 für das Plangebiet V-14-1b aktualisiert. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte nach der Biotoptypenliste Berlins von 2003.

Begleitend zur Biotopkartierung sind die durch die Planungen möglicherweise betroffenen, besonders zu beachtenden Tier- und Pflanzenarten auf der Grundlage von Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E ermittelt und erfasst worden, um artenschutzrechtliche Belange nach § 42 BNatSchG berücksichtigen zu können.

Eine besondere Bedeutung wird dem Bereich aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sowie vorliegenden Daten der Senatsverwaltung für die Tierartengruppen der Vögel beigemessen.

sen. 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 vertiefende, selektive Erhebungen durchgeführt.

Die im Plangebiet V-14-1b ergänzten Flächen können über Analogieschlüsse beurteilt werden. Gebäudebrüter und Fledermäuse wurden gezielt an den beiden neu einbezogenen Gebäuden untersucht.

### Biotope

Das Plangebiet reicht im Norden bis an den Ufergrünzug am Rummelsburger See, der weitgehend als Grünanlage realisiert ist. Im Süden wird das Gebiet im östlichen Bereich durch die Straße Alt-Stralau und im westlichen Bereich durch die Bahrfeldtstraße begrenzt.

Die ursprüngliche flussbegleitende Vegetation bestand aus Weiden-Weichholz-Auenwäldern und Stieleichen-Ulmen-Hartholz-Auenwäldern sowie entlang sehr langsam fließenden Flussabschnitten auch aus Erlenbruchwäldern. Aufgrund der Befestigung der Ufer, auch am Rummelsburger See, ist die natürliche, flussbegleitende Vegetation im nördlichen Bereich des Plangebietes nicht mehr vorhanden.

Im Plangebiet konnten die folgenden Biotoptypen mit den genannten Flächenanteilen kartiert werden:

**Tabelle 2: Bestand Biotoptypen (05/2007)**

| Code Nr. Berlin | Biotoptyp                                                                                          | Fläche in qm |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 03110           | vegetationsfreie, arme Sandflächen                                                                 | 770          |
| 032002          | rudernale Pionier-, Gras- und Staudenfluren m. Gehölzdeckung (10 - 30 %)                           | 360          |
| 03230           | einjährige Ruderalfluren                                                                           | 620          |
| 03240           | zwei- und mehrjährige rudernale Stauden- und Distelfluren                                          | 7.380        |
| 032402          | zwei- und mehrjährige rudernale Stauden- und Distelfluren m. Gehölzaufwuchs                        | 10.855       |
| 03242           | Möhren-Steinklee-Flur (Dauco-Melilotion-Bestände)                                                  | 3.850        |
| 03249           | sonstige rudernale Staudenfluren                                                                   | 10           |
| 03400           | Künstlich begrünte Gras- u. Staudenfluren (Ansaat) o. wirtschaftliche Nutzung                      | 4.910        |
| 07142512        | ältere Baumreihen, mehr od. weniger geschlossen, vorwiegend nichtheimische Arten                   | 290          |
| 07153           | Kleine Baumgruppe                                                                                  | 250          |
| 07320           | mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nichtheimischen Arten                                | 700          |
| 10101           | Parkanlagen/Grünanlagen                                                                            | 3.670        |
| 12230           | Blockrandbebauung                                                                                  | 210          |
| 12261           | Einzel- und Reihenhausebebauung mit Ziergärten                                                     | 14.820       |
| 12300           | Gewerbe                                                                                            | 6.590        |
| 12610           | Straßen                                                                                            | 6.300        |
| 12612           | Straßen mit Asphalt- oder Betondecke                                                               | 2.320        |
| 1261221         | Straßen mit Asphalt- oder Betondecke ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand | 520          |
| 12640           | Parkplatz                                                                                          | 3.610        |
| 12651           | Weg unbefestigt                                                                                    | 790          |
| 12652           | Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung                                                            | 25           |
| 12730           | Baustelle                                                                                          | 5.949        |

Bis zur Wende war das Plangebiet durch industrielle Produktion und gewerbliche Nutzungen geprägt. Mit dem Abbau der Produktion fielen immer mehr Bereiche brach, Gebäude wurden abgerissen, so dass sich das Plangebiet heute als eine Mischung aus Brachflächen mit rudernaler Vegetation und Gehölzen, Baustellen sowie bereits wieder bebauten Bereichen mit Wohnnutzung darstellt.

Im westlichen Teil erstreckt sich entlang der Glasbläserallee eine weite Ruderalflur mit zwei- und mehrjährigen ruderalen Stauden, in die wenige Bäume (Pappel, Weide, Robinie) und Gehölzaufwuchs (Robinien, Birken) eingestreut sind. Neben Wilder Möhre (*Daucus carota*) und Knorpellattich (*Lactuca serriola*) bestimmen Bitterkraut, Hopfenklee und teilweise Luzerne sowie im nördlichen Bereich bereits Bestände mit eindringendem Landreitgrasfluren das Bild (Biototyp 03240). Auf der Westseite an der Glasbläserallee bestimmen überwiegend mit spärlicher Vegetation bewachsene Sandflächen das Bild.

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich nördlich und östlich des Flaschenkellergebäudes eine ruderaler Pioniervegetation mit zwei- und mehrjährigen ruderalen Stauden vereinzelt mit Gehölzaufwuchs (Biototyp 032402). Nach Osten schließt sich daran eine kürzlich errichtete Reihenhausanlage mit Ziergärten an (Biototyp 12261).

Die Straße Fischzug wurde neu gestaltet. Auf der nördlichen Straßenseite wurden auf Grundlage des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes für die Stralauer Halbinsel Rigolen angelegt und Straßenbäume in eine größere Zierrasenfläche gepflanzt (Biototyp 03400). Die Fläche ist als öffentliche Parkanlage zu klassifizieren. Auch an der Glasbläserallee wurden auf der Ostseite zwischen den Straßen Alt-Stralau und Fischzug Mulden/Rigolen angelegt, die Rasenflächen sind hier jedoch weniger gepflegt und bereits stark ruderalisiert.

An der südlichen Seite der Straße Fischzug entstanden gegenüber der neuen Reihenhaussiedlung zwei neue Wohngebäude. Westlich davon befindet sich bis zur Krachtstraße eine mehr oder weniger offene Ruderalfläche. Südlich der oben genannten Bebauung entstehen innerhalb des Plangebietes bis zur Bahrfeldtstraße wiederum Reihenhäuser mit Ziergärten. Die Flächen sind derzeit als Baustellenflächen mit offenem Boden einzustufen. Nach Osten schließt sich eine als Parkplatz zwischengenutzte befestigte Fläche an (Biototyp 12640).

Der Bereich zwischen der Straße Fischzug und Bahrfeldtstraße wird im Osten durch die bereits realisierte Grünfläche/Parkanlage begrenzt. Zwischen der neu gestalteten Parkanlage und der östlichen Geltungsbereichsgrenze existiert ein gut ausgeprägter Bestand einer wärmeliebenden, blütenreichen Möhren-Steinklee-Flur (*Dauco-Melilotion*-Bestand, Biototyp 03242). Dieser wird nach Norden abgegrenzt von einer Reihe aus Säulenpappeln und einer eingesenkten Sandfläche, auf der sich Ruderalvegetation angesiedelt hat.

Auf dem Grundstück Bahrfeldtstraße 9 - 10 befindet sich das Gebäude des ehemaligen Kindernotdienstes, das künftig als Kindertagesstätte genutzt werden soll, mit einer umgebenden Freifläche. Südlich ist ein Spielplatz (Alt-Stralau 50) mit Rasenbereichen und Gehölzen neu angelegt worden (Biototyp 12261).

Daran schließt sich nach Westen das Grundstück mit dem „Goldenen Haus“ an, das in großen Teilen durch das Gebäude versiegelt ist. Randbereiche sind artifiziell gestaltet; es wachsen hier einzelne ältere Bäume in Rasenflächen oder Pflanzbeeten (Biototyp 12300).

Entlang der Bahrfeldtstraße finden sich einzelne markante alte Straßenbäume (Platanen).

### **Baumbestand**

Vorhandene Kartierungen zum Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden zuletzt im Frühjahr 2007 aktualisiert. Die neu gepflanzten Straßenbäume entlang der Straße Fischzug, der Straße Alt-Stralau und der Krachtstraße wurden dabei nicht im Einzelnen erfasst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden insgesamt 81 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 der Genehmigung von Fällanträgen. Ihre Umsetzung 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.

Besonders bemerkenswert im Plangebiet sind fünf mächtige Platanen in der Bahrfeldtstraße mit Stammumfängen von 2,3 bis 3,0 m. Sie werden durch die Planung nicht gefährdet. Die im

übrigen den Bestand bestimmenden Arten sind typische Stadtbäume wie Ahorn-Arten, Robinien, Linden, Pappeln und Götterbäume. Vereinzelt kommen auch Weiden und Ulmen als naturraumtypische Arten vor. Die Größenverteilung der geschützten Bäume (ab 80 cm Stammumfang) variiert zwischen 80 cm und 300 cm.

### **Fauna**

In der Beschreibung zu den Biotoptypen Berlins wird für jeden Biotyp 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.

Da sich die Spree sowie der Rummelsburger See außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, wird die Artenzusammensetzung der langsam fließenden Fließgewässer hier außer Acht gelassen.

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.

Auf Freiflächen und in alten, leerstehenden Gebäuden können Fledermausarten als Nahrungsgäste und Schlafgäste vorkommen.

Vor allem die xerotherm-thermophilen Brachebiotope können eine Vielzahl von Wirbellosen beherbergen. Diese Biotope sind hinsichtlich ihrer Wirbellosenfauna von den frischeren, nitrophilen Biotopen zu unterscheiden, bei denen aufgrund von dynamischen Sukzessionsprozessen phasenweise Verschiebungen im Artenspektrum auftreten. Der Artenreichtum hängt wesentlich von der Vegetationsbedeckung, den Licht-, Feuchte- und Bodenverhältnissen sowie von bestimmten Kleinstrukturen ab. Bemerkenswert ist im Plangebiet die Teilfläche auf dem Grundstück Bahrfeldtstraße 33 - 34, die dem Dauco-Melilotion zuzuordnen ist sowie die Ruderalfläche östlich der Glasbläserallee.

Auf Grund der vorgefundenen Strukturen sowie der Vorgaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E und der Unteren Naturschutzbehörde des Bezirks wurden folgende Tierartengruppen selektiv erfasst:

- Brutvögel (speziell auch Gebäudebrüter),
- Heuschrecken,
- Stechimmen.

Die Untersuchungen wurden von der Arbeitsgemeinschaft Natur- und Umweltschutz ALNUS im Sommer 2005 durchgeführt. Weiterhin erfolgte im Jahr 2007 eine Faunistische Bewertung der Lebensraum- und Brutpotenziale der beiden während des Verfahrens in den Geltungsbereich einbezogenen Bestandsgebäude „Flaschenturm“ und „Goldenes Haus“.

### **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.

### **Heuschrecken**

Zur Kartierung der Heuschrecken wurden drei repräsentative Probeflächen im Bereich der Ru-

deralfuren an der Glasbläserallee bestimmt. Auf diesen drei Flächen wurden insgesamt 7 Heuschreckenarten mit überwiegend breiter ökologischer Toleranz nachgewiesen. Besonders hervorzuheben ist das Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke, die nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützt ist und bundesweit als gefährdet gilt. In Berlin ist die Art der Kategorie V der Roten Liste (Rückgang der Populationsgrößen - Vorwarnliste) zugeordnet. Die Blauflügelige Ödlandschrecke ist in Berlin und Brandenburg ausgesprochen trockenheitsliebend und bevorzugt vegetationsarme Bereiche.

Bei den anderen Arten handelt es sich um in Berlin noch häufig vorkommende Arten.

### **Stechimmen**

Im Gebiet wurden 13 nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Stechimmenarten nachgewiesen, wobei 2 Arten (Sechsbändige Furchenbiene und die Furchenbienenart *Lasioglossum zonulum*) in der Roten Liste von Berlin als geschützte Arten eingetragen sind. Die Sechsbändige Furchenbiene ist darüber hinaus auch bundesweit gefährdet.

### **Herpetofauna (Lurche und Kriechtiere)**

Eine Kartierung der Herpetofauna wurde nicht vorgenommen, da aufgrund der vorkommenden Lebensräume und des durchgängig befestigten Ufers am Rummelsburger See 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.

### **Fledermäuse**

Das Vorkommen von Fledermäusen kann nach Kotfunden im Flaschenkellergebäude nicht ausgeschlossen werden. Vor allem die Kellerräume haben den Fledermäusen zumindest temporär ideale Bedingungen geboten. Da sie zum derzeitigen Zeitpunkt nicht frostsicher sind, sind sie jedoch als dauerhaftes Winterquartier ungeeignet. Als Sommerquartier für Wochenstubenkolonien der Zwerg- oder Breitflügelfledermaus eignet sich das Gebäude aufgrund seiner Struktur nur eingeschränkt. Wahrscheinlicher ist eine nur vorübergehende Nutzung des Gebäudes als Tagesschlafplatz im Sommer und Herbst. Dies ist auch durch Hinweise von Anwohnern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gestützt worden, die dort im Sommer Fledermäuse beobachtet haben. Das Gebäude des Goldenen Hauses erscheint als Sommerquartier geeignet.

### **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)**

Die im Gebiet vorkommenden ruderalen krautigen Bestände und Gehölze haben überwiegend breite Standortamplituden und sind insgesamt als stark beeinflusst einzustufen.

#### **• Vorkommen gefährdeter Arten (Pflanzen und Tiere)**

Im Plangebiet kommen neben der Sandstrohlume (*Helichrysum arenarium*), die in einigen Exemplaren im Bereich der Ruderalfläche im nördlichen Teil an der Glasbläserallee auftritt, keine weiteren besonders geschützten Pflanzenarten vor.

Als geschützte Tierarten (besonders geschützte Arten nach BArtSchV) sind die nachgewiesenen Stechimmenarten zu nennen:

- *Andrena dorsata* (Sandbiene),
- *Anthidium manicatum* (Große Wollbiene),
- *Bombus lapidarius* (Steinhummel),
- *Bombus pascuorum* (Ackerhummel),
- *Colletes similis* (Seidenbiene),

- *Dasypoda hirtipes* (Hosenbiene),
- *Epeolus variegatus* (Filzbiene),
- *Halictus sexcinctus* (Sechsbändige Furchenbiene),
- *Hylaeus pictipes* (Maskenbiene),
- *Lasioglossum zonulum* (Furchenbiene),
- *Megachile rotundata* (Luzerne-Blattschneiderbiene),
- *Panurgus calcaratus* (Zottelbiene),
- *Sphecodes ephippius* (Blutbiene).

Furchenbiene und Sechsbändige Furchenbiene sind darüber hinaus nach der Roten Liste von Berlin gefährdet. Daneben ist die Blauflügelige Ödlandschrecke als besonders geschützte Art (BArtSchV) zu beachten.

#### • **Seltenheit und Gefährdung des Biototyps**

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

Bezüglich der **Artenvielfalt** ist die Fläche des B-Planes V-14-1b zum überwiegenden Teil den Biotopen der ruderalen Staudenfluren und der Rasengesellschaften, Einzelbaum- und Gehölzbestände und den Biotopen der bebauten Gebiete zuzuordnen. Insgesamt ist nach den Kartierungen vor Ort von einer geringen bis mittleren Artenvielfalt im Bereich der Ruderalfluren auszugehen.

#### • **Wiederherstellbarkeit des Biotops (als Risikowert)**

Bei den im Plangebiet vorkommenden krautigen Ruderalfluren, aber auch bei den gehölzgeprägten Biotopen ist aufgrund der Ausprägung von einer Wiederherstellbarkeit von 0 - 10 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 der Uferbereich des Rummelsburger Sees von Bedeutung. Dieser, überwiegend außerhalb des Plangebietes liegende Bereich, ist auf Grund der Uferbefestigung im Abschnitt des Plangebietes als für den Biotopverbund von eingeschränkter Bedeutung einzustufen. Auch die die beiden Gewässer Rummelsburger See und Spree verbindende Grünanlage hat aufgrund ihrer derzeitigen Ausprägung noch geringe Biotopverbundfunktionen.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Entwicklungen (Errichtung von Wohngebäuden mit gärtnerisch genutzten Freiflächen) führen zur Veränderung der vorhandenen Biotope. Wertgebend ist im Plangebiet vor allem das Vorkommen geschützter Stechimmenarten sowie das Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke, die nach Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützte Arten (national geschützte Arten) - aber nicht streng geschützte - anzusehen sind. Die (national) besonders geschützte Sandstrohlume (*Helichrysum arenarium*) kommt im Plangebiet nur in einzelnen Exemplaren vor.

Für diese besonders geschützten Arten ergibt sich im Falle einer Unvereinbarkeit mit der Bebauung, dass der § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anzuwenden ist, in dem in den Abs. 1 - 3 die Zugriffs-, Störungs- und Entnahmeverbote geregelt sind.

Mit der Ergänzung des § 42 Abs. 5 BNatSchG im Dezember 2007 erfolgte eine Differenzierung hinsichtlich der Verbotstatbestände in Bezug auf die europäischen Arten (Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG und europäischen Vogelarten) sowie die national geschützten Arten (Bundesartenschutzverordnung). Danach gilt, dass für die letztgenannten Arten bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder eines Vorhabens ein Verstoß gegen die Verbote nach § 42 Abs. 1 und 3 (Zugriff- und Entnahme) BNatSchG nicht vorliegt, **d.h. Beeinträchtigungen dieser Arten unterliegen nicht den artenschutzrechtlichen Verboten, wohl aber der Eingriffsregelung und dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot**. Dies trifft auch für den B-Plan V-14-1b zu.

Das Störungsverbot (§ 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gilt für streng geschützte Arten. Diese sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden.

**Schutzgebiete / Schutzobjekte / Natura 2000-Gebiete**

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

**3.2.1.3 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 des Untersuchungsraumes 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 Gebiet sind in Teilen versiegelt bzw. durch die bereits durchgeführten Baumaßnahmen wieder versiegelt. Große Flächenanteile wurden hier in Vorbereitung der Bebauung entsiegelt. Sie werden im Rahmen der weiteren Bebauungen zwangsläufig erneut versiegelt.

Der derzeitige Versiegelungsanteil im B-Plangebiet (als Realversiegelung Mai 2007) beträgt für die Gesamtfläche insgesamt rund 37,6 %.

Mit Realisierung des Bebauungsplanes wird sich der Versiegelungsanteil auf ca. 58,4 % erhöhen. Nach geltendem Planungsrecht (B-Plan V 14) beträgt der mögliche Versiegelungsanteil, errechnet aus den zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen sowie den nach BauNVO zulässigen Überschreitungen zzgl. der Straßenverkehrs- und Versiegelungen in Grünflächen 62,4 %.

**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**

Hinsichtlich des anthropogenen Einflusses ist das Plangebiet aufgrund der Vornutzungen und der aktuellen Nutzungen als hoch einzustufen. Die Naturnähe der Böden ist daher sehr gering. Diese Einstufung resultiert aus der vorhandenen Bebauung und Versiegelung sowie aus der Einstufung der Böden als anthropogen beeinflusste Bodengesellschaften.

- **die Archivfunktion für die Naturgeschichte**

Die Fläche des Geltungsbereiches des B-Plans weist eine geringe Bedeutung als Archivfläche auf.

- **die Filter- und Pufferfunktionen im Hinblick auf den Grundwasserschutz**

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 diese Bodenfunktionen mit Ausnahme der Wasserdurchlässigkeit sehr gering. Die Wasserdurchlässigkeit der überwiegend sandigen Substrate 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 Flächen mit Verdacht auf Altstandorte und Altablagerungen, die im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin geführt werden.

Das ehemalige Grundstück **Krachtstraße 8** (umfasst im Geltungsbereich V-14-1b heute die Grundstücke Fischzug 19-19P, 21-21P, Teile der Straße Fischzug, Teile der Grünfläche nördlich der Straße Fischzug, Teile der Grundstücke Fischzug 20 und 22, Teile der Parkanlage südlich der Straße Fischzug sowie teilweise die Flurstücke 364, 387 und 446 der Flur 33) wird im BBK unter der **Nummer 8568** geführt. Es bestand sowohl der Verdacht einer Altablagerung als auch - aufgrund der Nutzung durch einen Galvanik-Betrieb - der Verdacht eines Altstandortes. Der Verdacht der Altablagerung begründet sich in einer Aufhaldung bzw. einem betrieblichen Zwischenlager von Metallschrott, Plastikbehältern und Galvanik-Schlämmen. Der Boden gilt als mit Schwermetallen und Cyaniden belastet.

Das ehemalige Grundstück **Krachtstraße 9 - 10** (umfasst im Geltungsbereich V-14-1b heute die Flurstücke 192, 193 und 194 (teilweise) der Flur 31 sowie die Flurstücke 330, 337 und 385 (teilweise) der Flur 33, Teile der Straße Fischzug und der Krachtstraße sowie Teile der Grünfläche nördlich der Straße Fischzug) wird im BBK unter der **Nummer 8609** geführt. Es bestand der Verdacht eines Altstandortes aufgrund der Nutzung als Industrie- und Gewerbestandort durch eine Brauerei.

Das ehemalige Grundstück **Krachtstraße 7** (umfasst im Geltungsbereich V-14-1b Teile der Grundstücke Fischzug 20/20A und 22/22A und Teile der direkt südlich anschließenden Flächen, eine Teilfläche der Parkanlage zwischen der Straße Fischzug und der Bahrfeldtstraße sowie eine östlich daran anschließende Fläche), welches im BBK unter der **Nummer 10701** geführt wird, war ehemals Standort des Heizkraftwerkes der o.g. benachbarten Brauerei. Die Fläche wird mittlerweile als vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit geführt.

Das ehemalige Grundstück **Alt-Stralau 63 - 67** (umfasst im Geltungsbereich V-14-1b die Glasbläserallee einschließlich einer westlichen Erweiterung um 2 m sowie das Flurstück 398 der Flur 33) wird im BBK unter der **Nummer 8567** geführt. Der Altlastenverdacht war hier vor allem durch die seit 1889 belegte Nutzung als Standort eines Glaswerkes bedingt. Das in der Zuständigkeit der Senatsumweltverwaltung befindliche Grundstück wird im Plangebiet nur anteilig durch das Straßenland der Glasbläserallee berührt.

### Untersuchung der Verdachtsflächen und Ergebnisse

Das ehemalige Grundstück **Krachtstraße 8** wurde bereits 1992 im Auftrag der Senatsumweltverwaltung erkundet. Hierbei wurden auf dem Grundstück 19 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 5 m abgeteuft, die alle zu Grundwasserrammpiegeln ausgebaut wurden. Zusätzlich wurden drei Trockenbohrungen mit einer Tiefe von 20 m unter Geländeoberkante vorgenommen.

Eine flächenhafte Belastung des Bodens wurde nicht ermittelt. Unregelmäßig auf dem Gelände verteilt wurden Belastungen durch Blei, Cadmium, Kupfer, Zink und Quecksilber festgestellt. Die Belastungen waren an den durchschnittlich 1,0 bis 1,5 m mächtigen Aufschüttungshorizont gebunden.

Das ehemalige Grundstück **Krachtstraße 9 - 10** wurde in zwei Erkundungsphasen 1992 und 1993 im Auftrage der Senatsumweltverwaltung untersucht. Im November 1992 wurden insge-

samt 20 Rammkernsondierungen mit einer Endteufe von 5 m sowie zwölf Grundwasserbeobachtungspegel niedergebracht. Im Rahmen einer präzisierenden Nachuntersuchung wurden im September 1993 fünf weitere Rammkernsondierungen abgeteuft sowie vier Grundwasserbeobachtungspegel errichtet.

Die Erkundungen zeigten auf den obersten Meter beschränkte Bodenverunreinigungen mit Blei, Quecksilber sowie PAK vor allem im nordöstlichen Grundstücksbereich sowie punktuelle Belastungen mit Cadmium, Kupfer, Zinn, Zink und MKW. Im Grenzbereich zu Alt-Stralau 63 – 67 (Glashütte) wurde ein PAK-Schaden ermittelt, als dessen Ursache die Gutachter eine Kontamination (u.U. Teergrube) auf dem Glashüttengrundstück vermuten. Die weiteren Schadstoffbelastungen des Bodens sind an den Aufschüttungshorizont gebunden.

Im Grundwasser wurden flächenhafte Belastungen durch PAK und Phenole festgestellt, die weitgehend auf den Schadstoffzustrom vom Nachbargrundstück (Alt-Stralau 63 - 67) zurückzuführen waren.

Das ehemalige **Grundstück Krachtstraße 7** („östlich Krachtstraße“) wurde im August 1993 im Auftrag der Senatsumweltverwaltung erkundet. Es wurden 7 Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 5,5 m abgeteuft und zu Grundwasserbeobachtungspegeln ausgebaut. Boden- und Grundwasser erwiesen sich als eher gering belastet.

Auf dem ehemaligen Grundstück **Alt-Stralau 63 - 67** wurden in zwei Erkundungskampagnen insgesamt 57 Rammkernsondierungen bis maximal 6 m unter Geländeneiveau abgeteuft und teilweise zu Grundwassermessstellen ausgebaut. Auf der Fläche wurde der regional übliche Altauffüllungshorizont mit erhöhten PAK- und Schwermetallgehalten in einer Mächtigkeit von 1 bis 2 m angetroffen. Neben punktuellen Schadstoffeintragsstellen, die auf lokale betriebsbedingte Handhabungsverluste, Havarien und Kriegseinwirkungen zurückzuführen sind, wurden als Hauptschadensbereiche die an der Nordgrenze gelegenen Verkippungen im Bereich des ehemaligen Eisgrabens und das ehemalige Hafenbecken ermittelt. Weiterhin wurden im zentralen Bereich die ehemaligen Teergruben an der Grenze zum östlichen Nachbargrundstück als mögliche Schadenseintragsstellen ausgewiesen. In diesen Bereichen wurden im Boden und Grundwasser erhebliche Belastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), aromatische Kohlenwasserstoffe (AKW) und Phenole festgestellt. Der Südteil des Standortes hingegen weist vergleichsweise geringe Belastungen auf, die sich weitgehend auf das regional übliche Belastungsbild der Altauffüllungsschicht (Kulturschutt) beschränken.

#### **Untersuchung der sonstigen Flächen und Ergebnisse**

Auf dem Grundstück **Bahrfeldtstraße 31 - 34** wurden im Juli 1993 insgesamt 22 Rammkernsondierungen abgeteuft, von denen 11 als Grundwasserpegel ausgebaut wurden. In der Bewertung der Untersuchungsergebnisse wurden die Belastungen des ersten Bodenmeters mit Arsen, Blei, Kupfer, Quecksilber, Zink sowie PAK als typische an den Aufschüttungshorizont gebundene Verunreinigungen angesehen. Weiterhin wurden regional übliche Belastungen des Grundwassers mit Ammonium, Kupfer, Phenolen, PAK und z.T. mit Nitrat, Nitrit und Cyaniden ermittelt.

Das damalige Grundstück **Alt-Stralau 50 - 51 / Bahrfeldtstr. 9 - 10 (heute geteilt in Bahrfeldtstraße 9 - 10 und Alt-Stralau 50)** wurde im Jahr 1994 von der Senatsumweltverwaltung untersucht. Die damals festgestellten, durch eine Verkippung verursachten, Boden- und Grundwasserkontaminationen wurden in den Folgejahren bis 1998 saniert, so dass das Grundstück als Kinderspielfeld genutzt werden kann.

Die **verbleibenden Grundstücke** wurden 1995 im Auftrag des Entwicklungsträgers untersucht. Auf diesen Flächen wurden über das regional übliche Belastungsbild hinaus keine relevanten Schadensbereiche festgestellt. Die auf dem Grundstück **Alt-Stralau 52 - 53** festgestellten Belastungen v.a. durch Blei und PAK sind auf den Altauffüllungshorizont begrenzt.

#### **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 - beraäumt. 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### **Durchgeführte Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen**

Einhergehend mit den diversen Rückbaumaßnahmen, die im Laufe der Jahre erfolgten, wurden umfängliche Tiefenenttrümmerungen durchgeführt, die auch die Sanierung punktueller Schadensbereiche und die Entsorgung erheblicher Mengen belasteten Bodens beinhaltete.

Auf dem ehemaligen Grundstück **Krachtstraße 8** wurden in den Jahren 1995 und 1996 die Beraumung und Dekontamination sowie der Rückbau des ehemaligen Galvanik-Betriebes einschließlich einer Tiefenenttrümmerung durchgeführt. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurden sämtliche Galvanik-Reststoffe, insbesondere Galvanik-Schlämme, ordnungsgemäß beraäumt und entsorgt. Im Rahmen der Tiefenenttrümmerung (Entfernung alter Fundamente, Leitungen, Heiztrasse, Regenwasserbauwerke usw.) wurde auf ca. 40 % der Grundstücksfläche ein Bodenaustausch durchgeführt.

Im Zuge der Neubebauung von Teilflächen des Grundstückes erfolgten in weitere umfängliche Bodenaustauschmaßnahmen. Im Grenzbereich zum Ufergrünzug wurde ein stark cyanidbelasteter Verkipfungsbereich vorgefunden. Dieser wurde mittlerweile sowohl im Bereich des Baufeldes als auch im Bereich des Ufergrünzugs durch Aushub beseitigt. Weiterhin wurde eine Grundwassermessstelle errichtet, die zur Überwachung der Grundwasserbelastungssituation dient. Die Ergebnisse der bisher zweimal vorgenommenen Beprobungen und Analysen zeigen einen deutlichen Rückgang der Belastungssituation im Grundwasser. Ein weiterer Sanierungsbedarf wäre deshalb nur im unwahrscheinlichen Fall zu prüfen, dass die weiteren Grundwasseranalysen einen gegenläufigen Trend zeigen.

In den Jahren 1995 bis 1997 erfolgte der Rückbau des ehemaligen Brauerei-Standortes **Krachtstraße 9-10** und **Krachtstraße 7** (ehemaliges Heizwerk). Mit Ausnahme des denkmalgeschützten „Flaschenturms“ wurden alle aufstehenden Gebäude rückgebaut und eine flächenhafte Tiefenenttrümmerung durchgeführt.

Gleichermaßen erfolgte der Gebäuderückbau, die Tiefenenttrümmerung und Bodensanierung im Laufe der Jahre Zug um Zug auf den sonstigen Flächen.

Auf dem benachbarten ehemaligen Glashüttenstandort (Grundstück **Alt-Stralau 63 - 67**), der vom Plangebiet durch das Straßenland der Glasbläserallee (einschließlich eines 2-m-Streifens) tangiert wird, werden seit 1999 diverse Sanierungen der Schadensquellen vorgenommen. Unter anderem wurden in diesem Zusammenhang auch die im Grenzbereich zum Grundstück Krachtstraße 9 - 10 gelegenen Teergruben im Herbst 2004 mittels Bohrlochräumung saniert. Seit 2001 erfolgt in regelmäßigen, zeitlichen Abständen ein Grundwassermonitoring, welches 25 Messstellen umfasst und eine kontinuierliche Beobachtung der Grundwasserbelastungssituation gewährleistet.

### **Erforderliche Maßnahmen zur Gewährleistung zukünftiger gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Im Zuge der Durchführung der oben beschriebenen Maßnahmen wurden die konkreten Schadensbereiche weitgehend beseitigt. Die verbliebenen Schadstoffbelastungen entsprechen weitgehend dem regional üblichen Belastungsbild, so dass eine Kennzeichnung von erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Die geplante zukünftige Wohnnutzung kann bei Durchführung der im Folgenden beschriebenen Maßnahmen gewährleistet werden, ohne dass Gefährdungen für Schutzgüter wie die menschliche Gesundheit oder das Grundwasser eintreten. Die in § 1 Absatz 6 BauGB formu-

lierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes werden damit erfüllt.

Bezüglich der Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Nutzpflanze wird zur Erfüllung der nutzungsabhängigen Anforderungen an die Qualität der oberen Bodenschicht gemäß dem Bundes-Bodenschutzgesetz und seiner Verordnungen (BBodSchV, Maßnahmen- und Prüfwerte gem. Anhang 2, Nr. 1 u. 2) erforderlichenfalls ein Bodenaustausch durchgeführt.

Die hierbei relevanten nutzungsorientierten Bodenhorizonte liegen bei 0 - 35 cm beim Wirkungspfad Boden-Mensch und 0 - 30 cm sowie 30 - 60 cm beim Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten).

Der aufzubringende Füll-/Mutterboden muss die Anforderungen der BBodSchV (Vorsorgewerte gem. Anhang 2, Nr. 4) erfüllen.

Im Zuge der Herstellung der Neubebauung werden die Baugrubensohlen dahingehend überprüft, ob tieferreichende, schutzgutgefährdende Schadstoffbelastungen vorhanden sind. Ggf. werden solche Bereiche durch Aushub, Versiegelung oder Abschottung so saniert, dass zukünftige Schutzgutgefährdungen unterbunden werden.

Die Erdarbeiten sind aufgrund des allgemeinen Kampfmittelverdachts unter entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen durchzuführen.

Aufgrund der Nähe zu dem - vom ehemaligen Glashütten-Standort ausgehenden - benachbarten Grundwasserschaden ist bei Wasserhaltungen u.U. eine direkte Wiederversickerung bzw. Ableitung in den See nicht zulässig. Weiterhin sind die Aspekte einer möglichen Schadstoffverschleppung zu berücksichtigen. Eine Grundwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung, bedarf einer vorherigen Prüfung.

Bei Eingriffen in den Grundwasserleiter ist deshalb grundsätzlich die Zustimmung der zuständigen Bodenschutzbehörde erforderlich.

#### **3.2.1.4 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 37,6 %.

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. Dieser Wert bezieht sich vermutlich noch auf die ursprünglich vorhandene wesentlich höhere Versiegelung von ca. 70 %. Der heute reale Wert dürfte bei Versickerungsraten von > 40 % liegen.

Im Rahmen von Altlastenerkundungen wurden im Gebiet Grundwasserbelastungen im Bereich des Grundstücks östlich der Glasbläserallee/Ecke Fischzug festgestellt. Die Fläche wird von kontaminiertem Grundwasser unterquert.

Weitere Grundwasserbelastungen konnten im Bereich der Glasbläserallee und den angrenzenden Flächen festgestellt werden. Diese stammen nach jetzigem Kenntnisstand von der Fläche des ehemaligen Glaswerkes. Durch Entsiegelungsmaßnahmen können im Boden gebundene Schadstoffe ins Grundwasser ausgewaschen werden.

Seit 2001 erfolgt daher in regelmäßigen, zeitlichen Abständen ein Grundwassermonitoring, das 25 Messstellen umfasst und eine kontinuierliche Beobachtung der Grundwasserbelastungssituation gewährleistet. Zu Versickerungsmöglichkeiten und einer Grundwassernutzung (vgl. Unterpunkt Altlasten unter 3.2.1.3)

### **Oberflächengewässer**

Das Plangebiet V-14-1b schließt mit seiner nördlichen Begrenzung nicht unmittelbar an den Rummelsburger See an, d.h. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Ufer des nördlich angrenzenden Rummelsburger Sees sind teilweise mit senkrechter Spundwand und teilweise mit schrägem Uferverbau befestigt. Eine naturnahe, einem Niederungsfluss mit Altarmen und Aufweitungen angepasste Ufergestaltung ist in diesem Bereich nicht vorhanden.

### **Bewertungen**

Das Grundwasser ist eine für den Menschen lebensnotwendige Ressource. Es ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz nicht nur innerhalb ausgewiesener Trinkwasserschutzzonen sondern flächendeckend vor jeder vermeidbaren Beeinträchtigung zu schützen. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist im Plangebiet aufgrund der geringen Flurabstände und der durchlässigen Böden hoch.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans als Wohngebiet ist jedoch 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 real zusätzlichen Flächenversiegelungen werden sich auf die Grundwasserneubildung auswirken. Die wasserwirtschaftlichen Folgen, die sich aus der erhöhten Versiegelung und einer damit einhergehenden Wasserableitung ergeben, sind, neben der weiter reduzierten Grundwasserneubildung, eine verminderte Niedrigwasserführung in den angrenzenden Oberflächengewässern, höhere Abflüsse im Kanalisationsnetz und in den Fließgewässern sowie möglicherweise erhöhte Schadstoffeinträge in die Oberflächengewässer.

Aufgrund dieser Auswirkungen 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 wurden im Rahmen der Planrealisierungen in der Straße Alt-Stralau (Südseite) sowie in der Glasbläserallee (Ostseite zwischen den Straßen Alt-Stralau und Fischzug) und der Straße Fischzug Mulden-Rigolensysteme eingebaut, die die Straßenentwässerung sicherstellen. Die Straßenzüge mit Mulden und Rigolen liegen nur teilweise im Plangebiet. Die Bahrfeldtstraße entwässert in die Kanalisation. Die zur Verfügung stehenden Kapazitäten der Kanalsysteme reichen zur Einleitung aus.

### **3.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft**

#### **Bestand**

Die klimatischen Eigenschaften und Funktionen des Plangebietes wurden im Rahmen des o.g. 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 stadt-

klimatischer 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 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.

Die Bedeutung des Plangebiets für den Luftaustausch ist hoch. Der Bereich der Rummelsburger Bucht 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-14-1b 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 SO<sub>2</sub>, 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<sub>x</sub>) und Feinstaub (PM 10) 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.

### 3.2.1.6 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 Teil zunehmend städtische Prägungen aufweist. Der Geltungsbereich des B-Plans V-14-1b hat trotz seiner noch heterogenen Strukturen mit Wohngebäuden, Brachen und beräumten Industriestandorten einen städtischen Charakter. Im nord-westlichen Bereich dominieren um das Flaschenkellergebäude Freiflächen mit derzeit überwiegend geringen Aufenthaltsqualitäten, während der außerhalb gelegene Ufergrünzug mit dem Wanderweg sowie der im östlichen Bereich verlaufende Nord-Süd ausgerichtete Grünzug bereits hohe Aufenthaltsqualitäten aufweisen.

#### **Bewertungen**

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

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

Naturnahe Landschaftsteile sind im Plangebiet durch vorhandene heterogene Nutzungen deutlich überformt. Mit Realisierung des Ufergrünzugs und des die Spree und den Rummelsburger See verbindenden Grünzugs kann jedoch die Lage in der Fluss-Seenlandschaft erlebbar gemacht werden.

- **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/ 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. Diese o.g. Prägung ist durch die zwischenzeitlichen städtebaulichen Umstrukturierungen nicht mehr vorhanden. Heute prägt Wohnbebauung und der realisierte Grünzug das Bild.

Das Plangebiet weist insgesamt derzeit noch mittlere Gestaltqualitäten auf. Als gestalterisch besonders wertvolle Elemente sind fünf alte Platanen in der Bahrfeldtstraße zu nennen. Darüber hinaus kommen mit Ausnahme des Ufergrünzugs und der Grünanlagen im Plangebiet derzeit keine landschaftstypischen Elemente vor.

- **Kleinräumige identitätsstiftende Sichtbeziehungen**

Einzelne Sichtbeziehungen ergeben sich von der Glasbläserallee sowie der Straße Fischzug zum Rummelsburger See und von dort auf die gegenüberliegende Uferkulisse.

- **Innere und äußere Erschließung/Verbindungsfunktionen**

Ufergrünzug sowie die Parkanlagen im Geltungsbereich des B-Plans sind nach ihrer Übergabe frei zugänglich. Der Ufergrünzug verbindet sowohl die nördliche Seite der Rummelsburger Bucht, als auch über den südlich, an der Spree gelegenen Grünzug den Treptower Park. Er soll entlang der Spree bis in die Innenstadt geführt werden.

- **Großräumige visuelle Ungestörtheit**

Das Plangebiet ist durch Brachflächen und Bebauung geprägt. Natürliche Uferabschnitte an der Rummelsburger Bucht sind im Abschnitt des Geltungsbereichs des Plangebietes nicht vorhanden.

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

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

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

### 3.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### **Bestand**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-14-1b sind folgende **Baudenkmale** in der aktuellen Denkmalliste Berlin aufgeführt:

- Flaschenkellergebäude (1929 - 1930 von Bruno Buch) der Engelhardt-Brauerei auf dem Grundstück Krachtstraße 8 - 9); heute an der nördlichen Ecke der Straßen Fischzug/Glasbläserallee (**Einzeldenkmal**),
- Mietshausgruppe Krachtstraße 3 - 6A und 10A - 14, 1911-1913 von Adolph Mattheus (**Denkmalbereich/Gesamtanlage**); liegt nur teilweise im Geltungsbereich V-14-1b.

Bodendenkmale sind im Gebiet nicht vorhanden.

#### **Bewertung**

Die Baudenkmale können in das bauliche Konzept einbezogen werden. Sie werden durch die Planrealisierung nicht beeinträchtigt.

### 3.2.1.8 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 eines überalterten, brachliegenden Gemengelagenstandortes zu einem hochwertigen Wohnstandort einschließlich der Anlage von Grünflächen und Grünzügen ist als eine Maßnahme der Innenentwicklung positiv zu bewerten. Im Rahmen dieser Umstrukturierung wurden Altlasten entsorgt. Auch hieraus ergeben sich positive Wirkungen auf Boden und Grundwasser.

Die Bewertungen der Bestandssituation sind dabei nicht im Vergleich zur ursprünglichen Prägung des überalterten Standortes zu sehen, sondern beziehen sich auf die aktuelle Situation im Plangebiet. So ist zwangsläufig festzustellen, dass die erneute Überbauung offener Böden zu einem Funktionsverlust in diesen Bereichen führt; hierzu zählt z.B. die verminderte Speicherung von Niederschlagswasser und die verminderte Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser. Diese Funktionseinschränkungen werden u.a. durch das Regenwasserbewirtschaftungskonzept weitgehend minimiert.

Höhere Einwohnerzahlen im Gebiet können zu vermehrten Verkehrsbewegungen führen, die wiederum eine Erhöhung von Luftschadstoffen implizieren. Hierzu sind lokal mit dem Berliner Luftreinhalteplan bereits Vorkehrungen zur Minimierung getroffen worden.

Weitere luft- und klimarelevante Belastungen können durch die vermehrten Heizanlagen 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 CO<sub>2</sub> empfohlen.

Der Bebauungsplan trifft zur Verwendung schadstoffarmer Brennstoffe eine textliche Festsetzung (Nr. 4), die geeignet ist, die zusätzlichen Belastungen zu minimieren.

### **3.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **3.2.2.1 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 oder auf anderer Basis umgesetzt werden, können die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter weitgehend reduziert werden.

Die Umweltsituation im Gebiet hat sich bereits durch die Teilrealisierungen z.B. von Grünflächen oder wird sich für die meisten Schutzgüter bei Planrealisierung verbessern. Erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in II. Kap. 3.2.2.4 benannt.

Im Folgenden werden die Auswirkungen bei Planrealisierung auf die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgezeigt sowie im Hinblick auf ihre Erheblichkeit überprüft. Mögliche Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes wurden im Rahmen einer landschaftsplanerischen Begutachtung ermittelt.

#### **Schutzgut Mensch**

##### ***Erholungssituation***

Die im Gebiet liegenden öffentlichen Grünflächen mit einer Gesamtflächengröße von 6.611 qm sind weitgehend bereits realisiert. Es ergeben sich zur Erholungssituation lediglich dahingehend Veränderungen im Vergleich zum festgesetzten Bebauungsplan, dass die geplante Einwohnerzahl mit dem B-Plan V-14-1b im Vergleich zum B-Plan V-14 geringer wird und sich demnach der Versorgungsgrad der Einwohner mit siedlungs- u. wohnungsnahen Grünflächen im Plangebiet erhöht. Dieser liegt bei Realisierung der Planungen allein im Plangebiet bei ca. 91,3 %.

Bei Planrealisierung werden im Gebiet ca. 250 Einwohner weniger leben als bei voller Ausschöpfung des bestehenden Planungsrechts im B-Plan V-14.

In Bezug auf die reale Situation ergeben sich weitere Verbesserungen. Die vorhandenen Brachflächen sind derzeit kaum zugänglich und nicht nutzbar; neue nutzbare Freiflächen werden auf den Grundstücken zusätzlich geschaffen. Durch den möglichen Bevölkerungsanstieg ergibt sich real zwar eine verstärkte Nutzung der öffentlichen Grünflächen; der Versorgungsgrad im Plangebiet ist aber 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 in den geplanten Wohngebietsflächen.

Bei Anwendung der DIN 4109, die die Anforderungen an den Lärmschutz regelt, ist ein ausreichender Schutz sichergestellt. Eine Festlegung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist daher nicht notwendig.

#### **Schutzgut Biotop / Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet liegt in einem städtischen, ehemals industriell geprägten Raum. Die vorkommenden Biotoptypen spiegeln diese ehemaligen und die derzeit bestehenden Nutzungen wider.

Bei Planrealisierung wird es im Bereich der derzeitigen Baustellenflächen, sowie im Bereich der vorhandenen Ruderalfluren am Flaschenturm, an der Glasbläserallee sowie an der Bootsbauerstraße zu Veränderungen der Biotope kommen. Im Bereich der geplanten WA-Flächen können einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten ca. 29.230 qm überbaut werden. Die überwiegend vorkommenden ruderalen Vegetationsbestände werden durch gärtnerisch gestaltete Grünanlagen und private Gärten mit entsprechenden gärtnerischen Strukturen ersetzt. Die Straßenverkehrsflächen sind weitgehend hergestellt, so dass sich hier nur geringfügige Veränderungen in der Biotopstruktur ergeben.

Über die Ermittlung der Wertpunkte wird eine vergleichende Gegenüberstellung der vorhandenen und der sich entwickelnden Biotopwerte ermöglicht, mit deren Hilfe eine höhere Transparenz in der Bewertung und Bilanzierung geschaffen werden soll.

Bei Gegenüberstellung der Wertpunkte gemäß dem Berliner Leitfaden (siehe Tabelle 3) ergibt sich ein Bestand an 371,9 Punkten bei der derzeitigen Situation nach Umsetzung der Planungen verbleiben voraussichtlich 63,8 Wertpunkte. Somit ergibt sich ein Verlust von 308,1 Wertpunkten für das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope.

**Tabelle 3: Biotopflächenbilanz (Realsituation 05/07 / Planung V-14-1b)**

| Code Nr. Berlin        | Biotoptyp                                                                                          | Grundwert/<br>Risikowert<br>nach Leit-<br>faden<br>je 1000 qm | Bestand<br>(Realsituation) |                                 | Planung<br>(V-14-1b) |                                 |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|
|                        |                                                                                                    |                                                               | Fläche in<br>qm            | Punkt-<br>wert<br>der<br>Fläche | Fläche in<br>qm      | Punkt-<br>wert<br>der<br>Fläche |
| 03110                  | vegetationsfreie, arme Sandflächen                                                                 | 15                                                            | 770                        | 11,6                            |                      |                                 |
| 0320002                | ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren m. Gehölzdeckung (10 - 30 %)                           | 15                                                            | 360                        | 5,4                             |                      |                                 |
| 03230                  | einjährige Ruderalfluren                                                                           | 22                                                            | 620                        | 13,6                            |                      |                                 |
| 03240                  | zwei- und mehrjährige ruderales Stauden- und Distelfluren                                          | 12                                                            | 7.380                      | 88,6                            |                      |                                 |
| 032402                 | zwei- u. mehrjährige ruderales Stauden- und Distelfluren m. Gehölzaufwuchs                         | 12                                                            | 10.855                     | 130,3                           |                      |                                 |
| 03242                  | Möhren-Steinklee-Flur (Dauco-Melilotion-Bestände)                                                  | 12                                                            | 3.850                      | 46,2                            |                      |                                 |
| 03249                  | sonstige ruderales Staudenfluren                                                                   | 2                                                             | 10                         | 0,0                             |                      |                                 |
| 03400                  | Künstlich begrünte Gras- und Staudenfluren (Ansaat) ohne wirtschaftliche Nutzung                   | 13                                                            | 4.910                      | 63,8                            | 4.910                | 63,8                            |
| 07142512               | ältere Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen, vorwiegend nichtheimische Arten                  | 10                                                            | 290                        | 2,9                             |                      |                                 |
| 07153                  | Kleine Baumgruppe                                                                                  | 10                                                            | 250                        | 2,5                             | 0                    | 0,0                             |
| 07320                  | mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nichtheimischen Arten                                | 10                                                            | 700                        | 7,0                             |                      |                                 |
| 10101                  | Parkanlagen /Grünanlagen                                                                           | 0                                                             | 3.670                      | 0,0                             | 5.980                | 0,0                             |
| 12230                  | Blockrandbebauung                                                                                  | 0                                                             | 210                        | 0,0                             | 210                  | 0,0                             |
| 12261                  | Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten                                                        | 0                                                             | 14.820                     | 0,0                             | 53.862               | 0,0                             |
| 12300                  | Gewerbe                                                                                            | 0                                                             | 6.590                      | 0,0                             |                      |                                 |
| 12610                  | Straßen                                                                                            | 0                                                             | 6.300                      | 0,0                             |                      | 0,0                             |
| 12612                  | Straßen mit Asphalt- oder Betondecke                                                               | 0                                                             | 2.320                      | 0,0                             |                      |                                 |
| 1261221                | Straßen mit Asphalt- oder Betondecke ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand | 0                                                             | 520                        | 0,0                             | 9.837                | 0,0                             |
| 12640                  | Parkplatz                                                                                          | 0                                                             | 3.610                      | 0,0                             |                      |                                 |
| 12651                  | Weg unbefestigt                                                                                    | 0                                                             | 790                        | 0,0                             |                      |                                 |
| 12652                  | Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung                                                            | 0                                                             | 25                         | 0,0                             |                      |                                 |
| 12651                  | Baustelle                                                                                          | 0                                                             | 5.949                      | 0,0                             |                      |                                 |
| <b>Gesamtpunktwert</b> |                                                                                                    |                                                               | <b>371,9</b>               |                                 | <b>63,8</b>          |                                 |

### **Veränderungen des Baumbestandes**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes gehen voraussichtlich 24 Bäume, die unter den Schutz nach der Baumschutzverordnung fallen, verloren. Diese Bäume befinden sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

### **Auswirkungen auf die Fauna**

Insgesamt wird die Bebauung eine Änderung der Tierartenzusammensetzung im Plangebiet bewirken. Da die Flächen bislang jedoch überwiegend von Ubiquisten (Allerweltsarten) bewohnt werden, sind die Auswirkungen aus naturschutzfachlicher Sicht zu vernachlässigen.

Bei Planrealisierung kommt es zum Verlust besonders geschützter Tierarten (Stechimmen, Blauflügelige Ödlandschrecke). Diese haben ihren Lebensraum im Bereich der ruderalen Staudenfluren.

Für diese Arten bestand nach der bis Ende 2007 geltenden Fassung des Bundesnaturschutzgesetzes das Erfordernis von den Verboten nach § 42 BNatSchG eine Befreiung zu erlangen. Mit Schreiben vom 30.05.06 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Befreiungslage nach § 62 BNatSchG als gegeben erachtet und unter der Bedingung, dass die unter II. 3.2.2.4 der Begründung aufgeführten Kompensationsmaßnahmen realisiert werden, überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Plangebung erfordern und die Inanspruchnahme der Flächen nicht vermeidbar ist, die Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten erteilt.

Mit der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes im Dezember 2007 gilt für die national geschützten Arten (laut § 42 Abs. 5 BNatSchG "andere besonders geschützte Arten"), dass Verstöße gegen die Verbote nach § 42 BNatSchG nicht vorliegen, d.h. nach neuem Recht keine Befreiung mehr erforderlich ist. Es gilt jedoch das Minimierungs- und Vermeidungsgebot.

Da durch den B-Plan aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation formal keine Eingriffe vorbereitet werden, werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Unter Berücksichtigung des Gebots der Minimierung sollen die unter II. 3.2.2.4 genannten Maßnahmen, die geeignet sind, die Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tierarten zu vermindern, in Abstimmung mit der unteren und oberen Naturschutzbehörde weiterhin durchgeführt werden.

Auf die Vorkommen von Gebäudebrütern (Fledermäuse, Vögel) wirkt sich der Bebauungsplan so aus, dass mit den vorgesehenen Bebauungen Lebensraumveränderungen stattfinden. Brutstätten in Gebäuden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am Flaschenkellergebäude sowie am Goldenen Haus zu erwarten. Diese Gebäude werden durch den Bebauungsplan in ihrem Fortbestand nicht in Frage gestellt. Somit stehen artenschutzrechtliche Bestimmungen der Festsetzung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Sollten Baumaßnahmen an den Gebäuden geplant werden (z.B. Veränderungen der Fassaden), muss vorher eine gezielte Kartierung der Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten erfolgen und gegebenenfalls ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG gestellt werden.

Die naturschutzrechtliche Befreiung nach § 62 BNatSchG ist vor Maßnahmenbeginn unter Beifügung des Kartierungsergebnisses bei der zuständigen Obersten Naturschutzbehörde (SenStadt - I E 223) einzuholen. Soweit erforderlich, wird diese verbunden mit der Auflage in Aussicht gestellt, entfallende Lebensstätten geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) in Form künstlicher Nisthilfen bzw. Quartiershilfen in entsprechender Anzahl auszugleichen.

### **Schutzgut Boden**

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

Der Versiegelungsanteil wird sich von derzeit ca. 37,6 % im heutigen Bestand auf ca. 58,4 erhöhen.

Er errechnet sich aus der Versiegelung im Bestand und nach Planrealisierung (Berechnungen Baugebiete: Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Überschreitung der Versiegelung

nach BauNVO, übrige Flächen mit entsprechend in der Tabelle angegebenen Versiegelungsanteilen).

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

Im Vergleich zum bestehenden Baurecht wird die zulässige Versiegelung im Gebiet um ca. 4,0 % vermindert. Damit ergibt sich formal **kein Eingriff** in das Schutzgut Boden durch die Realisierung der Planungen. In Verbindung mit den im Plangebiet derzeit eingeschränkten Bodenfunktionen und den vorher durchgeführten Entsiegelungen ist auch davon auszugehen, dass die im Vergleich zur Realsituation zusätzlichen Versiegelungen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

**Tabelle 4: Versiegelungsanteile nach geltendem Planungsrecht (V-14) und nach B-Plan V-14-1b**

| <b>B-Plan</b>                                                                                                            | <b>V-14</b>                         |                                                          | <b>V-14-1b</b>                         |                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Nutzungen</b>                                                                                                         | <b>Fläche i. qm<br/>B-Plan V-14</b> | <b>Zulässige<br/>Flächenversiege-<br/>lung insgesamt</b> | <b>Fläche i. qm<br/>B-Plan V-14-1b</b> | <b>Zulässige<br/>Flächenversiege-<br/>lung insgesamt</b> |
| Baufeld östlich der Glasbläserallee, nördlich Fischzug sowie westlich und östlich Fläche C inkl. Flaschenkellergebäude** | 16.236                              | 10.487                                                   | 14.787                                 | 7.562                                                    |
| Baufeld östl. u. westl. der Fläche B                                                                                     | 7.938                               | 4.692                                                    | 7.938                                  | 3.546                                                    |
| Baufeld zwischen Krachtstr., Fischzug, westlich Parkanlage, Bahrfeldtstraße                                              | 10.546                              | 5.837                                                    | 11.213                                 | 5.706                                                    |
| Baufeld zwischen Bahrfeldtstr., östlich der Parkanlage, Fischzug und östlicher B-Plangrenze                              | 5.257                               | 3.188                                                    | 5.257                                  | 3.188                                                    |
| Baufeld zwischen Glasbläserallee, Fischzug und Krachtstr.                                                                | 7.586                               | 4.332                                                    | 7.586                                  | 4.970                                                    |
| Baufeld Alt-Stralau 52 - 53                                                                                              | 5.323                               | 4.258                                                    | 5.323                                  | 4.258                                                    |
| <b>Zwischensumme Baufelder (V-14 MK+WA / V-14-1b WA)</b>                                                                 | <b>52.886</b>                       | <b>32.793</b>                                            | <b>52.104</b>                          | <b>29.229</b>                                            |
| <b>Kindernotdienst V-14/ Kindertagesstätte V-14-1b</b>                                                                   | <b>3.937</b>                        | <b>585</b>                                               | <b>1.968</b>                           | <b>585</b>                                               |
| <b>Straßenverkehrsfläche (Versiegelungsanteil 100 %)</b>                                                                 | <b>12.147</b>                       | <b>12.147</b>                                            | <b>12.147</b>                          | <b>12.147</b>                                            |
| <b>Öffentliche Grünfläche Öffentlicher Spielplatz (Versiegelungsanteil 20 %)</b>                                         | <b>5.829</b>                        | <b>1.166</b>                                             | <b>8.580</b>                           | <b>1.716</b>                                             |
| <b>Gesamtsummen</b>                                                                                                      | <b>74.799</b>                       | <b>46.691</b>                                            | <b>74.799</b>                          | <b>43.677</b>                                            |
| <b>Versiegelung max. in %</b>                                                                                            |                                     | <b>62,4</b>                                              |                                        | <b>58,4</b>                                              |

\*\* im V-14 inkl. Überbauung und Ecke Fischzug/Krachtstr.

### Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist im Plangebiet als empfindlich einzustufen. Die möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut beziehen sich hauptsächlich auf das Grundwasser. Beeinträchtigungen durch die Planungen sind unter Beachtung von Schutzvorkehrungen für das Grundwasser und mit Realisierung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes insgesamt als wenig erheblich einzustufen.

Mit Realisierung dieses Konzeptes werden auch die außerhalb des Plangebietes gelegenen 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 Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers.

Die Versiegelung betrifft ca. 43.680 qm bzw. 58,4 % der Fläche (Gebäudegrundflächen, Verkehrsflächen, Wege und Nebenanlagen).

Nach bestehendem Planungsrecht ist ein Versiegelungsanteil von ca. 46.490 qm, das sind etwa 62,4 % der Fläche anzusetzen. Mit Realisierung des B-Planes V-14-1b ergibt sich demnach ein um ca. 4,0 % geringerer Versiegelungsanteil und damit eine Minimierung von Bodenversiegelungen im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht.

Die durchgeführte Altlastensanierung wirkt sich darüber hinaus positiv auf das Schutzgut Wasser aus, so dass insgesamt eine positive Bilanz besteht.

### **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. Die Fläche selbst wird mit den neuen Versiegelungen den Luftaustausch nach Bebauung nicht mehr positiv beeinflussen können. Kleinklimatische Veränderungen sind nicht auszuschließen.

Die stadtklimatische Funktion der Fläche verändert sich trotz des Verlustes von Vegetation und der im Vergleich zur Realsituation höheren Versiegelung nur wenig. Auf Grund des verbleibenden Vegetationsanteils und der entstehenden Grünstrukturen in den Gärten kann nach wie vor von hohen stadtklimatischen Funktionen ausgegangen werden.

Hinsichtlich der lufthygienischen Situation wird sich durch die Planrealisierung mit Wohnungsbau und gegebenenfalls wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen bei Beachtung der textlichen Festsetzung zur Verwendung luftschadstoffarmer Brennstoffe im Gebiet 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 sowie durch die geplante Bevölkerungszunahme im Gebiet nur in geringem Maße zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Aufgrund der städtebaulichen Neuordnung bei Realisierung der Planungen werden bzw. wurden bereits im Vorfeld durch die Anlage von Grünflächen insbesondere für das Schutzgut Landschaft Verbesserungen erreicht. Das Plangebiet weist derzeit durch die Realisierung der Grünflächen bereits gestalterische Qualitäten auf. Das momentan noch vorhandene heterogene Erscheinungsbild wird sich weiter verbessern. Die Freiräume in den Baugebieten werden gärtnerisch gestaltet.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Durch die Planrealisierung werden die vorhandenen Denkmale nicht beeinträchtigt.

#### **3.2.2.2 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 (siehe Tabelle auf der folgenden Seite).

**Tabelle 5: Auswirkungen auf die Schutzgüter, Einschätzung der Erheblichkeit**

| Schutzgut             | Umweltauswirkungen                                                                                                                      | Erheblichkeit                                                                 |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch                | Veränderungen der Erholungssituation<br>Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmbelastungen                                                | –<br>Vorbelastungen vorhanden, bei Einhaltung der DIN 4109 nicht erheblich    |
| Pflanzen              | Verlust von Biotopen (Ruderal- und Gehölzbestände mit geringem bis mittlerem Wert (Verlust v. 308,1 Wertpunkten)<br>Verlust von Bäumen  | –<br>nach derzeitiger Einschätzung ca. 24 Stück (nach Ersatz nicht erheblich) |
| Tiere                 | Veränderungen/Verlust von Teillebensräumen besonders geschützter Arten,<br>Veränderungen von Artenzusammensetzungen                     | ++<br>+                                                                       |
| Boden                 | Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelungen im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht                                             | –<br>(keine höhere Versiegelung)                                              |
| Wasser                | Verlust von Grundwasserneubildungsflächen                                                                                               | –                                                                             |
| Klima/Luft            | Beeinträchtigung von klimatischen Ausgleichsfunktionen in der Umgebung<br>Veränderungen des Kleinklimas durch Erhöhung der Versiegelung | –<br>–                                                                        |
| 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 erforderlich  
 + Beeinträchtigung wenig erheblich  
 – Beeinträchtigung nicht erheblich

### 3.2.2.3 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, 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 die, die durch Erweiterung der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen oder Gegebenheiten entstehen. Für mögliche Eingriffe, die sich durch Realisierung des B-Plans V-14-1b ergeben, ist als Bezugsgrundlage der rechtskräftige Bebauungsplan V-14 von 1999 anzulegen.

Da die Eingriffsermittlung gemäß BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG auf die planungsrechtlich zulässige Situation abhebt, und der Bebauungsplan mit seinen überbaubaren Grundstücksflächen (einschließlich zulässiger Überschreitungen nach BauNVO ca. 29.229 qm im B-Plan V-14-1b gegenüber 32.793 qm nach B-Plan V-14) und Baumassen (Reduzierung der gebietsbezogenen GFZ um ca. 0,1) hinter dem geltenden Planungsrecht zurückbleibt, wird durch den B-Plan V-14-1b ebenfalls kein Eingriff vorbereitet.

Real finden vor allem Vegetationsveränderungen statt, verbunden mit Veränderungen von Lebensräumen teilweise geschützter Tierarten. 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.

Es werden Flächen, die im Rahmen vorbereitender Maßnahmen entsiegelt wurden, wieder neu versiegelt. Der Versiegelungsanteil steigt um ca. 21,7 % im Vergleich zur Realsituation im Frühjahr 2007; im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht wird der Versiegelungsanteil geringer.

Die Vegetationsveränderungen sowie die zusätzlichen Versiegelungen führen jedoch wie oben ausgeführt nicht zu Eingriffen, d.h. es besteht kein Ausgleichserfordernis.

#### 3.2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Im Plangebiet V-14-1b finden aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation (V-14) **keine Eingriffe** statt. Im Vergleich zur Realsituation werden aber Veränderungen von Boden, Vegetation und Fauna nicht zu vermeiden sein.

Es werden daher folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung benannt und teilweise durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben:

- Eine Minimierung von Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 kann bei Anwendung der DIN 4109 im Rahmen der Vorhabenrealisierung durch entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile erreicht werden (Minimierung von Belastungen des Schutzgutes Mensch).
- Um die Funktionsfähigkeit der Bodenstrukturen und vor allem die Versickerungsfähigkeit weitgehend zu erhalten, werden 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 den 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 erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation wird sich aufgrund der geplanten lockereren 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 Grünflächen und durch gestalterische Maßnahmen in diesen Bereichen.

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.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen ist die Freihaltung der von den besonders geschützten Arten besiedelten Flächen im Plangebiet und damit die Vermeidung der Lebensrauminanspruchnahme nicht möglich. Durch den rechtswirksamen Bebauungsplan besteht auf den Flächen derzeit bereits Baurecht. Zur Minderung für die Beeinträchtigung bzw. den Verlust von Lebensstätten der geschützten Stechimmen und der Blauflügeligen Ödlandschrecke sind die folgenden Maßnahmen in Grünflächen vorgesehen, die über Bebauungspläne als öffentliche Parkanlagen gesichert sind:

- Wiesenfläche von 525 qm innerhalb der Parkanlage zwischen der Straße Fischzug und der Bahrfeldtstraße (Planbereich V-14-1b),
- Wiesenfläche von 230 qm innerhalb der Parkanlage zwischen der Bahrfeldtstraße und der Straße Alt-Stralau (Planbereich V-14-1a),

- Wiesenfläche von 250 qm innerhalb der Parkanlage am Ufer des Rummelsburger See (Planbereich V-13),
- Anlage einer ruderalisierten Trockenrasenfläche von 900 qm als Teilfläche der Parkanlage nördlich des Baugebiets (Planbereich V-13).

Die Wiesenflächen dienen vorrangig als Lebensraumsatz für die Immenarten. Die Blauflügelige Ödlandschrecke findet optimale Lebensraumbedingungen in der ruderalisierten Trockenrasenfläche. Die genannten Biotopstrukturen sind zu erhalten. Die Immen finden darüber hinaus auch in Gärten mit Rasen und Gehölzrändern einen neuen Lebensraum.

### **3.2.2.5 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte das Gebiet gemäß den Festsetzungen des B-Planes V-14 mit einer etwas höheren baulichen Dichte bei einem insgesamt etwas höheren Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 19 BauNVO und einem etwas höheren Gesamtversiegelungsgrad bebaut werden.

### **3.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit wurde bereits mit dem Bebauungsplan V-14 festgesetzt, wonach eine massive Bebauung mit einem nördlich des Flaschenkellergebäudes liegenden Platz und einer darunter liegenden Garage vorgesehen war. Zu dieser Gebäudeformation gehörte eine Überbauung der Straße Fischzug genauso, wie eine Ufergrünzugüberbauung. Eine diagonale Fußwegeverbindung, die im Quartier nur rudimentär umgesetzt worden ist und damit städtebaulich keine Bedeutung mehr haben wird, durchbrach die östliche Gebäudezeile. Eine integrierte Kindertagesstätte reichte mit ihrer Freifläche bis in den Grünzug zwischen der Straßen Fischzug und der Bahrfeldtstraße hinein. Kennzeichnend für die überbaubaren Grundstücksflächen waren langgestreckte Baukörper zwischen dem Rummelsburger See und der Spree, die für die Realisierung von Geschosswohnungsbau vorgesehen waren.

Nutzungsstrukturell waren das Flaschenkellergebäude und das „Goldene Haus“ (Alt-Stralau 52 - 53) als Kerngebiete geplant, konnten jedoch bis heute keinen entsprechenden Nutzungen zugeführt werden.

## **3.3 Zusätzliche Angaben**

### **3.3.1 Technische Verfahren und verwendete Unterlagen**

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan V-14-1b 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,
- Ermittlung möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsbeurteilung).

Für den B-Planbereich V-14-1b liegen die folgenden umweltbezogenen Gutachten und Erhebungen vor, die bei der Bearbeitung verwendet wurden:

- 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 Entwicklungsträgergesellschaft Rummelsburger Bucht (ERB) 1994.
- Baumkataster Planbereich V-14 Planungskontor für Städtebau und Ortsentwicklung im Auftrag der Entwicklungsträgergesellschaft Rummelsburger Bucht (ERB) 1996.
- Amtliches Gutachten über die klimatologische Beurteilung des überörtlichen Entwicklungsbereiches Rudolfplatz/Entwicklungsbereich Rummelsburger Bucht, Deutscher Wetterdienst im Auftrag der Entwicklungsträgergesellschaft 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.
- Rosenau, S., Faunistische Bewertung der Lebensraum- und Brutpotentiale der beiden Bestandsgebäude „Flaschenturm“ und „Goldenes Haus“, 2007.

Die relevanten Umweltfolgen konnten anhand der vorhandenen Unterlagen sowie Erhebungen vor Ort ermittelt werden. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

### 3.3.2 Umweltmonitoring

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

Bezüglich der Ersatzstandorte für die Inanspruchnahme der Lebensräume der besonders geschützten Arten (Blaufügelige Ödlandschrecke und Stechimmen) ist nach Fertigstellung der Flächen in einem Abstand von zwei Jahren durch Kartierung die Besiedlung dieser Flächen zu überprüfen.

### 3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-14-1b 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. Der Planbereich V-14-1b liegt im Geltungsbereich des bereits existierenden rechtswirksamen Bebauungsplans V-14, der mit dem Plan V-14-1b an die veränderten Rahmenbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten angepasst werden soll.

Der Bebauungsplan setzt neben Wohnbauflächen vor allem öffentliche Grünflächen in Form von Parkanlagen und einem Spielplatz fest. Ziel ist es, für Teilflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung im Stil der „Terrace-Häuser“ (bis zu viergeschossige Reihenhäuser) anstelle von Geschosswohnungsbau zu schaffen.

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan wird der Versiegelungsanteil bei Planrealisierung um ca. 4,0 % geringer. Damit ergeben sich auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes durch die neuen Planungen.

Zusätzliche Bodenversiegelungen finden im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht nicht statt, das Grundwasser wird durch die Bebauung der Flächen und die Nutzung als Wohnbauflächen nicht erheblich beeinträchtigt. Aufgrund des bereits weitgehend realisierten Regen-

wasserbewirtschaftungssystems mit verzögerter Ableitung des Wassers werden auch die außerhalb gelegenen Oberflächengewässer nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Die Belastungen des Menschen durch möglichen Verkehrslärm können durch Anwendung der DIN 4109 minimiert werden.

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

Für durch die Planrealisierung betroffene, besonders geschützte, Arten können auf Teilflächen der öffentlichen Parkanlagen des Wohnquartiers Ersatzlebensstätten geschaffen werden.

Eingriffe finden aufgrund der nach bestehendem Baurecht möglichen höheren überbaubaren Grundstücksfläche und etwas höheren Verdichtung des Gebietes nicht statt, daher werden auch keine Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

#### **4. Inhalte des Bebauungsplanes**

##### **4.1 Wesentlicher Planinhalt**

Im Geltungsbereich des B-Plans V-14-1b werden gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die geplanten sowie die bereits realisierten Wohnungsbauvorhaben unter Integration der Bestandsgebäude als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Weiterhin werden eine Fläche für die Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätte), für die erforderliche Erschließung notwendige Straßenverkehrsflächen (bestehende und geplante) sowie öffentliche Grünflächen (Parkanlagen und Spielplatz) gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird überwiegend durch erweiterte Baukörperausweisungen meist mit einer zusätzlichen Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche in Verbindung mit Angabe der höchstzulässigen Vollgeschossanzahl oder Oberkanten baulicher Anlagen festgesetzt. Auf dem Grundstück Alt-Stralau 52 - 53 erfolgt eine Baufensterausweisung mit Festlegung der zulässigen Grund- und Geschossfläche. Zwei Neubauten werden genau wie das bestehende Flaschenkellergebäude und das Gebäude Bahrfeldtstraße 9 - 10 durch Baukörperausweisungen gesichert.

Darüber hinausgehende Planinhalte sind textliche Festsetzungen u.a. zur Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

##### **4.2 Begründung einzelner Festsetzungen**

###### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

###### ***Allgemeines Wohngebiet***

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-14-1b wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung werden einzelne gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets 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 innerhalb des Plangebiets im ehemaligen Kindernotdienst (Bahrfeldtstraße 9 - 10) vorgesehen (siehe unten). Der Bedarf

an Grundschulplätzen auf der Stralauer Halbinsel wird durch die Thalia-Grundschule auf dem Grundstück Alt-Stralau 34 abgedeckt.

### **Fläche für den Gemeinbedarf**

Auf dem Grundstück Bahrfeldtstraße 9 - 10 wird das Gebäude, das bis zum Jahr 2000 vom Kindernotdienst genutzt wurde, einschließlich der umgebenden Grundstücksfreifläche als Gemeinbedarfsfläche mit der **Zweckbestimmung "Kindertagesstätte"** festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen von drei Kindertagesstättenstandorten auf der Stralauer Halbinsel.

Das Gebäude kann bei entsprechendem Bedarf an Kindertagesstättenplätzen kurzfristig für die Nutzung hergerichtet werden. Die Fläche des Gemeinbedarfsstandorts umfasst ca. 1.968 qm.

Die Gemeinbedarfsfläche ist der Ersatzstandort für eine ehemals westlich der Parkanlage zwischen der Bahrfeldtstraße und der Straße Fischzug geplante - in die Wohnbebauung integrierte - Kindertagesstätte.

### **Grünflächen**

Grünflächen mit der **Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage"** sind als Teile des Ufergrünzugs mit Wanderweg am Rummelsburger See, der Ost-West-Grünachse nördlich der Straße Fischzug sowie des Nord-Süd-Grünzugs zwischen Rummelsburger See und der Straße Alt-Stralau ausgewiesen. Eine weitere Grünfläche wird mit der **Zweckbestimmung "Öffentlicher Spielplatz"** auf dem Grundstück Alt-Stralau 50 festgesetzt.

Nähere Details sind unter 4.2.4 Grünflächen ausgeführt.

### **Straßenverkehrsflächen**

Die bereits bestehende Glasbläserallee (einschließlich ihrer geplanten Verbreiterung um 2 m nach Westen) sowie Teile der Straßen Fischzug, Krachtstraße und Bahrfeldtstraße werden als Straßenverkehrsflächen durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Für weitere Ausführungen siehe unter 4.2.5 Verkehr.

## **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baufelder des Allgemeinen Wohngebiets wird durch Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels **Baugrenzen** sowie in der Regel durch Festlegung der als Höchstmaß zulässigen **Geschossfläche** und der **Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse** überwiegend als **erweiterte Baukörperausweisung** gesichert.

Im Bereich um das Flaschenkellergebäude erfolgt statt der Ausweisung von Vollgeschossen die Festsetzung der **Oberkanten für bauliche Anlagen**, wodurch ein einheitlicheres Erscheinungsbild gesichert werden soll. Konzeptionell werden hier am Rummelsburger See sowie an der Nord- und Südseite der Straße Fischzug bauliche Akzente in Form von Kopfbauten angestrebt, wie sie auch im östlichen Teil des Quartiers Stralau (Planbereich V-37) bereits realisiert worden sind. Bezogen auf eine Ausgangshöhe von 34,4 m über NHN wird im Bereich der Köpfe mit einer festgesetzten **zwingenden Oberkante von 50,8 m über NHN** letztlich das Entstehen eines Sockelgeschosses, das kein Vollgeschoss ist, sowie weiteren fünf Vollgeschossen ermöglicht. Mit der Festsetzung einer **Oberkante mit 53,8 m als Mindest- und 54,4 m über NHN als Höchstmaß** ist sichergestellt, dass einerseits ein Staffelgeschosses im Bereich des Kopfbaus entsteht, und andererseits wird die Möglichkeit zur Realisierung einer Dachbegrünung gegeben. Im Anschluss an die Kopfbauten nördlich und östlich des Flaschenkellergebäudes sind die Oberkanten der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem **Mindestmaß von 46,4 m und einem Höchstmaß von 48,4 m über NHN** zur Realisierung von Gebäuden im Stil der Berlin-Terraces ausgewiesen. Hier können mit Höhen zwischen 12,0 und 14,0 m letztlich vier Vollgeschosse gegebenenfalls mit einem Sockelgeschoss und einer Dachbegrünung gebaut werden. Die zulässige Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche ist so ausgewiesen,

dass die Gebäudemitte die Mittelachse des Kopfbau aufnimmt. Dies sollte auch beachtet werden, wenn die zulässige Gebäudetiefe nicht vollständig ausgenutzt wird. Hierdurch wird gewährleistet, dass auch gestalterisch eine Differenzierung zwischen den Einfamilienhäusern und dem Geschosswohnungsbau erreicht wird. Die erweiterten Baukörperausweisungen sind in Kombination mit den Flächen für Untergeschosse so dimensioniert, dass im Rahmen der notwendigen Flexibilität auch Geschosswohnungsbau realisiert werden könnte. Letztendlich soll aber die Entscheidung darüber den Bauherrn im Rahmen ihrer konkreten Vorhabenrealisierung freigestellt werden. Bei Realisierung eines Sockelgeschosses kann dieses zur Gewährleistung einer hinreichenden Gesamttiefe vor die Außenwand treten. Die Gebäudezeile östlich des Flaschenkellergebäudes wurde unterbrochen und nimmt mit der Lücke Bezug auf die östlich anschließenden, bereits realisierten Terracegebäude. Für die einzelnen Baukörper ist die als Höchstmaß zulässige Geschossfläche festgesetzt.

An der Ecke Krachtstraße/Straße Fischzug nimmt das solitär stehende Wohngebäude in seinen Dimensionen, mit dem Staffelgeschoss sowie mit den nun vorgesehenen Oberkantenfestlegungen den nördlich geplanten Kopfbau auf. Hier ist im Bebauungsplan eine Baukörperausweisung vorgenommen worden. Richtung Süden erfolgt eine weitere Staffelung, die mit einer **Oberkante von 47,8 m ü. NHN** die Realisierung von vier Vollgeschossen zuzüglich eines Sockelgeschosses und das Einhalten der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen zum Altbau Krachtstraße 6A sicherstellt.

Auch gegenüber dem Flaschenkellergebäude erfolgte an der Südseite der Straße Fischzug die Festlegung der Gebäudehöhen durch die Bestimmung der zulässigen Oberkanten über NHN. Hierdurch soll - wie bereits erwähnt - eine Homogenität für den Gesamtbereich um den Flaschenturm sowie die Straße Fischzug erreicht werden. Die Kopfbauten wurde bezüglich der Höhen den übrigen Kopfbauten entsprechend ausgewiesen. Für den zwischen den Köpfen liegenden Gebäudeteil wurde eine **zulässige Oberkante zwischen 47,8 m über NHN als Mindest- und 48,4 m über NHN** als Höchstmaß festgesetzt. Dies ermöglicht für das in Form von Geschosswohnungsbau zu errichtende Gebäude grundsätzlich die Realisierung eines Sockelgeschosses und vier Vollgeschossen sowie optional einer Dachbegrünung.

Für das **Flaschenkellergebäude** nordöstlich der Straßenecke Fischzug/Glasbläserallee wird mit zwei Vollgeschossen im westlichen Teil und bis zu sechs Vollgeschossen im Turmbereich eine bauliche Anlage festgesetzt, die Grundfläche und die Höhen des Bestandsgebäudes aufnimmt.

Die Tiefe der erweiterten Baukörperausweisungen wurde für die Bereiche, auf denen die Realisierung von Gebäuden im Stil der „Berlin-Terraces“ vorgesehen ist, ausgehend von der bestehenden Gebäudefluchtlinie einheitlich mit 14 m vorgesehen. Für das geplante Gebäude **südlich** des bereits realisierten Geschosswohnungsbaus **Fischzug 22/22A** ist eine Baukörperausweisung vorgenommen worden.

Für das Eckgebäude **Bahrfeldtstraße 40** erfolgt innerhalb der erweiterten Baukörperausweisung, die zum Kaschieren der Brandwand des Altbau Krachtstraße 3 den städtebaulich notwendigen Anbau vorsieht, die Festlegung der Oberkanten für die bauliche Anlage als Höchstmaß. Dabei gewährleistet die maximale **Oberkante von 15,4 m über Gehweg**, dass die Neubebauung unterhalb der Traufkante des Altbau bleibt. Vorstellbar ist hier die Realisierung von fünf Geschossen. Je nach Ausführung der Geschosse (Vollgeschosse oder Räume die noch nicht unter die Vollgeschossdefinition fallen) gibt die überbaubare Fläche einen Spielraum für die Ausgestaltung des konkreten Vorhabens. Mit dem in Anlehnung an ein Staffelgeschoss ausformten letzten Geschoss (wobei dieses nicht allseitig von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücktritt und somit bei der Bestimmung der zulässigen Geschossfläche zu berücksichtigen war) und einer maximal zulässigen **Oberkante von 18,8 m über Gehweg** der Bahrfeldtstraße, nimmt dessen östliche Baugrenze Bezug auf den bestehenden Altbau Bahrfeldtstraße 2.

Aus den ausdrücklichen Festsetzungen der (erweiterten) Baukörperausweisungen lassen sich in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse bzw. der zulässigen Geschossflächen die Dichtewerte des Nutzungsmaßes in Form der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. der zulässigen Grundfläche und Geschossfläche eindeutig bestimmen.

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

**Tabelle 6: Bilanz städtebaulicher Kennwerte Allgemeines Wohngebiet V-14-1b (Stand: 10/07)**

| Allgemeines Wohngebiet (WA)                                                                                                                        | Grundstück in qm <sup>1)</sup> | GFZ <sup>1)</sup> | GRZ <sup>1) 8)</sup> | GRZ inkl. 8) + 9) <sup>1)</sup> | Z / OK in m über NHN bzw. Gehweg <sup>2) 3) 4)</sup>                                                            | (B)GF i. qm <sup>1) 2) 3) 5)</sup> | WE <sup>5) 6)</sup> | EW <sup>7)</sup> | GR i. qm <sup>1) 8)</sup> | GR i. qm <sup>1) 9)</sup> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Baufeld östlich der Glasbläserallee nördlich Fischzug sowie westlich und östlich Fläche C (davon <b>26 Terraces</b> , inkl. Flaschenkellergebäude) | 14.787                         | 1,31              | 0,34                 | 0,39                            | II, IV, V, VI /<br>OK 53,8 - 54,4 m; OK zwingend 50,8 m; OK 46,4 - 48,4 m ü. NHN                                | 19.376                             | 113                 | 249              | 5.042                     | 770                       |
| Baufelder östl. u. westl. der Fläche B (Terraces)                                                                                                  | 7.938                          | 0,94              | 0,30                 | -                               | IV                                                                                                              | 7.424                              | 28                  | 90               | 2.364                     | -                         |
| Baufeld zwischen Krachtstr., Fischzug, westlich Parkanlage, Bahrfeldtstraße ( <b>13 Terraces</b> ) <sup>3)</sup>                                   | 11.213                         | 1,32              | 0,31                 | 0,34                            | IV, V, VI /<br>OK 53,8 - 54,4 m; zwingend 50,8 m; 46,4 - 48,4 m; 47,8 m, 38,8 m ü NHN, 15,4 bzw. 18,8 ü. Gehweg | 14.816                             | 114                 | 234              | 3.432                     | 347                       |
| Baufeld zwischen Bahrfeldtstr., östlich der Parkanlage, Fischzug und östlicher B-Plangrenze                                                        | 5.257                          | 1,52              | 0,40                 | 0,45                            | IV-V                                                                                                            | 8.000                              | 89                  | 169              | 2.125                     | 222                       |
| Baufeld zwischen Glasbläserallee, Fischzug und Krachtstr.                                                                                          | 7.586                          | 1,83              | 0,44                 | 0,54                            | OK zwingend 53,8 - 54,4, zwingend 46,4 m bzw. 49,4 m ü. NHN, IV-V                                               | 13.886                             | 154                 | 293              | 3.313                     | 764                       |
| Baufeld Alt-Stralau 52 - 53                                                                                                                        | 5.323                          | 2,84              | 0,53                 | -                               | II, IX, XI                                                                                                      | 15.140                             | 91                  | 173              | 2.838                     | -                         |
| <b>Gesamtgebiet WA</b>                                                                                                                             | <b>52.104</b>                  | <b>1,51</b>       | <b>0,37</b>          | <b>0,41</b>                     | -                                                                                                               | <b>78.642</b>                      | <b>589</b>          | <b>1.208</b>     | <b>19.114</b>             | <b>2.103</b>              |

1) Werte berechnet

2) kursive Werte = B-Plan-Festsetzungen

3) Z = Zahl der Vollgeschosse

4) OK Mindestmaß 53,8 m und Höchstmaß 54,4 m = VI Vollgeschosse realisierbar, OK zwingend 50,8 m = V Vollgeschosse realisierbar, Mindestmaß 46,4 m und Höchstmaß 48,4 m = IV Vollgeschosse realisierbar

5) GF-Anteil 320 qm für Ga1 bei der WE-/EW-Berechnung abgezogen

6) Anzahl der Wohneinheiten (WE) bei 90 qm BGF/WE, Bestand u. konkrete Projekte m. realer/geplanter WE-Anzahl

7) Anzahl der Einwohner (EW) Geschosswohnungsbau 1,9 EW/WE, Reihenhäuser „Berlin-Terraces“ 3,2 EW/WE

8) überbaubare Fläche (GR) Rechenwert, ohne Flächen für Untergeschosse

9) überbaubare Fläche (GR) Rechenwert, für ausgewiesene Untergeschosse

Für das Grundstück **Alt-Stralau 52 - 53** mit dem bestehenden Bürogebäude erfolgt die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne eines **Baufensters**, das von den Nachbargrenzen sowie der Straße Alt-Stralau abgerückt ist. Neben der als Höchstmaß zulässigen **Grundfläche** von **2.838 qm** wird die zulässige **Geschossfläche** mit einem Höchstmaß von **15.140 qm** festgesetzt. Die GRZ liegt einschließlich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO 50 %igen zulässigen Überschreitung bei 0,8.

Innerhalb des Baufensters sind Bereiche abgegrenzt, in denen - ausgehend vom Bestand und der Einräumung eines gewissen Gestaltungsspielraumes für die Anpassung des Gebäudes an heutige architektonische Standards - als Höchstmaß eine unterschiedliche **Zahl der Vollgeschosse** zugelassen werden soll. Bei den Vorplanungen zur Prüfung der Eignung des Gebäudes für Wohnzwecke hat sich gezeigt, dass durch einen Aus- und Umbau mit der Möglichkeit zur Anpassung das Kellergeschoss nach den Definitionen der aktuellen Berliner Bauordnung

als Vollgeschoss zu werten sein wird. In der Flurkarte sind trotz des hohen Sockels und der nur teilweise vorhandenen Anschüttungen acht Geschossen eingetragen. Dementsprechend wurde seinerzeit auch im Bebauungsplan V-14 der Bestand mit acht Vollgeschossen ausgewiesen. Im Bebauungsplan V-14-1b werden nun die zwischenzeitlich gewonnenen Erkenntnisse durch die Festsetzung von IX bzw. XI Vollgeschossen als Höchstmaß berücksichtigt.

Die Ausweisungen für das Grundstück Alt-Stralau 52 - 53 berücksichtigen einerseits das bestehende Gebäude, räumen durch die differenzierte Festsetzung jedoch auch einen gewissen Spielraum für Erweiterungen sowohl in der Höhe als auch in der Grundfläche des Baukörpers ein. Im mittleren Bereich des Grundstücks soll so - deutlich zur Straße Alt-Stralau orientiert - mit der Festsetzung von bis zu elf zulässigen Geschossen die Möglichkeit gegeben werden, die bestehenden Aufbauten durch zwei zusätzliche Geschosse zu ersetzen und den Baukörper gestalterisch besser in das Gesamtgebiet zu integrieren. Dabei ist davon auszugehen, dass das Gebäude weiterhin mit seiner Gesamterscheinung das Gebiet deutlich prägen wird. Die im Anschluss an den elfgeschossigen Teil ausgewiesenen maximal zulässigen neun Vollgeschosse berücksichtigen sowohl das bestehende Gebäude als auch das Kellergeschoss. An der östlichen Grundstücksgrenze ist ein deutlicher Abstand der baulichen Anlagen zur neu angelegten Parkanlage beibehalten worden. Im westlichen Teil des Grundstücks werden, mit einem gewissen Abstand zur geplanten Kindertagesstätte und zum Spielplatz, maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, die sowohl einen Übergang zum ebenfalls zweigeschossigen Gebäude der zukünftigen Kindertagesstätte als auch zum öffentlichen Spielplatz gewährleisten.

Bei der als Baufenster definierten überbaubaren Grundstücksfläche sind die erforderlichen Abstandsflächen nach der Berliner Bauordnung einzuhalten. Bezüglich der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der damit verbundenen Höhen ist festzustellen, dass Einhaltung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken und zur Straße Alt-Stralau unproblematisch sein wird. Hinsichtlich der erforderlichen Abstandsfläche zur Bahrfeldtstraße ist zu berücksichtigen, dass diese nur bis zu ihrer Mitte für die nicht auf dem eigenen Grundstück nachweisbaren Abstandsfläche herangezogen werden kann.

In den Bereichen, in denen die Möglichkeit gegeben werden soll, Geschosswohnungsbau zu errichten, sind für die Realisierung von Stellplätzen oder Abstellräumen für die Wohnungen mit einem Untergeschoss unterbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen worden. An der Ecke Krachtstraße/Fischzug sind im Anschluss an den Baukörper zwei Garagengeschosse sowie an der Ecke Krachtstraße/Bahrfeldtstraße eine Tiefgaragenfläche ausgewiesen.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung **Kindertagesstätte Bahrfeldtstraße 9 - 10** wird das vorhandene Gebäude mit seinen zwei Vollgeschossen **im Bestand gesichert**. Die sich rechnerisch für die Bestandsfestschreibung ergebenden städtebaulichen Kennziffern liegen bei einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,4.

#### 4.2.3 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 und 3,0 für das Grundstück Alt-Stralau 52 - 53 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-14-1b vor.

#### Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe

Der Bebauungsplan V-14-1b dient der Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Berlin-Rummelsburger Bucht" inner-

halb des Geltungsbereiches zu errichtenden ca. 590 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. Des Weiteren 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 Erschließung durch das Ostkreuz 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-14-1b im Hinblick auf die Gebäudehöhen (Zahl der Vollgeschosse, Oberkanten baulicher Anlagen) so zu entwickeln, dass einerseits ein harmonischer Übergang zum Bereich entlang des Bahndamms sowie dem Zentrum am Ostkreuz und andererseits die Entstehung von Baublöcken in Anknüpfung an die vorhandenen baulichen Strukturen gewährleistet ist. Letzteres ist vor allem zur Ergänzung der Blockrandbebauung im Baufeld zwischen den Straßen Alt-Stralau, Glasbläserallee, der Straße Fischzug und der Krachtstraße der Fall. Gleichzeitig sind mit dem denkmalgeschützten Flaschenkellergebäude sowie dem „Goldenen Haus“ bestehende Gebäude neuen Nutzungen zuzuführen und somit in das Gesamtkonzept zu integrieren. Sie haben im Bestand bereits ein Volumen, das die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung bei einer Wohngebietsentwicklung überschreitet. Die geplanten Gebäude um das Flaschenkellergebäude nehmen mit ihren Bauvolumen Bezug auf dieses, ohne mit ihm in Konkurrenz zu treten.

Nördlich und südlich der Altbauten an der Ostseite der Krachtstraße gilt es die Straßenecken durch Gebäude baulich zu fassen. Dies kann im Norden an der Straße Fischzug, wo die Wohnungen des Altbaus auch zum Kreuzungspunkt orientiert sind, nur durch einen Solitärbaukörper erfolgen, der sich in die Abfolge der Gebäudeköpfe an der Südseite der Straße Fischzug mit einer entsprechenden Höhe von sechs Geschossen (definiert durch die festgesetzten Oberkanten) einfügt. Gleichzeitig muss aber auch zur Krachtstraße ein gewisse Fassung des Straßenraumes gewährleistet werden, wodurch das Bauvolumen insgesamt bestimmt wird. Im Süden an der Ecke Bahrfieldstraße ist auf dem Grundstück Bahrfieldstraße 40, das aufgrund des Zuschnitts nur einen engen Spielraum für die Bebauung gibt, zur Fassung der Straßenecke unbedingt an die Brandwand des Altbaus anzubauen. Dies bedeutet wiederum, dass das anschließende Gebäude sich in der Höhenentwicklung am Altbau orientieren und auch zur Bahrfieldstraße eine bauliche Kante gewährleisten muss.

Das Erfordernis der Berücksichtigung der vorgenannten besonderen städtebaulichen Gründe hat zur Folge, dass im Geltungsbereich des B-Planes V-14-1b die im § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten 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 am Wasser**

Das Bebauungsplangebiet liegt mit seiner Wassernähe in einer besonders reizvollen landschaftlichen Lage. Die Raumaufweitungen des Rummelsburger Sees und der Spree 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 unmittelbar am geplanten Dienstleistungsstandort Ostkreuz, in dessen Umgebung umfangreiche Angebote an Arbeitsplätzen geschaffen werden können. Mit der unmittelbaren Zuordnung des Wohngebiets könnten lange Wege zu und von den Arbeitsstätten entfallen und notwendige Verkehre eingeschränkt werden.

**d) Grünflächen innerhalb des Plangebietes**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Abschnitte der Grünfläche nördlich der Straße Fischzug sowie der Nord-Süd-Grünachse zwischen Rummelsburger See und Spree, die - den Spielplatz nicht eingerechnet - insgesamt eine Fläche von über 6.600 qm umfassen. Ergänzend tritt nördlich des Plangebiets der Ufergrünzug mit Wanderweg hinzu. Ufergrünzug, öffentliche und halböffentliche Grünflächen fügen sich in ein vernetztes, das gesamte Entwicklungsgebiet durchziehendes Freifächensystem ein.

**e) Entsiegelung / Vermeidung von Neuversiegelung**

Aufgrund der überwiegend industriellen und gewerblichen Vornutzung des Gebietes war dieses weitläufig durch Flächenversiegelungen geprägt. Im Zuge der Ordnungsmaßnahmen, der Entstehung der ersten Wohnungsbauvorhaben mit Anlage der privaten und öffentlichen Freiflächen sind umfangreiche Entsiegelungen erfolgt. Bereits 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. Mit den Ausweisungen im vorliegenden B-Plan wird eine weitere Reduzierung der Versiegelungsmöglichkeiten um ca. 4,0 % erfolgen, wodurch die ökologische Bilanz für das Gebiet weiter verbessert wird. Durch das Vorsehen von Stellplätzen inner- bzw. unterhalb der Baukörper wird eine Neuversiegelung eingeschränkt. Des Weiteren wird über die textliche Festsetzung Nr. 5 Versiegelungen entgegengewirkt.

**Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Durch die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan V-14-1b 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. Auch wenn teilweise eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauGB für das Maß der baulichen Nutzung erfolgt, so werden die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln doch eingehalten.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sind von den dort zulässigen Gewerbebetrieben 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. Auf Basis dieser Ergebnisse ist bei Anwendung der DIN 4109 und entsprechender Berücksichtigung bei den Grundrissengestaltungen ein ausreichender Schutz der Bewohner vor Verkehrslärm zu gewährleisten.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 4 unter II. 3.2.6), die die Anwendung wenig emittierender Brennstoffe sicherstellt und so einer Verschlechterung der Luftgüte entgegenwirkt. Als Alternative steht auf der Stralauer Halbinsel ein Fernwärmenetz zur Verfügung, über das die Gebäude auch beheizt werden können.

**Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt**

Im Ergebnis des Vergleichs zwischen der planungsrechtlich im B-Plan V-14 festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten und der Plankonzeption für den Geltungsbereich V-14-1b lässt sich feststellen, dass die Ökobilanz durch den nunmehr vorgesehenen Umfang an Grünflächen, die mit der Konzeptänderung verbundene Reduzierung der zukünftigen Einwohnerzahl, die nach der Bauordnung für Berlin zu begrünenden oder zu bepflanzenden nicht überbauten Grund-

stücksflächen (§ 8 BauOBl) und die Festlegung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten (siehe textliche Festsetzung Nr. 5) nochmals verbessert wird.

#### **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 Durchgangsverkehr, sondern nur von Ziel-/Quellverkehr betroffen sein wird.

Die Kfz-Belastung in den Quartiersstraßen kann wohnverträglich gehalten werden. Mit der Reduzierung der baulichen Dichte bzw. der zukünftigen Einwohnerzahl wird auch die potenzielle Verkehrsbelastung noch einmal abnehmen.

Sonstige öffentliche Belange stehen einer Nutzungsmaßüberschreitung nicht entgegen.

#### **4.2.4 Grünflächen**

Die Bereitstellung öffentlicher Grünflächen zur Versorgung mit wohnungsnahem Grün wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-14-1b durch die bereits neu angelegte Parkanlage zwischen der Straße Fischzug und der Bahrfeldtstraße, die öffentlichen Grünflächen nördlich der Straße Fischzug sowie den Ufergrünzug mit Wanderweg sichergestellt.

Die Grünfläche im Norden des Plangebiets ist Teil des Ufergrünzugs mit Wanderweg entlang des Rummelsburger Sees und der Spree. Im Geltungsbereich des B-Planes ist eine Teilfläche von ca. 340 qm einbezogen, auf der im B-Plan V-14 eine Überbauung vorgesehen war, die nicht mehr weiter verfolgt wird.

Weitere Grünflächen sind nördlich der Straße Fischzug mit insgesamt ca. 2.600 qm als Teil der bedeutsamen Ost-West-Freiraumachse von der Glasbläserallee bis zum Ufer des Rummelsburger Sees ausgewiesen. Nordöstlich der Ecke Krachtstraße/Straße Fischzug war hier ursprünglich eine Fläche zur Realisierung eines Treppenhauses vorgesehen, das mit dem Verzicht auf eine Straßenüberbauung zugunsten der konsequenten Durchgängigkeit der Grünfläche entfallen konnte.

Als Teil der Nord-Süd-Grünverbindung zwischen der Straße Alt-Stralau und dem Ufer des Rummelsburger Sees werden im Geltungsbereich ca. 3.670 qm Parkanlage ausgewiesen. Im Bereich der Grünfläche zwischen der Straße Fischzug und der Bahrfeldtstraße bestand mit dem Verzicht auf eine in das Wohngebäude integrierte Kindertagesstätte die Möglichkeit, die ursprünglich aufgrund des Flächenbedarfs und der eingeschränkten Platzverhältnisse in den Grünzug hineinragende Freifläche (ca. 700 qm) der geplanten Kindertagesstätte nun doch in die Parkanlage zu integrieren.

Die Versorgung der Einwohner mit öffentlichen Spielplätzen erfolgt im Geltungsbereich des B-Planes durch Festsetzung des nördlich der Straße Alt-Stralau auf dem Grundstück Nr. 50 bereits realisierten Spielplatzes. Er wird mit einer Fläche von ca. 1.969 qm im B-Plan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentlicher Spielplatz" ausgewiesen. Weiterhin steht im Verlauf des Nord-Süd-Grünzuges nördlich der Straße Fischzug (angrenzend an den Geltungsbereich V-14-1b) ein Spielplatz zur Verfügung.

#### **4.2.5 Verkehr**

##### **Straße**

Haupterschließungsstraße für die Stralauer Halbinsel bleibt weiterhin die Straße Alt-Stralau, an die die Glasbläserallee, die Krachtstraße sowie östlich des Geltungsbereichs V-14-1b die Friedrich-Junge-Straße angebunden sind. Im Norden sind die drei Straßen durch die Straße Fischzug verbunden.

In der Glasbläserallee ist eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um zwei Meter nach Westen (Teilfläche des Grundstücks Alt-Stralau 63 - 67) vorgesehen worden, um die unterschiedlichen Ansprüche der einzelnen Verkehrsteilnehmer an den Straßenraum hinreichend berücksichtigen zu können. Für den öffentlichen Straßenraum stehen nun insgesamt 24 m zur Verfügung.

### **Ruhender Verkehr**

Für die Bereiche, in denen konzeptionell Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, sollten die Stellplätze primär unter den Baukörpern angelegt werden. Soweit dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht ausreicht, wurden konkret die Bebauungsmöglichkeiten für Untergeschosse in den rückwärtigen Bereichen der Gebäude festgelegt, in denen Stellplätze für die Wohnungen aber auch die Abstellräume für die Wohnungen untergebracht werden können. An der Ecke Krachtstraße/Fischzug wurden im Anschluss an das Wohngebäude **zwei Garagengeschosse** ausgewiesen, wobei durch die Festlegung der **Oberkante von 38,8 m über NHN** sichergestellt ist, dass entweder zwei Geschosse realisiert werden können, die kein Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung sind, oder ein Garagenvollgeschoss mit einem zweiten darunterliegenden zum Teil eingegrabenen Geschoss entstehen kann. Auf die Festsetzung eines eigenständigen mehrgeschossigen Garagengebäudes auf diesem Grundstück wurde letztlich aufgrund des nicht nachweisbaren Bedarfes im Plangebiet und der städtebaulichen Bedeutung des Standortes verzichtet. Für das Eckgebäude Bahrfeldtstraße 40 ist die Fläche, auf der eine Tiefgarage errichtet werden kann, festgelegt.

Kennzeichnend für die „Terracegebäude“ ist u.a. die Integration einer Garage in das jeweilige Haussegment.

Öffentliche Parkplätze sind in begrenzter Anzahl in den Straßenräumen der Krachtstraße, der Bahrfeldtstraße sowie der Glasbläserallee vorgesehen.

### **4.2.6 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 Glasbläserallee, Krachtstraße, Bahrfeldtstraße sowie der Straße Fischzug dargestellt.

3. *Die Flächen a, b und c sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke und zuständigen Unternehmensträger, einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger sowie einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Unternehmensträger sowie Grundstücksnutzer auf den Flächen a (ca. 630 qm), b (ca. 790 qm) und c (ca. 930 qm) sichern die Erschließung der angrenzenden Grundstücke auch durch die Ver- und Entsorgungsmedien.

Mit der Festsetzung von Flächen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, wird durch die Fläche a eine fußläufige, kurze Quartiersverbindung geschaffen und durch die Flächen b und c die öffentliche Zugänglichkeit des Ufergrünzuges mit dem Wanderweg verbessert.

4. *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<sub>x</sub>), Stickstoffdioxid (NO<sub>x</sub>) 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.

5. *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 NatSchGBln)

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.

6. *Im Allgemeinen Wohngebiet sind mit Ausnahme des Grundstücks Alt-Stralau 52 - 53 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl zulässig.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die über- und unterbaubaren Teile der privaten Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen oder Flächenausweisungen für Nebenanlagen genau bestimmt. Dementsprechend ist auf oberirdische Stellplätze auf den Grundstücksfreiflächen, die eine zusätzliche Bodenversiegelung bedeuten würden, möglichst zu verzichten. Stellplätze sollen in diesem Zusammenhang nur für Behinderte, die aufgrund ihres Handikaps auf einen Stellplatz in unmittelbarer Nähe zur Wohnung angewiesen sind, zugelassen werden.

Zur Umsetzung einer differenzierten Nutzungskonzeption für das Grundstück Alt-Stralau 52 - 53, die neben Wohnungen im Gebäude auch wohnverträgliche Arbeitsplätze in einem Bestandsgebäude ermöglicht, ist es erforderlich, dass auf dem Grundstück, für das mit dem vorgesehenen Baufenster eine flächenhafte Ausweisung vorgenommen wurde, auch oberirdisch Stellplätze zugelassen werden.

7. *Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 5 qm und einer Höhe von 2,0 m über Oberkante Decke des als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosses zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

Es ist aus gestalterischer Sicht im Zusammenhang mit den Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen erforderlich, die Dachaufbauten zu reglementieren und die Höhe der baulichen Anlagen auf die vorgesehene Vollgeschosszahl 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 weitgehend über Vollgeschossangaben bestimmt und nur technische Dachaufbauten zugelassen. 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. Die Fernwirkung muss ebenfalls eingeschränkt werden. So ist z.B. die Ausnahme auf dem Grundstück Alt-Stralau 52 - 53 im Bereich, für den bis zu elf Geschosse zulässig sind, nicht anzuwenden, da die Fernwirkung negativ beeinflusst würde.

8. *Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen A1-A2-A3-A4-A1, A5-A6-A7-A8-A5, B1-B2-B3-B4-B1, B5-B6-B7-B8-B5, C1-C2-C2-C4-C5, C6-C7-C8-C9-C6, D1-D2-D3-D4-D1 sowie entlang der Glasbläserallee in einer Grundstückstiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 3 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und Ähnlichem dienen und eine Grundfläche von 2 qm je Baugrundstück sowie eine Höhe von 1,3 m nicht überschreiten.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO und § 23 Abs. 5 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 den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grundstücke im Bereich der „Vorgärten“ Nebenanlagen nur ausnahmsweise zur Unterbringung von Wertstoff- und Abfallbehältern sowie ähnlichen Anlagen bzw. Einrichtungen zulässig sind. Weiterhin ist durch die Festlegung der maximalen Flächeninanspruchnahme und Höhe sichergestellt, dass die Einrichtungen im Verhältnis zu den Hauptbaukörpern untergeordnet erscheinen.

9. *Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf auf dem Baugrundstück westlich der Linie E1-E2-E3 durch die Grundfläche der Garage die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundfläche von 818 qm überschritten werden. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt, wenn unter Einrechnung dieser Flächen die Geschossfläche von 2216 qm nicht überschritten wird.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 und § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO BauNVO)

Auf dem zukünftigen Baugrundstück, das durch Neuordnung aus den Flurstücken 240, 339, 387 und 388 zu bilden sein wird, sind die durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne einer Baukörperausweisung festgesetzt worden. Gleichzeitig ist westlich im Anschluss an das geplante Wohngebäude die Fläche für die Anlage einer Garage ausgewiesen worden. Um nun im Rahmen der regelmäßigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sowohl das Gebäude und die Garage in den ausgewiesenen Dimensionen als auch noch eine Freiflächengestaltung mit versiegelten Flächen realisieren zu können, erfolgte die Festsetzung der zulässigen Überschreitung, die letztlich eine zulässige Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 für das Baugrundstück be-

deutet. Damit wird die Obergrenze für die GRZ von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet einschließlich der nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung von 50 % eingehalten.

Die sich aus der Baukörperausweisung ergebende Geschossfläche ist erforderlich, um die Straßenecke Krachtstraße/Fischzug und den Straßenraum in der Krachtstraße angemessen zu begrenzen. Gleichzeitig bedingt die Ausweisung der an den Baukörper anschließenden Garage mit Festlegung von 2 Garagengeschossen und der maximalen **Oberkante von 38,8 m über NHN**, dass ein Garagengeschoss entstehen kann, das entsprechend der Bauordnung für Berlin als Vollgeschoss (Kriterien: Oberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragend und über mindestens zwei Drittel der Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m) zu werten und deshalb auf die zulässige Geschossfläche auf dem Baugrundstück anzurechnen wäre.

Damit die sich aus der Baukörperausweisung für das Baugrundstück ergebende zulässige Geschossfläche nicht durch die anzurechnende Geschossfläche des Garagengeschosses eingeschränkt wird, wird die Erhöhung der Geschossfläche für das Baugrundstück um die Fläche eines Garagengeschosses zugelassen. D.h. die Geschossfläche des Baukörpers einschließlich der Geschossfläche des Garagenanbaus darf 2.216 qm nicht überschreiten.

10. *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 darüber, dass mit Inkrafttreten des Bebauungsplans V-14-1b die Festsetzungen im B-Plan V-14 für die Beurteilung von Vorhaben für die entsprechenden Flächen außer Kraft treten.

#### 4.2.7 Nachrichtliche Übernahmen

Das im Umweltbericht unter II. 3.2.1.7 „Kultur- und Sachgüter“ genannte Einzeldenkmal des Flaschenkellergebäudes sowie der im Geltungsbereich V-14-1b liegende Teil des Denkmalbereichs an der Krachtstraße, die beide in der aktuellen Berliner Denkmalliste eingetragen sind, werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

##### **Erforderliche öffentliche Baumaßnahmen**

Als öffentliche Maßnahmen müssen entsprechend der Angaben des Entwicklungsträgers nach Beendigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme noch realisiert werden:

- Herstellung des südlichen Gehweges an der Straße Fischzug zwischen Glasbläserallee und Krachtstraße (geschätzte Kosten 51 T€),
- Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Verlängerung der Krachtstraße (geschätzte Kosten 20 T€),
- Endausbau der Glasbläserallee (geschätzte Kosten 492 T€).

Grunderwerbskosten werden für den Bezirk nicht anfallen.

Infolge der Entwicklungsmaßnahme erzielt Berlin auch über den Zeitpunkt der Aufhebung des Entwicklungsrechts hinaus Einnahmen aus Ausgleichszahlungen von privaten Grundstückseigentümern. Ferner erhält der Bezirk Mittel aus der Beteiligung an Veräußerungserlösen landeseigener Grundstücke bei Verkäufen durch den Liegenschaftsfonds Berlin gemäß § 26 a Nr. 9.2 AV LHO (Nachbestückungsgrundstücke des Finanzierungsvermögens), so dass die Kosten für die o.g. Maßnahmen aus diesen Mitteln grundsätzlich finanziert werden können.

Darüberhinaus wird nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, IV D, für selbige - vorbehaltlich der Zustimmung zum Doppelhaushalt 2008/09 - im Landeshaushalt bei Kapitel 1240 der Ausgabetitel 894 74 für die Folgemaßnahmen eingerichtet.

Die Maßnahmendurchführung soll im Rahmen der auftragsweisen Bewirtschaftung durch das Bezirksamt erfolgen, d.h. für die einzelnen Maßnahmen werden zu gegebener Zeit Unterkonten eingerichtet. Damit ist keine Finanzierung der o.g. Maßnahmen durch den Bezirk erforderlich.

Als weitere öffentliche Maßnahme, die bei entsprechendem Bedarf durch den Bezirk zu realisieren ist, ist die geplante Kindertagesstätte Bahrfeldtstraße 9 - 10 zu nennen. Die Kosten der geprüften Bauplanungsunterlage (BPU) in Höhe von 1,35 Mio. € für den Umbau als Kindertagesstätte sind im Bezirkshaushalt zu planen. Die Höhe der Kosten ist gegebenenfalls anzupassen.

Nach Maßnahmenrealisierung entstehende Folgekosten sind durch die Fachabteilungen im Rahmen des Produktsummenbudgets zu tragen.

### **Vertragliche und finanzielle Sicherstellung von Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken**

Für die folgenden Bereiche werden zur Gewährleistung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der Grundstücke noch Ordnungsmaßnahmen mit den auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes ermittelten Kosten erforderlich (Angaben Entwicklungsträger):

- Nördlich und westlich des Flaschenkellergebäudes; geschätzte Kosten 86 T€,
- Südlich Straße Fischzug zwischen Krachtstraße und Glasbläserallee; geschätzte Kosten 32 T€,
- Ecke Ostseite Krachtstraße/Straße Fischzug; geschätzte Kosten 21 T€,
- Bahrfeldtstraße 40/Ecke Krachtstraße; geschätzte Kosten 14 T€,
- Östlich der Nord-Süd-Parkanlage zwischen der Straße Fischzug und der Bahrfeldtstraße; geschätzte Kosten 103 T€,
- Alt-Stralau 52 - 53; geschätzte Kosten 15 T€.

Soweit vor Abschluss der Entwicklungsmaßnahme mit den Grundstückseigentümern noch Abwendevereinbarungen geschlossen werden, werden die entwicklungsbedingten Ordnungsmaßnahmen und deren Kosten berücksichtigt. Nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme werden die dem Eigentümer noch entstehenden Kosten bei der Bestimmung des Ausgleichsbetrages für die Grundstücke eingestellt.

## **2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Das Personal für die Bewirtschaftung/Unterhaltung der Kindertagesstätte, der öffentlichen Parkanlagen, des öffentlichen Spielplatzes 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 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 Bebauungsplanvorentwurf 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.

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 handelt 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 Garagengebäudes eröffnet.

Die Stellungnahme eines Bürgers befasste sich konkret mit der Stellplatzsituation an den Neubauten Fischzug 20 und 22. Weiterhin sah der 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 entsprechend der Bauordnung die Bauherren nicht verpflichtet sind, für jede Wohnung einen Stellplatz vorzuhalten. Als Übergangslösung wurden zwischenzeitlich Stellplätze südlich des Gebäudes Fischzug 22/22A angelegt, die bei einer Bebauung der Fläche - vertraglich gesichert - unterirdisch untergebracht werden sollen. Grundsätzlich ist jedoch bei privaten Neubauten nicht die öffentliche Hand für die Errichtung von entsprechenden Möglichkeiten zum Abstellen der Kraftfahrzeuge der Bewohner verantwortlich, sondern die Bauherren selbst bestimmen im Rahmen ihrer Planung und Einschätzung der Vermietbarkeit der Wohnungen die Anzahl der Stellplätze.

Die Ausweisung des überwiegenden Teils im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet lässt gemäß § 4 Baunutzungsverordnung "die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden" grundsätzlich zu. 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.

Der Eigentümer hat darauf hingewiesen, dass bei der seinerzeitigen Festsetzung des B-Planes V-14 für die MK-Gebiete Alt-Stralau 52/53 („Goldenes Haus“) und Krachtstr. 8/10 („Flaschenkellergebäude“) die gemäß § 7 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nut-

zung von Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen, nicht festgesetzt worden sind. Er hat angemerkt, dass aufgrund der derzeitigen Situation am Grundstücksmarkt, die durch das Fehlen von Investoren und somit auch der entsprechenden Nutzung gekennzeichnet werden kann, seines Erachtens die Nutzungsmöglichkeiten nach B-Plan variabler gestaltet werden sollten. Aus diesem Grund regte der Grundstückseigentümer an, die weiter oben dargestellten Wohnungsnutzungen in den MK-Gebieten bei der Überarbeitung des B-Planes V-14 in die Abwägungen einfließen zu lassen und als Möglichkeit festzusetzen. Für den Fall konkreter Gespräche mit Investoren kündigte er eine frühzeitige Information des Bezirksamts an.

Hierzu ist Folgendes festzustellen: Der angesprochene Bereich liegt nicht im Geltungsbereich des B-Planes V-14-1, zu dem die Öffentlichkeit Stellung nehmen konnte. Sofern konkrete Planungen mit den genannten Wohnnutzungen verbindlich umgesetzt werden sollen, besteht die Möglichkeit gemäß § 31 BauGB eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes V-14 auf Grundlage eines entsprechend begründeten Antrags zu erteilen.

*Diese seinerzeit für den Bebauungsplanbereich V-14-1 getroffene Entscheidung, ist zwischenzeitlich geändert worden. Es liegen mittlerweile tragfähige Konzepte für die Umnutzung des Flaschenkellergebäudes und des Goldenen Hauses vor, für deren Umsetzung der Bezirk jedoch ein Planungserfordernis sieht. Aus diesem Grund wurden die im B-Plan V-14 als Kerngebiet ausgewiesenen Flächen vor der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Geltungsbereich des B-Planes V-14-1b einbezogen (siehe unter Punkt 9).*

5. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan V-14-1.

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 aufgenommen worden.

Nicht berücksichtigt werden konnten die folgenden Punkte:

Das Tiefbauamt hat den ersatzlosen Fortfall der Tiefgarage unter dem ehemals geplanten Flaschenturmplatz bemängelt.

Hierzu ist festzustellen, dass die Tiefgarage nördlich des sogenannten Flaschenturms zur Deckung des aus der direkt angrenzenden geplanten Bebauung entstehenden Stellplatzbedarfs vorgesehen war. Diese war aufgrund der großvolumigen Baukörper relativ umfangreich, woraus auch die Dimensionen der Tiefgarage resultierten. Mit der Abkehr vom Gebäudetypus Geschosswohnungsbau und der Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen für den Typus der Terracegebäude, wird sich auch die Anzahl der Wohnungen, die dort realisiert werden, eklatant verringern. Hinzu kommt, dass die Terraces über eine Garage im eigenen (Reihen)haus verfügen, so dass in Verbindung mit dem geplanten Garagengebäude die Festsetzung einer Ersatzfläche für die Realisierung einer Tiefgarage nicht erforderlich ist.

Der Fachbereich Naturschutz und Grünflächen hat die Ausweisung der Grünfläche nördlich der Straße Fischzug mit der straßenbegleitenden Muldenentwässerung als öffentliche Grünanlage abgelehnt. Vorgeschlagen wurde eine Ausweisung als begrüntes Straßenland vorzunehmen.

Hierzu ist festzuhalten: Die im B-Plan vorgesehene öffentliche Grünfläche ist Teil einer Ost-West verlaufenden Grünachse, die bereits in den angrenzenden Bereichen - ohne Intervention des Fachbereichs Naturschutz und Grünflächen - als öffentliche Parkanlage festgesetzt worden ist. Innerhalb der Gesamtanlage liegen Mulden, deren Pflege per vertraglicher Vereinbarung von den Berliner Wasser-Betrieben wahrgenommen wird. Die übrigen Flächen einschließlich eines am Nordrand der Grünfläche geführten Gehweges, der - eingebettet in Baumreihen - allein optisch nicht mehr der Straßenverkehrsfläche zugeordnet ist und den Spaziergängern eine grüneprägte Verbindung bietet, nehmen den größeren Flächenanteil ein. Um in Verbindung mit den Festsetzungen in den B-Plänen V-14 und V-37 eine eindeutige Zuordnung des gesamten Grünzugs zu gewährleisten, wird weiterhin an der vorgesehenen Ausweisung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" festgehalten. Hinzu kommt, dass sich die Flächen derzeit im Fachvermögen des Fachbereichs Naturschutz und Grünflächen befinden.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) hat angeregt, als Minderungsmaßnahme von vornherein den Erhalt besonderer Gehölze (z.B. größerer, wertvoller Bäume) oder Gehölzgruppen oder sonstiger wertvoller Biotop - per Grünfestsetzungen oder Planzeichnungen - in die Planung einfließen zu lassen und konkrete Bereiche benannt, die darüber in Frage kommen. Weiterhin hat sie 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: Aufgeführt waren in der Stellungnahme als in Frage kommende Flächen die Baustelle auf den Grundstücken Fischzug 19 und 21, das Areal, auf dem das sogenannte Blaue Haus abgerissen worden ist sowie die Fläche, die südlich des Neubaus Fischzug 22/22A als Parkplatz zwischengenutzt wird und wo auf der ehemals für eine Kita vorgesehenen (Frei)fläche bereits die Einbeziehung in die neu angelegte öffentliche Parkanlage vorgenommen worden ist. Auf allen Standorten gibt es keine wertvollen Biotop oder Bäume, so dass diese auch nicht durch entsprechende Festsetzungen geschützt werden können.

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 sicht- 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 (Einbeziehung der Glasbläserallee sowie eines 2 m breiten Streifens westlich der Glasbläserallee (ehemals zum B-Planbereich V-13 gehörend), 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-14-1b sowie seiner Begründung eingeflossen.

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

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 einschließlich Titeländerungen (Bezirksamtsvorlage Nr. III/22/07) am 27. Februar 2007.
9. Bezirksamtsbeschluss zur Geltungsbereichserweiterung des Bebauungsplans V-14-1b mit Titeländerung (Einbeziehung des Flaschenkellergebäudes und des Bürogebäudes Alt-Stralau 52 - 53) sowie Durchführung der (erneuten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den geänderten Planbereich (Bezirksamtsvorlage Nr. III/85/07) am 26. Juni 2007.
10. Durchführung der (erneuten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20. Juli 2007. Zusätzlich wurden die von der Bundesnetzagentur im Schreiben vom 24. Juli 2007 benannten Betreiber von Richtfunkanlagen wurden beteiligt.

Von den angeschriebenen 35 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 26 geantwortet. Drei der angeschriebenen 13 Richtfunkstreckenbetreiber haben sich zur Planung geäußert.

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 im Wesentlichen mit den Leitungsbeständen im Plangebiet, den Auswirkungen auf den bezirklichen Haushalt, der sozialen Infrastruktur in Form von Grundschule und Kindertagesstätte sowie dem Belangen des besonderen Artenschutzes auseinander. Die Hinweise wurden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die wesentlichen Änderungen des Entwurfs für die Beteiligung der Öffentlichkeit waren im Vergleich zum Entwurf, mit dem die Beteiligung der Behörden durchgeführt worden ist:

- Änderung der Konzeption für den Bereich um das Flaschenkellergebäude mit Kopfbauten in Anlehnung an die realisierten Kopfbauten im benachbarten Planbereich V-37 einschließlich der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und entsprechender Oberkanten für die baulichen Anlagen und Flächen für Untergeschosse,
- Änderung der zulässigen Geschossfläche für das Goldene Haus (Alt-Stralau 52 -53) auf GF 15.140 qm,
- Anpassung des Eckgebäudes Krachtstraße/Ecke Straße Fischzug einschließlich der ausgewiesenen Garagenfläche (Grundflächen wurden beibehalten).

- Änderung mit Präzisierung der textlichen Festsetzung Nr. 8 zur Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen.

Die ursprüngliche Festsetzung lautete: *Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen A1-A2-A3-A4-A1, A5-A6-A7-A8-A5, B1-B2-B3-B4-B1, B5-B6-B7-B8-B5, C1-C2-C2-C4-C5, C6-C7-C8-C9-C6 sowie zwischen der Glasbläserallee und den nächstgelegenen Baugrenzen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Grünflächen und der nächstgelegenen Baugrenze Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.*

11. Bezirksamtsbeschluss zur Interessenabwägung nach erfolgter (erneuter) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit (Bezirksamtsvorlage Nr. III/167/07) am 16. Oktober 2007.
12. Amtliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit am 7. Dezember 2007 im Amtsblatt für Berlin Nr. 54 auf Seite 1362.
13. Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der „Berliner Zeitung“ und im „Tagesspiegel“ am 7. Dezember 2007.
14. Durchführung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17. Dezember 2007 bis einschließlich 21. Januar 2008 mit Ausnahme des 24. und 31. Dezember 2007 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11. Dezember 2007 über die öffentliche Auslegung informiert; von ihnen haben sich drei erneut geäußert.

Die Wehrbereichsverwaltung Ost und die Berliner Verkehrsbetriebe hatten keine Einwände bzw. Bedenken gegen die Planung. Die DB Servies Immobilien GmbH gab für die DB AG eine Stellungnahme ab, in der sie darauf hinwies, dass gemäß 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG gegenwärtig keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich bzw. berücksichtigt werden, und das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg aufgrund der Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 18. BImSchV - auf eigene Kosten - aktive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen hat, damit die Werte der DIN 18005 für die im Planungsgebiet ausgewiesene Bebauung eingehalten werden.

Dazu ist Folgendes festzuhalten: Zur Ermittlung der Notwendigkeit von Maßnahmen zum Schutz vor Bahn- sowie Straßenlärm wurde bereits bei Aufstellung des B-Planes V-14 eine Lärm-Immissionsprognose angefertigt, die auch für den Planbereich V-14-1b als Grundlage herangezogen werden kann. Bei Anwendung der DIN 4109, die bei der Realisierung von Vorhaben zu beachten ist, ist ein ausreichender Schutz vor Lärm sichergestellt. Daher ist eine Festlegung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 19 Stellungnahmen z.T. mit gleichem oder ähnlichem Wortlaut abgegeben, die in Form einer Synopse detailliert aufbereitet und unter- und gegeneinander abgewogen wurden. Das Material ist als Anlage zum Beschluss aktenkundig.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen, nach Themenbereichen gegliedert, mit dem Ergebnis der Abwägung aufgeführt:

#### **Bebauung im Bereich um das Flaschenkellergebäude**

Mehrere Stellungnahmen betrafen die im Bebauungsplan ausgewiesene Bebauung im Bereich um das Flaschenkellergebäude, für den nun Kopfbauten mit fünf Geschossen sowie einem Staffelgeschoss am Rummelsburger See und der Straße Fischzug sowie anschließende viergeschossige Gebäudeteile vorgesehen sind. Diese Bebauung wurde von den Einsendern, die im Wesentlichen Anwohner der östlich angrenzenden Terracebebauung Fischzug 19 und 21 sind, kritisiert. Dabei wurden unterschiedliche Aspekte

hervorgehoben und Änderungsvorschläge gemacht, deren Inhalte an dieser Stelle zusammengefasst wiedergegeben werden.

(Vermeintliche) Diskrepanz zwischen den B-Planfestsetzungen und der Präferenz von Terracegebäuden nördlich und östlich des Flaschenkellergebäudes

In 13 Stellungnahmen wurde nach Auffassung der Einsender eine gewisse Diskrepanz (Originaltext auch Dissonanz) zwischen der an vielen Stellen der Begründung zum B-Plan V-14-1b festgehaltenen Präferenz des Terraces-Konzepts für die Gebäudezeilen nördlich und östlich des Flaschenkellerturms und den für die Einsender relevanten Grunddaten des B-Planes festgestellt. So wurde bezüglich der vorgesehenen Oberkanten gesagt, dass die Höhe der Kopfbauten bis 20 m über Grund beträgt und das zwar mit den Kopfbauten auf der gegenüberliegenden Seite des Rummelsburger See und der Gegend des Palmkernspeichers sowie des Pflegeheims korrespondiert, aber nach Auffassung der Einsender in keiner Weise dem Konzept der Terraces und folgerichtig auch nicht dem laut Begründung primär verfolgten Konzept für die Bebauung des Areals.

Die Einsender sahen eine Realisierung dieser Planungen, bei denen der Nachbarbau fast 70 Prozent höher wäre als die Häuser Fischzug 19 und 21, nicht mit den Maßgaben einer guten und gedeihlichen Nachbarschaft vereinbar, weil in ihren Wohnbereich massiv eingegriffen würde. Auch das gesamte Baubild der unmittelbaren Umgebung entspräche nach Meinung der Stellungnehmenden nicht mehr dem Konzept der aufgelockerten Terrace-Bebauung, das nach Angaben einiger Einsender Voraussetzung für den Erwerb der Immobilie war.

Abwägung: Die Ausweisungen im Bebauungsplanentwurf V-14-1b stehen insofern in Einklang mit den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan, als von den ausgewiesenen Flächen im Bereich nördlich und östlich des Flaschenkellergebäudes über zwei Drittel grundsätzlich dazu geeignet sind, dass auf ihnen Gebäude im Stil der Berlin-Terraces errichtet werden können. Für diese Bereiche ist eine Mindesthöhe von ca. 12 m (was den Terracegebäuden auf den benachbarten Grundstück Fischzug 19 entspricht) und maximal 14 m festgesetzt.

Nur für die Kopfbauten, die mit einer Grundfläche von 16,2 x 14,0 m relativ klein sind, wurde eine maximale Höhe von 20 m festgelegt. Dabei muss das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgeformt werden, d.h. es ist von der Außenwand noch einmal um 1,5 m zurückgesetzt und damit im Erscheinungsbild des Gesamtkörpers untergeordnet.

Es wird also die Nachbarbebauung zu den Grundstücken Fischzug 19 nur mit einer Breite, die etwa zwei Terrace-Gebäuden entspricht, eine Höhe zwischen 19,4 und 20,0 m erhalten, ansonsten 16,4 m. Die übrigen Gebäudeteile werden mindestens die Höhe der östlich angrenzenden Terraces aufnehmen oder um maximal 2 m höher sein als diese, wobei bei einem Abstand von etwas mehr als 35 m zwischen den Baukörpern diese Differenz das Gesamterscheinungsbild kaum beeinflussen wird. Der Kopfbau der westlichen Zeile am Flaschenkellergebäude ist am Rummelsburger See darüber hinaus den Terraces Fischzug 19 vorgelagert.

Konzeptionell wird nun nicht eine einheitliche Höhe im Bereich um das Flaschenkellergebäude angestrebt, sondern im Sinne der Konzeption von Prof. Hertzberger, die eine Betonung der Gebäude am Rummelsburger See und der Straße Fischzug vorsieht, die bauliche Betonung der Wasserkante sowie des Straßen- und Grünzuges. Hierdurch ergibt sich sehr wohl eine aufgelockerte Bebauung, die durch das bewusst vorgenommene Wechselspiel mit den baulichen Höhen den Bereich um das Flaschenkellergebäude deutlich interessanter werden lässt.

Im Vergleich zu den Ausweisungen im rechtskräftigen Bebauungsplan V-14, der für die östliche Zeile bis zu sieben Vollgeschosse vorsah, für den Baukörper parallel zur Uferkante fünf und für den östlichen Baukörper einschließlich Überbauung bei sechs sowie im Uferbereich als bauliche Betonung sieben Geschosse, ist somit eine deutliche Reduzierung der zulässigen Bebauung vorgenommen worden, was sich u.a. auch in einer um ca. 5.000 qm niedrigeren Geschossfläche widerspiegelt.

Auch wenn der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte B-Planvorentwurf auf dem Terracekonzept basierte, waren dies keine ausdrücklichen Festsetzungen für Reihenhäuser, sondern lediglich Baukörperausweisungen. Dieses während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom Bezirk und der Wasserstadt präferierte Konzept einer kompletten Bebauung mit Terracegebäuden im Bereich des Flaschenkellergebäudes wurde durch die damalige Eigentümerin nicht mitgetragen. Sie konfrontierte den Bezirk mit Architektenentwürfen, die auf diesen Flächen auch die Realisierung von Geschosswohnungsbau ermöglichen sollten. Die ehemalige Eigentümerin der Grundstücke forderte eine flexible Ausweisung ein, die im Rahmen einer vorgegebenen maximalen Ausnutzung sowohl Terracegebäude als auch Geschosswohnungsbau zulässt.

Das Bezirksamt hat die Eigentümerbelange dahingehend abgewogen, dass die vorgetragenen städtebaulichen Belange, die mit dem B-Plan V-14-1b beabsichtigte Reduzierung der städtebaulichen Dichte, die mit einer Verkleinerung der Baukörper einhergehende neue Baukörperkonstellation sowie die privaten Belange der vorgeschlagenen Konzeptänderung hinsichtlich einer flexibleren B-Planausweisung im Rahmen des B-Planes V-14-1b berücksichtigt werden können. Die Wohnqualität auf den Nachbargrundstücken ist insbesondere wegen der guten Belüftung, Belichtung und Besonnung sichergestellt. Darüber hinaus trägt die besondere Lagegunst am Rummelsburger See zu sehr guten städtebaulichen Rahmenbedingungen bei. Die gemäß Baunutzungsverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zulässige Bebauungsdichte wird bei dem Baufeld nördlich des Flaschenkellergebäudes eingehalten; so auch die Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln. Daher hat das Bezirksamt das städtebauliche Konzept geändert. Nicht die viergeschossigen Terracegebäude sollen im Rahmen der Gesamtkonzeption maßstabbildend für das Wohnquartier Stralau(-Stadt) sein, sondern aus städtebaulichen Gründen ist die ursprüngliche Konzeption mit Kopfbauten am Rummelsburger See und der Straße Fischzug wieder aufgegriffen worden. Der Bebauungsplan V-14-1b setzt keine Baustrukturen oder Eigentumsformen wie Terrace-Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbau fest. Es sollen auch weiterhin beiden Realisierungsmöglichkeiten bestehen.

*(Vermeintlicher) Widerspruch zum Ziel der Sicherung eines einheitlicheren Erscheinungsbildes*

In einer Stellungnahme wurde angesichts des Höhenunterschieds zwischen der Bebauung um das Flaschenkellergebäude und der Terracebebauung ein Widerspruch zum in der Begründung genannten stadtplanerischen Ziel „ein einheitlicheres Erscheinungsbild“ zu sichern und „eine Homogenität für den Gesamtbereich um den Flaschenturm sowie die Straße Fischzug“ zu erreichen, gesehen. Zwar wurde seitens der Einsender die Schwierigkeit der Vermittlung zwischen den niedrigen Terrace-Häusern und dem hohen Flaschenkellergebäude anerkannt, aber festgestellt, dass bei der derzeitigen Vorschlags-Lösung der schon existierenden hohen Bebauung mehr Korrespondenz gezollt wird als der - genauso existierenden - niedrigen Bebauung, und dass obwohl letztere direkt anschließt.

Abwägung: Die Sicherung eines einheitlicheren Erscheinungsbildes war in der Begründung zum Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Festsetzung von Oberkanten für die baulichen Anlagen statt der Ausweisung von Vollgeschossen im Bereich um das Flaschenkellergebäude erläutert. Für die Straße Fischzug war bereits im Konzept, das den Ausweisungen im rechtskräftigen Bebauungsplan V-14 zugrunde lag, eine Bebauung mit sechsgeschossigen Gebäudeköpfen vorgesehen, die z.T. bereits realisiert sind. Im Bereich der Grundstücke Fischzug 19 und 21 ist bei der konkreten Vorhabenplanung durch den Bauherrn zur Umsetzung der viergeschossigen Einfamilienreihenhäuser von dieser Konzeption Abstand genommen worden. Diese Gebäude stellen sich städtebaulich als deutlicher Bruch zur östlich gelegenen Bebauung dar.

Insofern war - wie von den Einsendern auch angemerkt - mit der nunmehr vorgesehenen städtebaulichen Konzeption zwischen dem Flaschenturm und der westlich der Glasblä-

serallee im Planbereich V-13 vorgesehenen sechsgeschossigen Bebauung auf der einen Seite und den niedriggeschossigeren Terracegebäuden Fischzug 19 und 21 auf der anderen Seite zu vermitteln.

Dabei ist die noch im Bebauungsplan V-14 vorgesehene Platzbildung mit einer sechs- bis siebengeschossigen Bebauung aufgegeben worden und das Leitbild der Kopfbauten auch auf den direkten Bereich um das Flaschenkellergebäude übertragen worden. Die Gebäudeköpfe sind relativ filigran ausgebildet und die unmittelbare Nachbarschaft zu den Terracegebäuden Fischzug 19 wurde in der Ausweisung für die baulichen Höhen der an die Köpfe anschließenden Gebäudeteile berücksichtigt. Insofern stellt die Konzeption sowohl eine Referenz an die bestehende höhere Bebauung als auch die vorhandene Terracebebauung dar.

#### Bestandsschutz für die Gebäude Fischzug 19 und 21: Wertminderung

In mehreren Stellungnahmen wurde geäußert, dass es den Einsendern um den Bestandsschutz der Gebäude respektive den Werterhalt der erworbenen Immobilie gehen würde. In diesem Zusammenhang wurde die Befürchtung geäußert, dass eine Wertminderung durch die Ausweisungen im B-Plan V-14-1b eintreten würde.

Abwägung: Der Bestandsschutz der bestehenden Terracebebauung wird durch die Ausweisungen des B-Planes V-14-1b nicht in Frage gestellt. Die Terracebebauung Fischzug 19 und 21 ist auf Basis der realisierten Bebauung im Hinblick auf die Lage im städtebaulichen Entwicklungsbereich mit einer im Vergleich zum B-Plan V-14 niedrigeren baulichen Dichte ausgewiesen worden. Aufgrund der nunmehr vorgesehenen planungsrechtlichen Ausweisungen erfolgt keine Wertminderung dieser Grundstücke, da die Bestandsgebäude gesichert werden. Die nach der Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 h können auch im Bereich der Kopfbauten auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden, so dass eine Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung Fischzug 19 nicht gegeben ist. Bei einer Höhe von maximal 20 m entspricht dies einer notwendigen Abstandsfläche von 8 m; die Grenzen zu den Nachbargrundstücken Fischzug 19 sind bezogen auf das Staffelgeschoss ca. 19 m entfernt. Nachbarrechtliche Belange sind folglich nicht beeinträchtigt.

#### Vorschlag: Reduzierung der Oberkanten für die Kopfbauten auf ca. 49 m ü. NHN

In neun Stellungnahmen wurde vorgeschlagen, die Oberkante der **Kopfbauten** sollte zumindest im östlichen Baufeld auf dem Gelände des ehemaligen Flaschenkellerturms auf **49,4 Meter über NHN** (in einer Stellungnahme 49 m) zu reduzieren. Das wären 16 Meter über Grund und vier Meter mehr als die östlich angrenzende Hauszeile hoch ist. Für die Oberkante **im Anschluss an die Kopfbauten** wurden **46,6 Meter über NHN** (in einer Stellungnahme 46 m) vorgeschlagen, was mit ca. 12 Metern über Grund generell den Terraces auf Stralau entsprechen würde. Mit diesen Daten ließe sich nach Auffassung der Einsender noch ein schöner Kopfbau errichten und zugleich bliebe der Charakter der Terraces erhalten. Des Weiteren wäre das städtebauliche Erscheinungsbild nach Auffassung in drei Stellungnahmen viel homogener, wenn sich an die Terrace-Häuser in westlicher Richtung eine Bebauung anschließen würde, die langsam höher werden würde, so dass sich eine fortlaufende Steigung hin zum Ostkreuz ergibt. Die Einsender sahen darin eine bessere Lösung der Vermittlung zwischen unterschiedlicher Bebauungshöhe als die bisher vorgeschlagene „Auf-und-Ab“-Variante. In einer Stellungnahme wurde befürchtet, dass

Abwägung: Eine Reduzierung der Oberkante für die Kopfbauten der östlich des Flaschenkellergebäudes ausgewiesenen Baukörper würde dazu führen, dass die nunmehr durch die Festlegungen gesicherte einheitliche städtebauliche Ordnung mit dem klaren Prinzip der Kopfbauten am Rummelsburger See und an der Straße Fischzug für den Bereich um das Flaschenkellergebäude aufgegeben würde. Es sind nicht nur die nördlich der Straße Fischzug gelegenen Gebäudeköpfe, die aufeinander Bezug nehmen, sondern auch die südlich der Straße Fischzug ausgewiesenen baulichen Betonungen, die

zusammen mit dem Flaschenkellergebäude den Kreuzungspunkt Krachtstraße/Fischzug baulich fassen. Dabei wird an dieser Stelle das Flaschenkellergebäude immer eine dominierende Position inne haben, während die Kopfbauten durch das Staffelgeschoss und ihre einheitliche Höhe bestimmt werden. Eine Reduzierung der Höhe der Köpfe würde dazu führen, dass es wie von einigen Bürgern schon jetzt bemängelt, zu einem „Auf und Ab“ in der Bebauung am Wasser kommen würde, die von sechs Geschossen im Bereich östlich des Speichergebäudes über vier Geschosse auf den Grundstücken Fischzug 19/21, fünf Flaschenkellergebäude den Kreuzungspunkt Krachtstraße/Fischzug baulich fassen. Dabei wird an dieser Stelle das Flaschenkellergebäude immer eine dominierende Position inne haben, während die Kopfbauten durch das Staffelgeschoss und ihre einheitliche Höhe bestimmt werden. Eine Reduzierung der Höhe der Köpfe würde dazu führen, dass es zu einem städtebaulich nicht gewünschten „Auf und Ab“ in der Bebauung am Wasser kommen würde, die von sechs Geschossen im Bereich östlich des Speichergebäudes über vier Geschosse auf den Grundstücken Fischzug 19/21, fünf Geschossen in der östlichen Zeile am Flaschenkellergebäude und wieder sechs Geschossen nördlich des Flaschenkellergebäudes und im Planbereich V-13 schwanken würde. Mit den nun ausgewiesenen Höhen tritt eine deutlich ausgewogenere Höhenentwicklung ein, die nur zwei Höhenmargen zugrunde legt.

Im Vergleich zum Bebauungsplan V-14 ist die Bebauung in ihrer bisherigen Dichte deutlich reduziert worden. Die ausgewiesene Gebäudehöhe mit einem Mindestmaß von 46,4 m über NHN ermöglicht bezogen auf eine Geländeoberkante von 34,4 m über NHN wie vorgeschlagen die Realisierung von viergeschossigen Terracegebäuden. Es ist aber nicht vorgesehen den Spielraum für die Gestaltung der Gebäude so eng zu fassen, dass nur dieses Maß realisiert werden kann. Die Festlegung der Gebäudehöhe auf ca. 12 m würde dazu führen, dass weder ein Sockelgeschoss noch eine Dachbegrünung realisiert werden könnten.

Das konkrete Projekt in seiner endgültigen Ausformung steht noch nicht fest. Dem Eigentümer soll - wie auch allen anderen auf der Stralauer Halbinsel - ein gewisser Spielraum zur Gestaltung des Vorhabens gegeben werden.

Die städtebauliche Konzeption, wie sie nun im Bebauungsplan festgesetzt worden ist, basiert keineswegs auf einem „Auf-und-Ab“. Es werden sowohl für die Kopfbauten, als auch für die Gebäudeteile zwischen diesen jeweils einheitliche Höhenmargen definiert. Dementsprechend sollen auch nicht die Zahl der Vollgeschosse, sondern Oberkanten für die baulichen Anlagen festgesetzt werden. Angesichts der Tatsache, dass im Planbereich V-13 bereits bis sechs an der Glasbläserallee und sogar bis neun Vollgeschosse an der Kynaststraße festgesetzt sind, und im Plangebiet selber das Flaschenkellergebäude als dominierendes Bauwerk vorhanden ist, wird in jedem Fall an einer Stelle im Plangebiet der Übergang von der bestehenden viergeschossigen Bebauung zur höheren Bebauung erfolgen müssen. Mit der nun vorgesehenen Lösung gelingt es einerseits, das Flaschenkellergebäude mit einer höheren Bebauung in Form der Kopfbauten am Rummelsburger See und der Straße Fischzug in einen neuen städtebaulichen Kontext zu stellen und andererseits, mit der im Vergleich zum B-Plan V-14 deutlich reduzierten Gebäudehöhe für die übrigen Gebäudeteile nördlich und östlich des Flaschenkellergebäudes einen Übergang zu den östlich gebauten Terraces herzustellen. Dabei bilden sowohl der direkte Bereich um das Flaschenkellergebäude als auch die Terracebebauung Fischzug 19 und 21, deren Gebäude sowohl in Gestaltung als auch Materialwahl aufeinander Bezug nehmen, für sich genommen städtebauliche Einheiten, die nebeneinander existieren können.

**Reduzierung der Höhe auf einheitlich 13 m bzw. vier Geschosse. Konzept kommt nur potenziellem Investor entgegen: Fragen zum Verfahrensablauf**

In drei Stellungnahmen wurde die Meinung geäußert, dass die vorliegende Planung, insbesondere die sechs bis sieben geschossigen Kopfbauten direkt am See und am Flaschenkellergebäude, nur einem potenziellen Investor entgegen kommen würden und mit

einem städtebaulichen Konzept nicht mehr viel zu tun hätte. Als Alternative wurde vorgeschlagen, auf eine Bebauung höher als 13 m absolute Höhe über NN oder 4 Geschosse im Bereich des Flaschenturmareals vollständig zu verzichten und die Bebauung in westlicher Richtung im Stil der Terracehäuser mit Hausgärten fortzusetzen. Außerdem sollte auf die unmittelbare Uferbebauung verzichtet werden, um hier erlebbare Grünflächen für die Öffentlichkeit dauerhaft zu erhalten. In einer anderen Stellungnahme wurde der Vorschlag gemacht, Zeilen mit geringfügig höheren Bauten östlich des Flaschenturms - evtl. mit Unterbrechungen zur Auflockerung - zu errichten und diese als Mehrfamilienhäuser auszulegen, allerdings im Stile der Terracehäuser. Des Weiteren wurden von den erstgenannten drei Einsendern Fragen gestellt, wann der Bebauungsplan geändert wurde, was die Grundlage für die Planungsvorgaben waren und weshalb die Einsender als direkt Betroffene (Nachbarn Fischzug 19) nicht zu diesem geänderten Bebauungsplan informiert bzw. konsultiert wurden.

Abwägung: Angesichts der maximalen Höhe der Kopfbauten von ca. 20 m, lassen sich nur sechs Geschosse realisieren, zumal in diesen Bereichen in jedem Fall zur Unterbringung von Stellplätzen und/oder Abstellräumen ein Sockelgeschoss realisiert werden soll. Dabei ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgewiesen. Der Bebauungsplan V-14 ermöglicht für den Bereich des Areals um das Flaschenkellergebäude einschließlich Straßenüberbauung in Teilbereichen sieben Geschosse und eine deutlich höhere bauliche Dichte. Insofern wird eine Entdichtung zu Lasten des Eigentümers vorgenommen worden.

Das städtebauliche Konzept ist - anders als es die Einsender sehen - in seiner nunmehr vorgesehenen Form deutlich ausformuliert; es setzt jedoch nicht wie angeregt die niedriggeschossige Terracebebauung mit vier Geschossen als einheitliche Höhe für die weitere Bebauung an, sondern differenziert - ausgehend vom Leitbild eines städtischen Wohnquartiers Stralau - zwischen den baulichen Betonungen am Ufer des Rummelsburger Sees sowie der Straße Fischzug und einer zeilenförmigen niedrigeren Bebauung zwischen den Kopfbauten.

Letztere kann im Stil der Terraces als Einfamilienreihenhaus ausgeformt werden; es wird jedoch dem Eigentümer überlassen, welchen Gebäudetypus er dort realisiert. Eine Höhe von nur 13 m würde verhindern, dass bei halb versenkten Garagen vier Geschosse und eine einheitliche Höhe entstehen können.

Im Bebauungsplan V-14 lag die Bauungskante deutlich dichter am Ufergrünzug. Mit der Ausweisung für die östliche Gebäudezeile an der Glasbläserallee wurde darüber hinaus eine vorhandene Pappelreihe teilweise zur Disposition gestellt und für die östliche - benachbart zu den Grundstücken Fischzug 19 gelegene - Zeile wäre sogar eine Auskragung des Gebäudes in den Ufergrünzug hinein möglich gewesen. Mit den nunmehr vorgenommenen Festsetzungen ist sowohl der Erhalt der Bäume möglich, als auch einheitlich ein mindestens 3 m breiter Abstand zum Ufergrünzug eingehalten.

Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch den B-Plan V-14-1b - genau wie seinerzeit durch den B-Plan V-14 - nicht erfolgen.

Mit einer Länge von 54,7 m ist der Baukörper am Rummelsburger See nicht viel länger als zwei der Gebäudezeilen der Bebauung Fischzug 19 und 21, die bei 48,3 m liegen. Eine Auflockerung der ehemals noch durchgehend vorgesehenen Gebäudezeile wurde bereits dadurch erreicht, dass die Lücke, wie sie bei den bestehenden Terrace-Gebäuden gebaut worden ist, auch in der jetzigen Ausweisung für die östlich des Flaschenkellergebäudes vorgesehenen zwei Zeilen aufgenommen worden ist. Damit wird direkt Bezug genommen auf die bestehende Bebauung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans V-14-1b bieten auch die Möglichkeit Mehrfamilienhäuser im Stil der Terracehäuser anzulegen. Vor allem die eingeschränkte Bebauungstiefe von nur 13 m setzt dem Geschosswohnungsbau in diesem Zusammenhang enge Grenzen.

Bezüglich des Verfahrensablaufs ist Folgendes festzustellen: Der Bebauungsplan V-14-1b wurde zum Jahresende 2004 aufgestellt, nachdem sich gezeigt hat, dass sich die Entwicklungsmöglichkeiten u.a für die Wohnbauflächen seit Festsetzung des B-Planes V-14 im Jahre 1999 verändert haben.

Im Vorfeld der Aufstellung war anhand einer städtebaulichen Studie festgestellt worden, dass das Reihenhaus im Stil der Berlin-Terraces aufgrund der zeilenartigen Bebauungsstruktur der originären Bebauungsstruktur entsprechend der Konzeption von Prof. Hertzberger für das Quartier Stralau nahe kommt.

Um grundsätzlich die Möglichkeit zu schaffen, diesen Gebäudetyp angesichts der Notwendigkeit zur Abschöpfung der Ausgleichs- bzw. Ablösebeträge im Entwicklungsgebiet durch das Land Berlin auf Basis der im B-Plan festgesetzten baulichen Ausnutzung für die Grundstücke errichten zu können, waren einerseits die Nutzungsmaße und andererseits die überbaubaren Grundstücksflächen zu reduzieren bzw. anzupassen. Dementsprechend waren die Baufelder in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegrenzt und die angedachten Geschossigkeiten dargestellt.

Im Rahmen eines intensiven Diskussionsprozesses zwischen Bezirks- und Senatsverwaltung entschied sich das Bezirksamt, den Gedanken, eine gleich hohe Bebauung für das Areal nördlich und östlich des Flaschenkellergebäudes vorzusehen, zugunsten der Ausformung von Kopfbauten am Rummelsburger See aufzugeben, da auf diese Weise das städtebauliche Leitbild der ursprünglichen Konzeption mit einer Betonung der baulichen Kante am Rummelsburger See und damit dem Entstehen eines „Gesichts zum Wasser“ besser gesichert werden kann. Dies war auch die Vorgabe an ein Architektenteam, welches unter Wahrung der Interessen des Eigentümers sowohl Testentwürfe für das Flaschenkellergebäude als auch das umgebende Areal angefertigt hat. Hierbei hat sich gezeigt, dass bauliche Betonungen in Form der Kopfbauten unter dem Aspekt der Realteilung nicht mit Gebäuden im Stil der Terraces zu erreichen sind, sondern hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen zur Realisierung von Geschosswohnungsbau ausgelegt sein müssen. Im B-Planentwurf vom Juni 2007 zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, waren dementsprechend auch die Kopfbauten am Wasser ausgewiesen. Gleichzeitig wurde seitens des Architektenteams unter Einbeziehung der Eigentümer, der damals noch zuständigen Entwicklungsträgersgesellschaft sowie der Bezirks- und Senatsverwaltung weiter an den Entwürfen gearbeitet. Hierbei wurde die Konzeption für die Staffelgeschosse entwickelt, die sowohl am Rummelsburger See als auch dem Eckgebäude Krachtstraße/Fischzug mit seinem Gebäudekopf gegenüber gestellt einerseits die Wasserkante und andererseits die Straße Fischzug baulich betonen. Dieses Konzept hat sich der Bezirk zu eigen gemacht.

Für die angrenzenden Gebäudeteile ist nach wie vor offen, ob diese in Form von Terraces oder Geschosswohnungsbau realisiert werden. Diese Offenheit in den Ausweisungen des Bebauungsplans soll unter dem Aspekt der Gleichbehandlung dem Eigentümer zugestanden werden, da auf der Halbinsel auch den anderen Eigentümer - soweit die grundstücksspezifischen Verhältnisse dies zuließen - eine Wahlfreiheit gelassen wurde. Im Rahmen der Abwägung wurden jedoch die Geschossigkeit für Teilbereiche von sieben Vollgeschossen reduziert und auch für die an die Köpfe anschließenden Gebäudeteile sind in Anlehnung die benachbarten Terracegebäude letztlich nur noch vier Vollgeschossen realisierbar.

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass auch bei einer Änderung der Planung nach der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der nächste Schritt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist. Diese wurde entsprechend dem Gesetz mit dem Bebauungsplanentwurf, Stand: Oktober 2007, zu dem die Stellungnahme abgegeben wurde, durchgeführt.

#### Fortlaufende Höhensteigerung Richtung Ostkreuz

In einer Stellungnahme wurde geäußert, dass das städtebauliche Erscheinungsbild viel homogener wäre, wenn sich an die Terrace-Häuser Fischzug 19-21 in westlicher Rich-

tung eine Bebauung anschließen würde, die langsam höher werden würde, so dass sich eine fortlaufende Steigung hin zum Ostkreuz ergeben würde.

Abwägung: Die nunmehr vorgesehene Konzeption stellt einen Kompromiss zwischen der im Bebauungsplan V-14 noch deutlich höheren Bebauung und einer einheitlich niedrigeren Bebauung dar, die gänzlich ohne städtebauliche Betonungen dem seit Beginn der Umstrukturierung städtisch geplanten Wohnquartier Stralau einen ganz anderen Charakter verleihen würde.

Die Gebäudezeilen Fischzug 19 und 21 sind als eigenständige, städtebauliche Einheit entstanden und nehmen sowohl in ihrer Kubatur als auch in ihrer Gestaltung und Materialverwendung direkt aufeinander Bezug. Sie werden künftig durch die Kopfbauten östlich (am Flaschenkellergebäude) und westlich (Pflegeheim) flankiert.

Die gleichmäßige Ausformung des Höhensprungs an der Straße Fischzug sowie am Ufer des Rummelsburger Sees stellt dabei einerseits wieder eine Balance zwischen der sechs und der viergeschossigen Bebauung her und setzt andererseits das Flaschenkellergebäude in einen neuen spannungsvollen städtebaulichen Zusammenhang.

#### Tausch der Verteilung von Geschosswohnungsbauten und Eigenheimen

In zehn Stellungnahmen wurde auf die Ausführungen in der Begründung bezüglich der potenziellen Verteilung von Geschosswohnungsbauten und Terracebebauung eingegangen. In der Begründung wurden für das Areal um das Flaschenkellergebäude teilweise Eigentums-Geschosswohnungen für vorstellbar gehalten, die jedoch auf die östlichen Zeilen beschränkt bleiben sollten. Die Zeilen nördlich des Flaschenkellergebäudes sollten dagegen außerhalb der Kopfbauten Eigenheime im Reihenhausstil der Terraces sein. Seitens der Einsender wurde vorgeschlagen, diese Option zu tauschen und den Häusern Fischzug 19 gegenüber Eigenheime mit Gärten entstehen zu lassen, was eine entsprechend persönlichere Nachbarschaft bedeuten würde. Es wurde ausgeführt, dass Eigenheime mit Gärten direkt am Uferweg ohnehin sehr direkt dem dortigen Publikumsverkehr ausgesetzt wären, und sich das eher verteilen würde, wenn dort Geschosswohnungen entstehen würden.

Abwägung: Die konzeptionellen Überlegungen des Bezirks zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit gingen davon aus, dass in den Kopfbauten Geschosswohnungen und im übrigen Terrace-Gebäude in diesem Bereich entstehen werden. Dementsprechend wurden in der Begründung die Planungsüberlegungen dargestellt. Geschosswohnungsbau wurde seitens des Bezirks optional in erster Linie für die östlichen Zeilen angedacht.

Der Bebauungsplan trifft jedoch - wie auch die übrigen Bebauungspläne auf der Stralauer Halbinsel (einzige Ausnahme die Festlegung zur Errichtung eines Doppelhauses auf den Grundstücken Alt-Stralau 28 und 29, die aufgrund der dortigen Grundstückszuschnitte erforderlich war) - keine konkreten Festlegungen zum Gebäudetypus, der zu bauen ist. Dies soll - wie es auch den Eigentümern der anderen Grundstücke auf der Stralauer Halbinsel zugestanden worden ist - ebenso für das Areal um das Flaschenkellergebäude dem Eigentümer im Rahmen der festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen und mit den ausgewiesenen Gebäudenhöhen (definiert über Mindest- und Höchstmaße sowie zwingend einzuhaltende Oberkanten im Bereich der Kopfbauten) und baulichen Dichten überlassen bleiben. Damit ist die städtebauliche Konzeption in ihren Grundzügen gesichert und bietet dem jeweiligen Eigentümer eine hinreichende Flexibilität zur Ausgestaltung zukünftiger Vorhaben.

Durch Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen, die hinsichtlich der Gebäudehöhen die nach der Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen einhalten sind die nachbarschützenden Belange sowie die ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet.

Der Hinweis darauf, dass am Ufergrünzug mit Wanderweg Geschosswohnungen geeigneter sind als Eigenheime mit Gärten, entspricht der nun vorgesehenen Ausweisung im Be-

bauungsplan mit den Kopfbauten, die die Realisierung von Geschosswohnungen nahe legen.

#### Verlust des Flaschenkellergebäudes als markante Landmarke

In einer Stellungnahme wurde befürchtet, dass die Planung von Geschosswohnungsbau (anstelle von Reihenhäusern) mit erhöhten Kopfbauten nördlich und östlich des Flaschenturmes diese markante Landmarke, die von der bewegten Industriegeschichte Stralaus zeuge, völlig verschwinden lassen würde und geäußert, dass städtebaulich eine niedrigere Bebauung dem denkmalgeschützten Flaschenturm viel angemessener wäre.

Abwägung: Trotz der geplanten Kopfbauten mit einer Grundfläche von gerade einmal 16,2 x 14 m pro Gebäudeteil, wobei das letzte Geschoss auch noch im Sinne eines Staffelgeschosses von der Außenwand zurückgesetzt ist, wird das massive Flaschenkellergebäude mit seiner prägenden Backsteinfassade bei einer Höhe von bis zu etwa 30 m als herausragendes Bauwerk im Gebiet im Sinne einer Landmarke deutlich hervortreten. Es wird mit der Konzeption für den ihn umgebenden Bereich in einen neuen städtebaulichen Zusammenhang gestellt, der nicht wie früher durch gewerbliche Bauten, sondern stattdessen von Wohnhäusern geprägt sein wird.

#### **Besonderer Artenschutz: Feldermäuse im Flaschenkellergebäude**

In zwei Stellungnahmen wurde geäußert, dass sich das Flaschenkellergebäude in den letzten Jahren zu einem bedeutenden Überwinterungsquartier für Fledermäuse entwickelt habe. Es wurde seitens der Einsender eine Stellungnahme gefordert, inwieweit die Überlegungen zum Schutz dieser Fledermauspopulationen in den Bebauungsplan in Absprache mit den betreffenden Institutionen des Landes Berlin (dem Senator für Umwelt und Naturschutz) eingegangen sind. In einer weiteren Stellungnahme wurde hingegen die Beobachtung von mindestens 20 Fledermäusen angegeben, die im Sommer in den Abendstunden aus dem Flaschenkellergebäude kamen. Bezüglich der Schaffung von Ersatzunterkünften wurde seitens der Einsender die Bereitschaft geäußert, ihre Fassade zur Anbringung von Fledermauskästen zur Verfügung zu stellen.

Abwägung: Wie bereits in der Begründung zum öffentlich ausgelegten Bebauungsplan im Umweltbericht erläutert, wurde das Flaschenkellergebäude hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen fachgutachterlich untersucht. Anhand von Kotfunden konnte das Vorkommen von Fledermäusen in den Kellerräumen nachgewiesen werden. Da die Räume nicht frostsicher sind, sind sie als dauerhaftes Winterquartier für Feldermäuse als ungeeignet anzusehen.

Vor dem Beginn von Sanierungsmaßnahmen ist eine gezielte Kartierung der Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten durch den Vorhabenträger zu veranlassen und ggfs. ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG zustellen. Die Befreiung nach § 62 BNatSchG ist vor Maßnahmenbeginn bei der Obersten Naturschutzbehörde einzuholen.

Das Angebot, die Fassade zur Installation von Fledermauskästen zur Verfügung zu stellen, wird an die Oberste Naturschutzbehörde weitergegeben, die für die Belange des besonderen Artenschutzes zuständig ist und ggf. naturschutzrechtliche Befreiungen mit Auflagen (z.B. das Anbringen von Ersatzunterkünften) erteilen wird.

#### **Baumschutz**

In zwei Stellungnahmen wurde kritisiert, dass der bestehende Baumbestand, z.B. der unweit des Wassers auf dem „Baugelände“ des geplanten Kopfbaus gelegene „Essig“-Baum teilweise zum Opfer fallen würde und dass es sich hier auch um Bäume handle, die auf Grund ihres Alters und Stammdurchmesser, nach Auffassung der Einsender keinesfalls ohne vorherige gründliche, fachliche Prüfung - gefällt werden dürften.

Abwägung: Bei der vollständigen Umstrukturierung des ehemals überwiegend gewerblich genutzten Gebietes ist es nicht zu vermeiden, dass einzelne Bäume zur Disposition

gestellt werden müssen. Auch im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan V-14 liegt der erwähnte Baum - bei dem es sich um die Art Ailantus (Götterbaum) handelt - innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche.

Da es sich um einen nach Baumschutzverordnung des Landes Berlin geschützten Baum handelt, ist für seine Beseitigung eine Fällgenehmigung einzuholen und ein Ersatz gemäß der Baumschutzverordnung des Landes Berlin zu leisten. Zuständig für die Umsetzung der Baumschutzverordnung ist die Untere Naturschutzbehörde im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg.

In der Begründung zum öffentlich ausgelegten Bebauungsplan waren die Auswirkungen der Planung auf den Baumbestand im Umweltbericht ausgeführt.

### **Umwidmung des Flaschenkellergrundstücks zum Allgemeinen Wohngebiet**

In einer Stellungnahme wurde gegen die Umwidmung des Flaschenkellergrundstücks in Allgemeines Wohngebiet Widerspruch eingelegt. Die Aufteilung in Wohnungen erfordere schwerwiegendere Eingriffe in das denkmalgeschützte Gebäude (Vermehrung und Vergrößerung der Fenster, möglicherweise sogar mit Balkonen; Unterteilung der Hallen im Inneren) als eine gewerbliche Nutzung. Durch die Umwidmung werde die negative Entwicklung der Halbinsel zur Schlafstadt gefördert und die Ansiedlungsmöglichkeit für dienstleistungsnahes Gewerbe und damit die versprochene Verbesserung der Infrastruktur in einem sehr attraktiven Gebäude genommen sowie kurzfristigen Verwertungsinteressen von Grundstückseigentümer und -käufer nachgeben. Die Einsender bekundeten darüber hinaus ihre Bereitschaft, das Flaschenkellergrundstück zu dem vom Verkäufer geforderten Preis zu kaufen, um darin unter Einbeziehung des nördlich davor liegenden Geländes ein Hotel zu errichten.

Abwägung: Aktuell liegt dem Bezirk lediglich ein umsetzungsfähiges Konzept für die Umnutzung des Flaschenkellergebäudes zu Wohnzwecken vor. Zur Anpassung an die Ansprüche an heutiges Wohnen werden damit Veränderungen am bestehenden Gebäude erforderlich, wodurch aber ein langfristiger Erhalt der in den vergangenen Jahren deutlich verwahrlosten Bausubstanz erfolgen kann.

Umsetzungsfähige Konzepte, die eine gewerbliche Nutzung für den Flaschenturm vorsehen und damit den Beweis erbringen, dass diese weniger in die bestehende denkmalgeschützte Bausubstanz eingreifen, liegen dem Bezirk nicht vor.

Die Veränderungen der Bausubstanz können nur in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erfolgen. Es wird erwartet, dass ein tragfähiger Kompromiss zwischen dem Erhalt der ursprünglichen Gestalt und der Anpassung an neue Nutzungen erlangt werden wird. Die Umwidmung des Flaschenkellergebäudes vom Kerngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet ermöglicht auch weiterhin die Realisierung von wohngebietsverträglichem Gewerbe.

Die Attraktivität des Gebäudes für eine Dienstleistungsnutzung wird aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre angezweifelt. Trotz Kerngebietsausweisung durch den Bebauungsplan V-14 im Jahr 1999 wurde seitdem keine entsprechende Nutzung umgesetzt. Das Gebäude verwahrloste im Laufe der Jahre so stark, dass es mit seinem heutigen Erscheinungsbild das Gebiet mit den entstandenen Neubauten negativ beeinflusst. Aus diesem Grund hat sich der Bezirk auf Antrag der Eigentümerin entschlossen die Nutzungsausweisung für das Flaschenkellergebäude noch einmal zu überprüfen und auf Basis der zwischenzeitlich vorgelegten Konzeption, die die Funktionsfähigkeit einer Umnutzung auch zu Wohnzwecken belegt, die Einbeziehung des Areals in den Geltungsbereich des B-Planes V-14-1b und Ausweisung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet beschlossen.

Auf die Entwicklung der Infrastruktur - und hier dürfte in erster Linie die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs angesprochen sein - hat der Bezirk keinen direkten Einfluss. Er kann nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen und damit die grundsätzliche Möglichkeit zur Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen

schaffen. Dies kann auch mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets erreicht werden, da auch in ihm Läden zur Versorgung des Gebiets sowie andere wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Darüber hinaus stehen im Plangebiet V-13 entlang der Bahn auf den ausgewiesenen Kern- und Mischgebietsflächen noch hinreichende Reserven für eine Ansiedlung von Infrastruktur zur Verfügung. Es ist damit zu rechnen, dass sich mit zunehmender Bevölkerungszahl auch das Interesse der Nahversorger an einem Standort auf der Halbinsel steigern wird.

Die vom Einsender geforderte Verbesserung der Infrastruktur für die örtliche Bevölkerung zur Vermeidung einer Schlafstadt dürfte kaum durch die Ansiedlung eines Hotels erreicht werden. Die technische und soziale Infrastruktur sind im Rahmen der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme geschaffen worden und auch öffentliche Grünflächen in einem erheblichen Umfang angelegt worden.

Die privaten Grundstücksgeschäfte und -verhandlungen sind nicht Gegenstand der Abwägung im Bauleitplanverfahren.

#### **Eckgrundstück Bahrfeldtstr. 40/Krachtstraße**

In einer Stellungnahme wurde bemängelt, dass das geplante Haus auf dem Grundstück Bahrfeldtstr. 40/Krachtstraße die Wohnqualität der Mieter im Haus Krachtstr. 3 verschlechtere, da dieses komplett den Weg der Sonne versperre und damit kein Licht in den ohnehin dunklen Hof falle sowie zu erhöhtem Schall führen würde. In einer zweiten Stellungnahme wurde auch auf eine Beschattung der Gärten der Häuser Krachtstraße 3/4 und der angrenzenden Neubauten hingewiesen sowie kritisiert, dass eine mit dem Bau der geplanten Tiefgarage verbundene Grundwasserabsenkung den alten Baumbestand in den zum denkmalgeschützten Ensemble Krachtstraße gehörenden Gärten Krachtstraße 3 und 4 gefährden würde. Der Einsender hielt den Verzicht auf die Tiefgarage und eine niedrigere Bebauung für wünschenswert.

Abwägung: Das geplante Gebäude fasst den Straßenraum an der Nordseite der Ecke Krachtstraße/Bahrfeldtstraße und korrespondiert mit der gegenüber geplanten Eckbebauung an der südlichen Straßenecke sowie dem bestehenden Altbau Bahrfeldtstraße 2.

Es werden zur nördlichen und östlichen Nachbargrenze die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen von mindestens 0,4 h einhalten, so dass auch die nachbarschützenden Belange hinreichend gewahrt sind. Richtig ist, dass sich die Situation für die Bewohner des Hauses Krachtstraße 3 verändert. Die Brachfläche an der Ecke Krachtstr./Bahrfeldtstraße, auf der auch nach dem rechtskräftigen B-Plan V-14 ein Gebäude realisiert werden könnte, lässt heute einen ungehinderten Sonneneinfall auf die rückwärtige Gebäudefassade zu. Auch mit dem nun ausgewiesenen Baukörper werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Bezüglich des Schalls wird das neue Gebäude zur Bahrfeldt- und Krachtstraße eher eine abschirmende Wirkung haben.

Mit dem Gebäude soll die nördliche Ecke Krachtstraße/Bahrfeldtstraße eine bauliche Fassung erhalten. Dabei wird an die bestehende Bebauung Krachtstraße 3 angebaut, so dass an dieser Stelle die heute vorhandene Brandwand nicht über den Neubau hinausragt, sondern durch das oberste Geschoss, das überwiegend im Sinne eines Staffelgeschosses ausgeformt ist, verdeckt wird. Dies ist mit einer niedrigeren Bebauung nicht zu erreichen.

Für den Bebauungsplan V-14-1b wurden die oberirdischen Stellplätze weitgehend ausgeschlossen. Aufgrund der geringen Grundfläche des Gebäudes und des gegebenen Grundstückszuschnitts wurde mit der Ausweisung der Tiefgaragenfläche die städtebauliche Lösung zur Unterbringung der Stellplätze als Angebotsplanung vorgesehen. Beim Bau ist sicherzustellen, dass der alte Baumbestand nicht gefährdet wird.

**Garagengebäude und Tiefgarage Eckbebauung Krachtstraße/Str. Fischzug bzw. Eckbebauung Krachtstraße/Bahrfeldtstraße 40**

In der Stellungnahme der Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) wurde gefordert, auf den Bau eines zweigeschossigen Garagengebäudes (Krachtstr./Fischzug) und einer Tiefgarage (Krachtstr./Bahrfeldtstr.) zu verzichten, da laut Begründung auf der Stralauer Halbinsel mit geringem Kfz-Verkehr gerechnet werden könne. Es wurde angeregt, die Notwendigkeit des Baus dieser Garagen nochmals zu überprüfen und für den Fall, dass der Garagenbau trotzdem realisiert werden sollte, für die Gebäude Dach- und Fassadenbegrünungen festzusetzen.

Abwägung: Die Stralauer Halbinsel ist aufgrund der geografischen Lage frei von Durchgangsverkehr. Das örtliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet ist auf den Ziel- und Quellverkehr beschränkt.

Der Bebauungsplan schließt oberirdische Stellplätze mit wenigen Ausnahmen aus. Das heißt jedoch nicht, dass eine angemessene Lösung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücken außer Acht gelassen werden kann.

Der entsprechende Bedarf für den vorgesehenen zweigeschossigen Garagenanbau an das Eckgebäude Krachtstraße/Fischzug resultiert einerseits aus den Wohnungen dieses Gebäudes sowie andererseits einem im Quartier bereits vorhandenen Defizit. Eine Dach- und Fassadenbegrünung wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da durch den Bebauungsplan kein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt und somit ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Im Sinne der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde auf dem Grundstück an der Ecke Krachtstraße/Fischzug im rückwärtigen Bereich die Fläche für eine Tiefgarage ausgewiesen, da oberirdische Stellplätze nicht zulässig sind, und die Grundfläche des Baukörpers alleine eine unterirdische Stellplatzlösung nicht zulässt.

**„Goldenes Haus“ (Alt-Stralau 52 - 53)**

In einer Stellungnahme wurde bezüglich des „Goldenen Hauses“ die Meinung geäußert, dass der DDR-Plattenbau in Höhe, Aussehen nicht hierher passe und besser abgerissen werden sollte. In einer weiteren Stellungnahme wiederum wurde eine gegenteilige Auffassung vertreten. In ihr wurde bemängelt, dass die Umnutzung zum Wohnhaus vorhandenes Gewerbe von der Halbinsel verdränge. Andererseits wurde geäußert, dass die jetzige getönte Spiegelfassade des Hauses bisher dafür Sorge, dass sich das Gebäude trotz seiner dominanten Höhe leicht in die Umgebung einpasse. Durch die Ersetzung der Spiegelfassade und die Aufstockung um zwei Etagen würde das Haus zum dominierenden Fremdkörper auf der Halbinsel.

Dazu ist Folgendes zu sagen: Beim „Goldenen Haus“ handelt es sich um ein Bestandsgebäude, das unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrachtet, nicht abgerissen werden wird. Auch der Plangeber kann daher das Gebäude nicht in Frage stellen, ohne dass auf ihn nicht tragbare Kosten zukommen würden.

Bezüglich der Höhe wird durch die nunmehr vorgesehenen Dachaufbauten im zur Straße Alt-Stralau gelegenen Teil sowie der Möglichkeit der Veränderung der Fassade und Anpassung des Gebäudes an eine Wohnnutzung versucht, das Erscheinungsbild des Baukörpers in der Nah- und Fernbetrachtung so zu gestalten, dass es sich besser in das Wohnumfeld integriert. Unbestritten ist, dass das Gebäude aufgrund seiner Dimensionen auch weiterhin eine dominierende Rolle im Plangebiet einnehmen wird.

Die Umwidmung des Gebäudes erfolgt auf Antrag der Eigentümerin nach Vorlage eines tragfähigen Konzeptes. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet lässt nicht störende Handwerksbetriebe im Plangebiet zu. Weiterhin gibt es mit dem Büro- und Dienstleistungsgebäude Alt-Stralau 37-39 sowie dem Gebäude Bahrfeldtstraße 36 in unmittelbarer Nähe für gewerbliche Nutzungen in Frage kommende Gebäude.

Das „Goldene Haus“ stellt sich bereits heute als deutlich dominierendes Gebäude dar, das auch vor allem mit den Betonaufbauten auf dem Dach in der Fernwirkung negativ auffällt. Die Realisierung von zwei weiteren Geschossen wird das Gebäude deutlich harmonischer erscheinen lassen. Die glatte Spiegelfassade vermittelt den Eindruck eines Gewerbebaus, der heute als Fremdkörper inmitten der neu entstandenen Wohngebäude auf der Halbinsel wirkt. Mit einer Veränderung der Fassade bietet sich die Möglichkeit, das Gebäude optisch besser ins Wohnumfeld zu integrieren.

#### **Verbreiterung der Glasbläserallee**

In einer Stellungnahme wurde die Verbreiterung der Glasbläserallee, die eine reine Anwohnerstraße sei und außerdem schon jetzt von querparkenden LKW und Wohnmobilen als Parkplatz genutzt würde, für unangebracht gehalten.

Abwägung: Für das Gebiet ist wiederholt ein Defizit an im öffentlichen Raum vorhandenen Parkplätzen bemängelt worden. Dieses wird sich mit einer weiteren Bebauung des Quartiers noch verstärken. Aus diesem Grund wurden seinerzeit in Abstimmung zwischen dem bezirklichen Tiefbauamt und der damals zuständigen Entwicklungsträgergesellschaft Lösungsansätze zur Schaffung von zusätzlichen Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erarbeitet.

Für die Glasbläserallee wurde in diesem Zusammenhang statt der ursprünglich vorgesehenen Längsparkstände zur Fahrbahn eine Senkrechtaufstellung, unterbrochen durch Baumpflanzungen, vorgesehen. In der Folge muss der Straßenraum zur Gewährleistung eines ausreichend breiten Gehweges an der nordwestlichen Seite zum Mischgebiet im Planbereich V-13 um 2 m verbreitert werden.

Da in diesem Bereich der Endausbau der Straßen noch nicht vorgenommen worden ist, und der Streifen auf dem ehemaligen Glaswerksgrundstück als landeseigene Fläche verfügbar war, wurde die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche vorgenommen. Dies ist eine angebrachte Lösung, um eine hinreichende Anzahl von Parkplätzen im öffentlichen Raum und damit die Funktionsfähigkeit des Erschließungsnetzes, das auf der Halbinsel durch relativ schmale Straßen geprägt ist, zu gewährleisten.

#### **Grünfläche nördlich der Straße Fischzug**

In einer Stellungnahme wurde bemängelt, dass die als Ausgleichs-Grünfläche und **Grünanlage** ausgewiesene Fläche auf der nördlichen Seite des Fischzuges wegen des Mulden-/Rigolen-Abwassersystems an dieser Seite nicht von der Bevölkerung als solche genutzt werden könne. Vorgeschlagen wurde stattdessen, das angrenzende ehemalige Glaswerksgelände, dessen wirtschaftliche Verwertung in den letzten 18 Jahren nicht gelungen sei und das demzufolge brachliege, durch einen Park aufzuwerten.

Abwägung: Die Grünfläche nördlich der Straße Fischzug ist im Bebauungsplan nicht als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Sie kann zwar seitens der Bevölkerung nicht für Spielzwecke oder als Liegewiese genutzt werden, dennoch ist sie Bestandteil des Grün- und Wegesystems auf der Stralauer Halbinsel. Da die Versorgung der Bevölkerung mit wohnungsnahen Grünflächen hinreichend gesichert ist, besteht keine Notwendigkeit weitere Grünflächen an dieser Stelle zu planen. Für das ehemalige Glaswerksgelände gibt es den rechtskräftigen Bebauungsplan V-13, der Misch- und Kerngebiet sowie im Norden vor dem Jugendfreizeitschiff eine öffentliche Grünfläche mit Anschluss an den Ufergrünzug vorsieht.

#### **Ausgleichsfläche für Flächeninanspruchnahme der Lebensräume besonders geschützter Arten - erforderliches Monitoring**

In einer Stellungnahme wurde die Ansicht geäußert, dass auf dem Plangebiet V-13 weit mehr, mindestens aber eine doppelt so große Fläche als Lebensraum zum Schutz der Blauflügeligen Ödlandschrecke und der Stechimmen zur Verfügung gestellt werden könne. Des Weiteren wurde kritisiert, dass während der Auslegung keine weiteren Informa-

tionen zum Plangebiet V-13 gegeben wurden. Für die Ausgleichsflächen wurde der Nachweis der Besiedlung der Fläche vor Baubeginn sowie ein regelmäßiges Monitoring gefordert.

Abwägung: Für den rechtskräftigen Bebauungsplan V-13, der von jedermann beim Bezirk eingesehen werden kann, sind in seiner Begründung die umweltrelevanten Belange und Auswirkungen der Planung auf die Umwelt dargelegt.

Die für einen Ausgleich in Frage kommende Fläche auf dem Plangebiet V-13 wurde mit den zuständigen Stellen abgestimmt. Im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Ansprüche an die öffentlichen Grünflächen kann keine größere Fläche zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund der mit Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes eingetretenen Rechtslage werden die Ersatzstandorte nunmehr im Rahmen von Minimierungsmaßnahmen umgesetzt und nicht mehr als vorgegebene Kompensationsmaßnahmen für eine Befreiung von den Verbotstatbeständen des § 42 BNatSchG in der alten Fassung.

Ein regelmäßiges Monitoring bezüglich der Umsetzung der geschützten Arten ist, da es sich bei der Inanspruchnahme der Lebensräume der besonders geschützten Arten um eine erhebliche Umweltbeeinträchtigung handelt, erforderlich und dementsprechend in den Umweltbericht aufgenommen worden.

#### **Festsetzung von Maßnahmen zur Kompensation aufgrund der Lage im Vorranggebiet für Luftreinhaltung**

In einer Stellungnahme wurde angeregt, aufgrund der Lage des Gebiets im Vorranggebiet für Luftreinhaltung gemäß FNP, die dort vorgeschlagenen Maßnahmen zur Kompensation als Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen. Der Einwender würde Festsetzungen für Dach- und Fassadenbegrünung zur Filterung der nach Durchführung der Planung zu erwartenden erhöhten Emissionen begrüßen.

Abwägung: Im Bebauungsplan ist - aufgrund der Lage des Plangebiets im Vorranggebiet für Luftreinhaltung - eine textliche Festsetzung in Bezug auf die Emissionen der Heizungsanlagen aufgenommen worden. Da durch den Bebauungsplan kein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, sind auch keine weiteren Maßnahmen festgesetzt worden. Dies schließt nicht aus, dass die Bauherren bei der Realisierung ihrer Vorhaben Dach- und Fassadenbegrünungen vornehmen können.

Aufgrund der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes im Dezember 2007 wurden die Aussagen bezüglich des besonderen Artenschutzes im Umweltbericht in Abstimmung mit der oberen und unteren Naturschutzbehörde an die geänderte Gesetzeslage angepasst. Aus der Auswertung und Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Hinweis auf ein erforderliches Monitoring bezüglich der Ersatzstandorte für die Inanspruchnahme von Lebensräumen mit besonders geschützten Arten in den Umweltbericht aufgenommen. Änderungen im Bebauungsplan wurden nicht vorgenommen. Die Begründung wurde entsprechend dem Verfahrensstand fortgeschrieben.

15. Bezirksamtsbeschluss zur Interessenabwägung nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, über den Bebauungsplan V-14-1b einschließlich Planbegründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des B-Planes V-14-1b am 20. Mai 2008 (Bezirksamtsvorlage Nr. III/64/08).
16. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg zur Festsetzung des Bebauungsplans V-14-1b als Rechtsverordnung am 25. Juni 2008 (Drucksache Nr. 0765/III).
17. Anzeige des durch die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg am 26. Juni 2008 als Rechtsverordnung beschlossenen Bebauungsplans V-14-1b gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 25. August 2008 mit dem Ergebnis, dass keine Beanstandungen erhoben wurden.

18. Beschluss des Bezirksamts über den Erlass des Bebauungsplanes V-14-1b als Rechtsverordnung am 2. September 2008 (Bezirksamtsvorlage Nr. III/142/08).
19. Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung zu den gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen am 24. September 2008.
20. Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 13. September 2008 auf Seite 244.

## 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).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873; 2008 47)
- Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Rummelsburger Bucht" vom 8. April 1994 (GVBl. S. 118).

Aufgestellt: Berlin, den 14. Mai 2008

(mit redaktionellen Änderungen und Ergänzungen vom August 2008)

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Abteilung für Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht

Fachbereich Stadtplanung

*gez. Peckskamp*

.....

Leiter Fachbereich