

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan V-15

für die Grundstücke

Alt-Stralau 34 bis 43

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

Dezember 2000 mit eingearbeiteten redaktionellen Änderungen vom April 2001

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

	Seite
I. Planungsgegenstand	1
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung	1
2. Beschreibung des Planungsgebietes	
1	
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs	1
2.2 Bestand	1
2.2.1 Lage des Plangebietes	1
2.2.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur	2
2.2.3 Ökologische Verhältnisse	2
2.2.4 Erschließung	5
2.2.5 Altlasten	5
2.2.6 Denkmalschutz	9
2.2.7 Eigentumsverhältnisse	9
2.3 Planerische Ausgangssituation	10
2.3.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm	10
2.3.2 Grundlagen zur Bereichsentwicklungsplanung	10
2.3.3 Landschaftsplan	12
2.3.4 Rahmenplanung städtebaulicher Entwicklungsbereich "Berlin-Rummelsburger Bucht"	13
II. Planinhalt	14
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	14
2. Intention des Planes	14
3. Inhalte des Bebauungsplanes	17
3.1 Wesentlicher Planinhalt	17
3.2 Begründung einzelner Festsetzungen	17
3.2.1 Art der baulichen Nutzung	17
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen	20
3.2.3 Grünflächen	21
3.2.4 Verkehrsflächen	21
3.2.5 Textliche Festsetzungen	22
3.2.6 Nachrichtliche Übernahmen	23
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes	23
1. Auswirkungen auf die Umwelt	23
1.1 Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz	23
1.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt	25
2. Haushaltsmäßige Auswirkungen	27
IV. Verfahren	27
V. Rechtsgrundlagen	32
Anhang Flächenbilanz B-Planbereich V-15	33

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Veranlassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans V-15 ist die angestrebte städtebauliche und freiraumgestalterische Neuordnung des Gebietes im Geltungsbereich. Ziel ist die Umstrukturierung der ehemals in weiten Teilen gewerblich genutzten Grundstücke am Ufer des Rummelsburger Sees zu einem Standort mit wichtigen Infrastruktureinrichtungen für die Stralauer Halbinsel.

Im Rahmen der Realisierung der Entwicklungsmaßnahme für den nach § 165 Baugesetzbuch (BauGB) im April 1994 förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich "Berlin-Rummelsburger Bucht" soll als Ergebnis eines internationalen Gutachterverfahrens das städtebauliche Konzept des Berliner Architekten Prof. Klaus Theo Brenner die Grundlage für die Neuordnung des südlichen Teils der Stralauer Halbinsel bilden.

Erforderlichkeit

Innerhalb des Plangebietes gibt es bisher keine hinreichenden planungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die die angestrebte Nutzung und Bebauung sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes V-15 ist somit erforderlich, um

- die geordnete städtebauliche Entwicklung unter Einbindung von kommunalen Einrichtungen zu leiten,
- die Integration des Bürogebäudes Alt-Stralau 37 - 39 zu ermöglichen,
- die Einordnung einer Sportanlage ins Gebiet vornehmen zu können,
- die Flächenneuordnung im Bereich des Ökologischen Zentrums steuern zu können,
- einen öffentlichen Ufergrünzug mit Wanderweg entlang des Rummelsburger Sees sowie eine grüne, öffentlich nutzbare Querverbindung von der Straße Alt-Stralau zum Ufer zu schaffen,
- die Kleingartenanlage "Erholungsgarten Alfred Kowalke" dauerhaft abzusichern,
- verbindliche planungsrechtliche Vorgaben als Beurteilungskriterien für künftige Vorhaben geben zu können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes V-15 wurde der aus § 166 Abs. 1 BauGB erwachsenden Verpflichtung zur zügigen Aufstellung von Bebauungsplänen in städtebaulichen Entwicklungsbereichen entsprochen.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-15 umfasst die Grundstücke Alt-Stralau 34 bis 43 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg einschließlich der Straße Alt-Stralau bis zu deren Mitte. Nördlich wird der Bebauungsplanbereich vom Ufer des Rummelsburger Sees mit den Anschwemm- und Vorlandflächen begrenzt.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich im Osten um das Grundstück Tunnelstraße 48 - 49 / Alt-Stralau 32b - 33 und die davor liegende Straßenfläche verkleinert. Die Fläche beträgt nun etwas mehr als fünf Hektar.

2.2 Bestand

2.2.1 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet V-15 liegt im südöstlichen Teil des Bezirks Friedrichshain-Kreuz-

berg etwa in der Mitte der Stralauer Halbinsel. Der Planbereich selber befindet sich nördlich der Straße Alt-Stralau unmittelbar am Rummelsburger See.

Südlich schließt sich der Bebauungsplanbereich V-17 an, östlich und westlich grenzen die B-Planbereiche V-16 und V-37 an den Geltungsbereich. Die nächstgelegenen S-Bahnhöfe "Treptower Park" und "Ostkreuz" sind jeweils rund 1.250 m entfernt.

Die Umgebung des Planungsgebietes ist u.a. durch eine neue Kindertagesstätte und Wohnungsneubauten im westlich angrenzenden Bereich sowie erste Wohnungsneubauten jenseits der Straße Alt-Stralau am Spreeufer geprägt. Für 2001 ist die Verlegung der direkt am Ufer im Rummelsburger See befindlichen umfangreichen Liegeplätze für Leichter des Schiffsfahrtscenters Berlin (SCB) vor den Gewerbepark Klingenberg am Lichtenberger Ufer vorgesehen.

2.2.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Erscheinungsbild des Plangebiets V-15 wird heute wesentlich durch eine uneinheitliche Nutzungs- und Gestaltstruktur bestimmt.

Neben ehemals gewerblich genutzten Flächen am Rummelsburger See ist auf dem Grundstück Alt-Stralau 42 - 43 die Kleingartenanlage "Erholungsgarten Alfred Kowalke" mit ihren eingeschossigen Lauben vorhanden. Sie ist für die Öffentlichkeit derzeit nur eingeschränkt zugänglich, wobei ein transparenter Zaun, der die ursprünglich vorhandene Mauer ersetzt hat, zumindest optisch bereits jetzt eine Integration ins Gebiet gewährleistet. Auf dem Grundstück Alt-Stralau 40 - 41 befindet sich das Ökologische Zentrum des Bezirks (ehemals Bezirksgärtnerei). Hier wurde das alte Gewächshaus an der Straße Alt-Stralau abgerissen, eine Tiefenenttrümmerung durchgeführt und 1995 ein neues Gewächshaus in der Mitte des Grundstücks errichtet. An der südöstlichen Grundstücksecke ist das Sportfunktionsgebäude in Kombination mit den Sozialräumen des Gartenamtes errichtet worden. Auf dem Grundstück Alt-Stralau 35 ist eine Pumpstation (heute nur noch Schaltzentrale) der Berliner Wasserbetriebe vorhanden.

Baulich sind insbesondere der fünfgeschossige Plattenbau aus dem Jahre 1988 auf dem Grundstück Alt-Stralau 37 - 39 sowie das straßenbegleitende drei- bis viergeschossige im Jahr 1999 renovierte und baulich ergänzte Backsteingebäude der Schule mit der denkmalgeschützten Turnhalle auf dem Grundstück Alt-Stralau 34 für diesen Bereich prägend.

Im B-Plangebiet ist auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück Alt-Stralau 36 bereits die Schulfreifläche realisiert worden.

Das Ufer des Rummelsburger Sees ist - mit Ausnahme des Bereichs hinter der Kleingartenanlage und dem Ökologischen Zentrum - bisher nicht öffentlich zugänglich. Aufgrund der sogenannten Vorland- und Anschwemmflächen, die zur Bundeswasserstraße Rummelsburger See gehören, haben die Grundstücke formal keinen direkten Wasseranschluss.

2.2.3 Ökologische Verhältnisse

Boden

Es liegen für einzelne Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungspläne V-37 und V-14 Bodengutachten vor. Beide Gutachten stellen vergleichbare örtliche Verhältnisse fest. Es kann davon ausgegangen werden, dass im gesamten Bereich der Stralauer Halbinsel ähnliche geologische und bodenkundliche Gegebenheiten vorliegen.

Großräumig liegt das Gebiet im zentralen Bereich des Warschau-Berliner-Urstromtales, das den Berliner Raum durchzieht und vom Verlauf der Spree gekennzeichnet wird. Die hier während des Pleistozäns im Quartär gebildeten Sedimente sind den Talsanden zuzuordnen und werden von Fein- und Mittelsanden gebildet, die lokal begrenzte Torfeinlagerungen bzw. als Überlagerungen holozäne humose Bildungen (Flachmoortorfe) aufweisen. Die anstehenden natürlichen Bodenschichten sind von 0,7 bis 2,8 Meter, im Uferbereich bis zu fünf Meter

mächtigen Aufschüttungen, bestehend aus Sand, Ziegel- bzw. Betonbruch und Schlacken überdeckt.

Naturnahe Bodenformationen sind somit im Bereich der Stralauer Halbinsel nicht zu erwarten. Der anstehende Boden gilt als anthropogen überformt und ist teilweise kontaminiert (siehe Pkt. 2.2.5 Altlasten). Gemäß Landschaftsplan sind alle unversiegelten Böden mäßig bis stark anthropogen beeinflusst.

Grundwasser

Das Grundwasser bildet im Bereich der Stralauer Halbinsel einen freien, zusammenhängenden und ungespannten Wasserspiegel aus, welcher im hydraulischen Verbund mit der Spree als natürlichem Vorfluter steht. Auch hier ist anzunehmen, dass der Grundwasserflurabstand zwischen ein und zwei Metern liegt. Bedingt durch den hohen Grundwasserstand und die anstehenden Böden ist das Grundwasser gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe geschützt und als hoch verschmutzungsempfindlich einzustufen. Mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (ehemals Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, SenSUT) sind die geplanten Entsiegelungen und die damit erforderlichen Maßnahmen abzustimmen. Nach der Entsiegelung sind die Schadstoffe dem Niederschlag ausgesetzt und können im Grundwasser ausgewaschen werden.

Oberflächenwasser und Ufersituation

Nördlich des Bebauungsplangebiets liegt der Rummelsburger See. Das Gewässer dient heute als Vorfluter für das abfließende Regenwasser im Gebiet. Derzeit findet die Sanierung des Rummelsburger Sees statt.

Einleitungen aus dem Bebauungsplangebiet in den Rummelsburger See werden nur bedingt erfolgen. Das nach der Versickerung anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und zeitverzögert in den Vorfluter geführt. Durch den geplanten, durchgängigen Ufergrünzug werden zusätzlich mögliche diffuse Stoffeinträge aus oberflächlichem Abfluss weitestgehend zurückgehalten.

Die Uferbereiche nördlich des Bebauungsplangebietes sind auf der gesamten Länge verbaut. Im Bereich der Grundstücke Alt-Stralau 37 - 43 ist das Ufer durch eine Steinschüttung befestigt, die visuell aufgrund der vorhandenen alten Baumbestände kaum in Erscheinung tritt. Im Bereich des Grundstücks Alt-Stralau 36 ist eine Spundwand, auch oberhalb der Wasseroberkante in Erscheinung tretend, vorhanden. Eine prägende Grünkante fehlt hier vollständig.

Klima / Lufthygiene

Im Auftrag von SenSUT wurde vom Deutschen Wetterdienst ein Gutachten über die klimatologische Beurteilung des Entwicklungsbereichs Rummelsburger Bucht sowie des überörtlichen Bereichs um den Rudolfplatz erarbeitet. Untersucht wurden die voraussichtlichen Klimaauswirkungen sowie die bioklimatischen Veränderungen, die durch die unterschiedlichen geplanten Maßnahmen im Entwicklungsgebiet verursacht werden.

Gemäß Klimagutachten verfügt der Entwicklungsbereich Rummelsburger Bucht über eine klimaökologische Ausgleichsleistung, die von den angrenzenden Gewässern Spree und Rummelsburger See ausgeht. Des Weiteren profitiert das Gebiet von einem Luftaustausch durch Flurwindzirkulation. Dieser Austausch erfolgt über eine sich von Köpenick bis Treptow erstreckende Frischluftschneise.

Biotop- und Vegetationsstrukturen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine nach § 26a Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) geschützten Biotope vorhanden.

Als Vegetationsstrukturen waren Zierrasenflächen, gekennzeichnet durch wenige Süßgrasar-

ten sowie Zier- und Nutzgartenbereiche (Plangebietszustand 1993) vorhanden. In den Randbereichen einiger Gewerbegrundstücke konnten sich gestörte Ruderalfluren entwickeln.

In der Bestandsanalyse zum Landschaftsplan V-L-1, Stand 1994, werden die Flächen der Kleingartenanlage und der ehemaligen Bezirksgärtnerei (heute Ökologisches Zentrum) eben dem Biotoptyp mit einer hohen Wertigkeit im Naturhaushalt zugeordnet. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Flächen der Kleingartenanlage nicht verändert. Der Flächenverlust von Gartenland der Bezirksgärtnerei ist durch den Neubau eines Gewächshauses und dem Bau der Sportanlage auf dem Gelände der Bezirksgärtnerei begründet.

Die übrigen Grundstücke werden dem Biotoptyp der Industrie- und Gewerbebetriebe mit einer geringen Biotopwertigkeit, das Schulgrundstück dem Biotoptyp der Einzelhausbebauung mit Ziergärten und einer mittleren Biotopwertigkeit zugeordnet.

Baumbestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Gehölzbestand mit Weiden, Pappeln und Schwarzerlen mit großen Stammdurchmessern entlang des Ufers der Grundstücke Alt-Stralau 37 - 39 und 40 - 43 vorhanden. Im Uferbereich des Grundstücks Alt-Stralau 36 existiert kein prägender Baumbestand. Die straßenseitige Grundstücksgrenze der Kleingartenanlage und die östliche Grundstücksgrenze der ehemaligen Schule werden durch großkronige Bäume markiert. Insgesamt stehen einschließlich einiger Neupflanzungen im Bereich der Parkanlage zwischen Alt-Stralau und dem Rummelsburger See 140 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Es gibt nur drei Straßenbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es sind Bäume der Art Platane, wovon zwei Bäume Neupflanzungen der letzten Jahre sind. Die straßenraumprägenden Baumreihen stehen auf der Südseite der Straße Alt-Stralau, außerhalb des Geltungsbereichs. Es ist geplant, den Straßenraum durch die Anlage einer Allee neu zu gestalten.

Eine Weide im Uferbereich der Kleingartenanlage wurde als Naturdenkmal festgesetzt.

Fauna

Eingehende faunistische Untersuchungen sind für das Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden. Jedoch kann auf die allgemeingültigen Aussagen des Gutachtens von Dr. A. Auhagen im Rahmen der Grundlagenermittlung für die Erstellung einer Umweltverträglichkeitsstudie (März 1993) verwiesen werden. Auch bei der Bestandserfassung für den Landschaftsplan wurde keine faunistische Bedeutung des Geltungsbereiches nachgewiesen. Die Grundstücke, welche eine hohe Biotopwertigkeit aufweisen, bleiben unverändert und auf den übrigen Grundstücken werden Flächen entsiegelt und als Vegetationsstandort entwickelt.

Erholung

Heute steht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur die Fläche der Kleingartenanlage "Erholungsgarten Alfred Kowalke" einem beschränkten Nutzerkreis zur Freizeitgestaltung und Erholung zur Verfügung. Für die Allgemeinheit besitzt das Gebiet - mit Ausnahme des bereits realisierten Abschnitts des Ufergrünzugs mit Wanderweg - derzeit keine Bedeutung für die Erholungs- und Freiraumnutzung, da das Ufer als wassergeprägter Freiraum nur eingeschränkt öffentlich zugänglich ist.

Landschaftsbild und Stadtgestalt

Eine maßgebliche Bedeutung der Fläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist nur außerhalb der gewerblich genutzten Bereiche gegeben. Aufgrund ihrer gewerblichen Vornutzung und ihres hohen Versiegelungsgrades stellen sie eine erhebliche Vorbelastung des Naturhaushaltes dar. Durch die geplante Neuordnung des Gebietes, die Gliederung durch Freiräume und die Anlage eines Ufergrünzuges wird das Landschaftsbild aufgewertet. Der

Ufergrünzug verbindet die verschiedenen Bereiche der Stralauer Halbinsel miteinander und steht in direktem Bezug zu den Grünflächen, die sich in das Baugebiet hineinziehen.

2.2.4 Erschließung

Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke im Planbereich V-15 erfolgt über die Straße Alt-Stralau, die als Ergänzungsstraße zum Hauptverkehrsstraßennetz klassifiziert ist.

Technische Infrastruktur

Leitungen für die Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie Versorgung mit Strom und Gas befinden sich heute in der Straße Alt-Stralau.

Zwischen den Berliner Wasserbetrieben und der zuständigen Entwicklungsträgersgesellschaft bestehen vertragliche Vereinbarungen für den B-Planbereich hinsichtlich der Sicherstellung der Wasserversorgung sowie der Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser.

Ein Fernwärmenetz auf der Stralauer Halbinsel befindet sich im Aufbau. Die BEWAG-Fernwärmeabteilung hat mit der Entwicklungsträgersgesellschaft eine Rahmenvereinbarung zur Versorgung der Stralauer Halbinsel mit Fernwärme geschlossen. Im Zuge des Straßenumbaus ist eine Leitung in der Straße Alt-Stralau verlegt worden.

Im Rahmen der Erarbeitung einer von der Entwicklungsträgersgesellschaft beauftragten Machbarkeitsstudie wurde die Stromversorgung mit der BEWAG vorabgestimmt.

Die in der Straße Alt-Stralau befindlichen Gasleitungen sind bei den gegenwärtig durchgeführten Straßenum- und -ausbaumaßnahmen berücksichtigt.

2.2.5 Altlasten

Benennung der Altlastenverdachtsflächen gemäß Altlastenverdachtsflächenkataster

In dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt) - ehemals Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (SenSUT) - geführten Altlastenverdachtsflächenkataster werden die folgenden Grundstücke aus dem Bebauungsplanbereich V-15 geführt:

Das Grundstück **Alt-Stralau 35** ist als Verdachtsflächentyp Altstandort mit den Kategorien Industrie und handwerkliches Gewerbe benannt. Seit 1906 wird auf dem Gelände von der Berliner Wasserwirtschaft ein Pumpwerk betrieben. Andere Zwischennutzungen sind nicht bekannt. Das ehemalige Pumpenhaus wird heute als Schaltraum genutzt.

Das Grundstück **Alt-Stralau 36** wird als Verdachtsflächentyp Altstandort unter der Nr. 8524 und den Nutzungsbezeichnungen Holzgroßhandel, Holzlagerplatz, Sägewerk, Bauholz geführt. Das Grundstück wurde bereits seit Anfang der 20er Jahre als Produktionsstandort der Holzverarbeitenden Industrie genutzt. 1922 siedelte sich ein Dampfsägewerk der Gebrüder Otwis GmbH an. Bei wechselnden Eigentümern blieb es bis 1949 bei dieser Nutzung. Nach der Schließung des Sägewerks erfolgte bis 1992 nur noch die Lagerung von Holz auf dem Gelände.

Das Grundstück **Alt-Stralau 37 - 39** wird als Verdachtsflächentyp Altstandort unter der Nummer 8582 mit dem Hinweis auf den Schadentyp Kfz-Werkstätten, Mineralöladditive geführt. Das Grundstück wurde seit 1965 von verschiedenen Firmen im Grünanlagenbau genutzt. Zuvor befanden sich Reparaturstützpunkte für Kfz, Öllager, eine Waschrampe und eine alte Teerkocherei auf dem Grundstück. Von 1899 bis 1990 gab es dort eine Gipsfabrik.

Untersuchung der Verdachtsflächen und Ergebnis

Auf allen drei Grundstücken, die im Altlastenverdachtsflächenkataster geführt werden, fanden altlastenorientierte Untersuchungen statt. Im Rahmen der von SenStadtUm, heute SenStadt, beauftragten Erkundungskampagne wurden 1992/93 für die Grundstücke **Alt-Stralau 35 und 36** Altlastenuntersuchungen durch die Ingenieurgesellschaft für Sanierungstechnologien mbH Köpenick und die EnroCon GmbH durchgeführt. Für das Grundstück **Alt-Stralau 37 - 39** wurde im August 1992 im Auftrage des Eigentümers von der GFE GmbH ein Altlastengutachten erstellt. Aufgrund des Verdachts einer Cyanid-Kontamination, der aufgrund des Gutachtens der Firma EnroCon für das Nachbargrundstück Alt-Stralau 36 entstanden war, und da das GFE-Gutachten aufgrund des geringen Untersuchungsumfangs keine ausreichenden Schlussfolgerungen erlaubte, wurde das Grundstück Alt-Stralau 37-39 in einer vom zuständigen Entwicklungsträger beauftragten Nacherkundung 1995 von der EnroCon GmbH nochmals untersucht.

Vom 16.7. bis zum 18.8.1993 wurden auf **Alt-Stralau 35** vier Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von max. 4,60 m abgeteuft, von denen zwei als Grundwasserpegel ausgebaut wurden. Zusätzlich wurde eine Bohrung mit einer Endteufe von 10 m unter Geländeoberkante (GOK) niedergebracht. Die Bodenuntersuchungen ergaben eine an den Aufschüttungshorizont gebundene Verunreinigung mit Arsen, Blei, Quecksilber, Kupfer und vereinzelt durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Die Verunreinigungen erstreckten sich überwiegend auf den obersten Bodenmeter.

Auf **Alt-Stralau 36** wurden vom 8.10. bis 12.10.1992 insgesamt 18 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 5 m abgeteuft sowie sechs Grundwasserbeobachtungspegel installiert. Die durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben an den ca. 1,5 - 2 m mächtigen Aufschüttungshorizont gebundene Verunreinigungen mit Arsen, Blei, Cadmium, Quecksilber, Zinn, Zink sowie polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Die teilweise flächenhaft verbreiteten Bodenkontaminationen mit PAK und Schwermetallen sind typisch für den Aufschüttungshorizont im gesamten Entwicklungsbereich. Bodenproben aus Bereichen unterhalb des Aufschüttungshorizontes zeigten mit einer Ausnahme keine Belastungen. Bei den Pumpproben wurden an zwei Messstellen erhöhte Gesamtcyanidkonzentrationen festgestellt. Alle anderen Wasserproben wiesen keine Verunreinigungen auf.

Auf dem Grundstück **Alt-Stralau 37 - 39** wurden 1995 insgesamt 12 Rammkernsondierungen bis 5 m und 6 Rammkernsondierungen bis 2 m unter Gelände abgeteuft. Fünf Sondierungen wurden zu Grundwassermessstellen ausgebaut. Der oberflächennahe Bereich des Grundstücks ist fast flächendeckend mit Schwermetallen und PAK verunreinigt. Die Prüfwerte gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 für Wohngebiete bzw. Risikowerte für Wohngebiete der Berliner Liste 1996 werden allerdings lediglich bei einer Bodenprobe für PAK und einer Probe für Cyanide überschritten. Die Belastungen nahmen zur Tiefe hin deutlich ab. Der erhöhte Cyanid-Wert aus dem ersten Bodenmeter einer Grundwassermessstelle erwies sich als lokal kleinräumig begrenzt. Alle weiteren Cyanid-Proben lagen unterhalb der Richtwerte der Berliner Liste. Unterhalb des Aufschüttungshorizontes wurden nur noch sehr geringe bzw. keine Schadstoffbelastungen mehr festgestellt. Das Grundwasser ist sehr gering bzw. nicht belastet.

Das Kleingartengelände "Erholungsgarten Alfred Kowalke", **Alt-Stralau 42 - 43**, wurde 1992/93 durch ein Umweltlabor im Auftrag des bezirklichen Umweltamtes erkundet. Insgesamt wurden 39 Bodenproben und 6 Grundwasserproben genommen und analysiert. Den Ergebnissen zufolge ist das Gelände als ein für eine gärtnerische Nutzung stark belastetes Gebiet einzuschätzen. Die Werte für PAK und für die Schwermetalle Blei, Cadmium sowie Kupfer liegen überwiegend in der Belastungskategorie I der Prüfwerte für Kleingärten der Berliner Liste von 1996; ein geringer Teil der Werte liegt im Bereich der Belastungskategorie II. Lediglich einzelne Werte für Blei liegen in der Belastungskategorie III.

Als Quintessenz ist festzuhalten: alle im Altlastenverdachtsflächenkataster geführten Grundstücke wurden - teilweise mehrmals - erkundet. Ein akuter Handlungsbedarf aufgrund der Bo-

denbelastungen, die an die im gesamten Entwicklungsbereich anzutreffende Kulturschicht gebunden sind, wurde nicht erkannt. Auch aufgrund der Ergebnisse der Grundwasserproben lässt sich kein sofortiger Sanierungsbedarf ableiten.

Die auf den Grundstücken gleichwohl festgestellten Bodenverunreinigungen mit Schwermetallen und PAK sind an die im gesamten Entwicklungsbereich vorhandene ca. 1,5 - 2 m mächtige Altauffüllungsschicht gebunden und sind im Wesentlichen auf den ersten Bodenmeter beschränkt.

Von den Kontaminationen auf den betrachteten Grundstücken geht keine konkrete Gefährdung für die menschliche Gesundheit oder andere Schutzgüter aus, wenn die belastete Auffüllung abgetragen oder in einer anderen Form saniert wird. Dies gilt bei Beachtung der Nutzungseinschränkungen auch für die Kleingartenanlage. Sanierungsanordnungen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (früher SenSUT II D) werden für den Bereich des Bebauungsplans V-15 nicht erwartet.

Ausschluss geplanter Nutzungen aufgrund vorhandener Bodenkontaminationen

Die geplanten Nutzungen und die vorgesehene Flächenentsiegelung können bei Durchführung der im folgenden beschriebenen Maßnahmen vorgenommen werden, ohne dass konkrete Gefährdungen für Schutzgüter wie die menschliche Gesundheit oder das Grundwasser eintreten. Die im BauGB § 1 Abs. 5 formulierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes können gewährleistet werden.

Einschränkung der Kleingartennutzungen

Die Ergebnisse der Erkundung wurden den Kleingärtnern bereits 1993 auf einer öffentlichen Informationsveranstaltung des Umwelt- und des Gesundheitsamtes vorgestellt. Auf dieser Veranstaltung wurden den Kleingärtnern Nutzungsempfehlungen bzw. Anbaubeschränkungen (z.B. der Verzicht auf Anbau von Salat sowie auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) mitgeteilt. Die Nutzung der Gärten - überwiegend Zierpflanzen - hat diesen Beschränkungen jedoch ohnehin weitgehend entsprochen.

Da mit einer Sanierungsanordnung für die Kleingartenanlage nicht zu rechnen ist und Baumaßnahmen dort nicht vorgesehen sind, findet kein Bodenaustausch statt. Die in der "Berliner Liste 1996" unter "3.2 Kleingärten" enthaltenen Erläuterungen und Anwendungshinweise der Belastungskategorie II sind daher weiterhin zu befolgen:

Für Kleingärten der Belastungskategorie II kann eine Kleingartennutzung unter Berücksichtigung der für die Belastungskategorie I empfohlenen Maßnahmen bei Einhaltung der folgenden Nutzungseinschränkungen befürwortet werden:

- Es ist nur noch der Anbau und Verzehr von Stein- und Kernobst sowie Beerenobst und Fruchtgemüse zu empfehlen bzw. der Anbau von Zierpflanzen zu betreiben, da bei den festgestellten Schwermetallen im Boden nicht mehr auszuschließen ist, dass in allen anderen Obst- und Gemüsearten lebensmittelrechtlich bedenkliche Schwermetallbelastungen auftreten können.
- Der Boden sollte grundsätzlich durch Stauden, Wiese, Rasen, niedere Büsche oder andere dichtwachsende Pflanzen abgedeckt werden, um Staubaufwirbelungen und den direkten Bodenkontakt durch Kinder zu verhindern.
- Da die Werte für Blei und PAK die Risikowerte für Kinderspielplätze übertreffen, sollte der Bodenkontakt durch Kinder unterbleiben.

Aufgrund der in der Zwischenzeit geänderten Rechtslage wurde vom Umweltamt der Prüfwert für Benz-a-pyren (BaP: 1 mg / kg TM), der als Leitkomponente für PAK herangezogen wird, einer erneuten Bewertung zugrunde gelegt. Es wurde festgestellt, dass der Prüfwert in keinem der untersuchten Kleingärten unterschritten ist. Auch aufgrund der neuen Grenzwerte sind

Nutzungseinschränkungen erforderlich. Dabei sind nach Aussage des Umweltbereichs des LAGetSi (Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit), Fachbereich V, Umwelthygiene und Infektionsschutz, weiterhin die Nutzungseinschränkungen laut Berliner Liste heranzuziehen.

Seitens des bezirklichen Gesundheitsamts werden bei Einhaltung der Anbaueinschränkungen keine größeren gesundheitlichen Gefährdungen für die Nutzer gesehen als für die übrige Großstadtbevölkerung auch. Der Bezirk beabsichtigt, die Nutzungseinschränkungen in den Pachtverträgen zu fixieren.

Erforderliche konkrete Maßnahmen zur Sanierung bzw. Entsorgung

Bei der vorgesehenen Neubebauung der Flächen wird von SenStadt und dem Umweltamt des Bezirkes Friedrichshain voraussichtlich ein zusätzlicher Bodenaushub für Flächen mit zukünftig sensiblen Nutzungen gefordert. Diese Forderungen werden sich insbesondere auf das Schul- und Kitagelände, Kinderspielplätze und Freiflächen im geplanten Ufergrünzug beziehen. Grundlage der behördlichen Anordnungen sind das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 24.03.1998 (BGBl. I S. 502) und die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554).

Soweit kontaminationsbedingt erforderlich, wird die vorhandene Altauffüllung in den sensiblen Bereichen vollständig und im Bereich der öffentlichen Grünflächen bis auf eine Tiefe von 1,00 m unter GOK ausgetauscht.

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

Auf dem Großteil der Bebauungsflächen kann ohnehin von einem baubedingten Aushub der Altauffüllung bis ca. 1,5 m unter GOK ausgegangen werden. Der gesamte Bodenaushub ist einer Haufwerksbeprobung mit anschließender Analytik des Eluats der Bodenproben zu unterziehen. Aufgrund der Deklarationsanalytik (Beprobung der Originalsubstanz und des Eluats) wird durch die Bauabfallbehörde der weitere Umgang mit dem Bodenaushub auf der Grundlage der Zuordnungswerte der Berliner Liste 1996 vorgegeben (Wiedereinbau / Deponierung / Bodenreinigung). Ein Wiedereinbau im Entwicklungsbereich kommt nur dann in Frage, wenn der für die Wasserschutzzone III bzw. III B geltende Zuordnungswert Z 1.1 nicht überschritten ist, und zudem die mechanische Beschaffenheit des Aushubmaterials dies zulässt.

Sicherung der Sanierung durch Vertrag / Sicherung der Mittel im Haushalt

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

Soweit die Ordnungsmaßnahmen nicht durch den Entwicklungsträger selbst durchgeführt werden, wie es mit Anlage der Schulfreifläche für einen Teil des Grundstücks Alt-Stralau 36 bereits geschehen ist, sind in einzelnen Abwendungsvereinbarungen und Ordnungsmaßnahmenverträgen zwischen dem Entwicklungsträger und den mitwirkungsbereiten Grundstückseigentümern bzw. den Investoren die erforderlichen Regelungen zur Freimachung und zur Durchführung von Sanierungs- bzw. Entsorgungsmaßnahmen vereinbart, die für die Gewährleistung der zukünftigen Nutzungen erforderlich sind.

Die Kosten der genannten und erläuterten Maßnahmen, die entwicklungsbedingt erforderlich sind, um die zukünftigen Grundstücksnutzungen zu gewährleisten, werden bei der Ermittlung des vom Investor zu zahlenden Ausgleichsbetrages angerechnet, soweit die Maßnahmen aufgrund von behördlichen Anordnungen bzw. Auflagen durchzuführen sind. Unter diese zusätzlichen Maßnahmen fallen die über das baubedingte Maß hinaus erforderliche Beseitigung der Altauffüllung und die Entsorgungskosten für Aushub, der aufgrund der Deklarationsanalytik nicht wieder eingebaut werden kann bzw. nicht auf eine Bauschuttdeponie verbracht werden kann. Die entsprechenden Mittel sind in der Kosten- und Finanzierungsplanung des Entwicklungsträgers eingestellt.

Munitionsfreiheit

Von der zuständigen Ordnungsbehörde, damals SenBauWohn, H VIII A, wurde der gesamte Entwicklungsbereich auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg hin überprüft, dabei wurden im B-Planbereich V-15 zwei konkrete Blindgängerverdachtspunkte auf dem Gelände der Kleingartenanlage "Erholungsgarten Alfred Kowalke" festgestellt. Beide Verdachtspunkte sind von der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr überprüft worden; das Ergebnis war negativ.

Da dennoch das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nicht völlig ausgeschlossen werden kann, werden die Investoren bzw. Bauherren schriftlich auf die Verpflichtung aufmerksam gemacht, beim Auffinden von munitionsverdächtigen Gegenständen die Beräumungs- und Bauarbeiten sofort zu unterbrechen und den Kampfmittelräumdienst des Polizeipräsidenten, PTU E 2, sowie die zuständige Ordnungsbehörde, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - früher SenBauWohnenVerkehr, H VIII A - zu informieren.

2.2.6 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-15 werden mehrere Objekte in der Denkmalliste Berlin geführt.

Die **Turnhalle** der ehemaligen Gemeindeschule Alt-Stralau (1928 von Meurer) auf dem Grundstück Alt-Stralau 34 ist als **Einzeldenkmal** eingestuft. Als **Denkmalbereich (Ensemble)** wird die **ehemalige Gemeindeschule Alt-Stralau mit o.g. Einzeldenkmal sowie dem Schulgebäude** (1891-1894) gesehen.

Bodendenkmale

Für **Alt-Stralau 35 - 39** sind die **Reste einer frühmittelalterlichen Burganlage** aus dem 13. und 14. Jahrhundert als Bodendenkmal eingetragen.

Naturdenkmale

Im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 26 vom 28. Juni 1997 ist für den Bebauungsplanbereich V-15 unter der lfd. Nr. V-12/B **eine Silberweide** (*Salix alba*) auf dem Grundstück **Alt-Stralau 42 - 43** (Flur 34, Flurstück 7) aufgrund ihrer Schönheit und zum Schutz des landchaftstypischen Kennzeichens als Naturdenkmal eingetragen.

2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Alt-Stralau 34, 36, 40 - 41 und 42 - 43, die einschließlich der Straße Alt-Stralau etwa 80 % der Fläche im Geltungsbereich einnehmen, befinden sich in kommunalem Besitz. Das Grundstück Alt-Stralau 35 gehört den Berliner Wasserbetrieben. Nach wie vor in Privateigentum ist das Grundstück Alt-Stralau 37 - 39, wobei der Plattenbau und das Grundstück unterschiedliche Eigentümer haben. Diese Flächen konnten durch das Land Berlin bisher

noch nicht erworben werden. Um jedoch die Infrastruktureinrichtungen realisieren zu können, sind die erforderlichen rechtlichen Schritte zum Grundstückserwerb bereits eingeleitet worden.

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)** in der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4376), ist für den Geltungsbereich des B-Planes V-15 eine Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) mit einer per Symbol verorteten Schule dargestellt. Weiterhin ist ein durchgehender Ufergrünzug am Rummelsburger See mit einer Grünverbindung zwischen den Ufern vom Rummelsburger See und der Spree ausgewiesen. Darüber hinaus weist der FNP darauf hin, dass sich der B-Planbereich im Wasserschutzgebiet (wurde zwischenzeitlich aufgehoben) sowie im Vorranggebiet für Luftreinhaltung befindet.

Nach Verkleinerung des Geltungsbereichs sind im Planbereich V-15 keine Wohnnutzungen vorgesehen. Die geplanten Nutzungen der Flächen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. So setzt der Bebauungsplan gemäß dem 1. Entwicklungsgrundsatz für Bebauungspläne eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Büros und Dienstleistung" mit einer Größe von 2.146 qm und eine Fläche für Sport- und Spielanlagen fest. Die übrigen Nutzungsarten sind entsprechend dem 3. Entwicklungsgrundsatz aus der Wohnbaufläche entwickelbar. Hierzu zählen die Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Kindertagesstätte und Ökologisches Zentrum), die Entsorgungseinrichtung (Pumpstation) sowie die Grünflächen (Kleingartenanlage, grüne Wegeverbindung vom Rummelsburger See zur Straße Alt-Stralau zwischen Schule und Sportanlage sowie an Alt-Stralau südlich der Kindertagesstätte).

Das Dichtemaß wird mit einer planbereichsbezogenen GFZ von 0,3 deutlich unterschritten, wobei die Einzelwerte zwischen 0,1 auf dem Gelände der Sportanlage und 1,1 auf der Fläche mit dem Nutzungszweck "Büros und Dienstleistung" schwanken.

Das **Landschaftsprogramm (LaPro)** des Landes Berlin stellt für den Bereich der Rummelsburger Bucht folgende Forderungen auf:

- Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente,
- Schaffung eines durchgehenden Grünzuges und Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Aufwertung des Uferbereichs und vorrangige Entwicklung von Arten feuchter und nasser Standorte,
- Erhalt der klimatisch wirksamen Freiräume und Erhöhung des Vegetationsanteils,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches,
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelungen,
- Beachtung der Gebote des Boden- und Grundwasserschutzes,
- Berücksichtigung von Dach- und Wandbegrünungen bei geplanten Umstrukturierungen.

Mit den Zielen des Bebauungsplans V-15 wird diesen Forderungen entsprochen.

2.3.2 Grundlagen zur Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Das Bezirksamt Friedrichshain hat den Arbeitsbericht "Räumliche Bereichsentwicklungsplanung", Stand Juni 1996, mit Beschluss 148/96 vom 30. Juli 1996 als Arbeitsgrundlage beschlossen.

Die Stralauer Halbinsel ist dem Mittelbereich 5.3 zugeordnet. Aus der BEP ergeben sich für den Bebauungsplan V-15 folgende Planungsansätze:

Nutzungskonzept

Die Stralauer Halbinsel zählt zu den zwei Friedrichshainer Gebieten - Bereich Ostbahnhof und Rummelsburger Bucht - mit einem hohen Neubaupotenzial.

In diesen Neubaugebieten gibt es Aspekte des Stadtimages, wie Lagegunst, überörtliche Bezüge und besondere Ortslagen, die die Identifizierung der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld fördern sollen.

Für die Stralauer Halbinsel sind dafür maßgebend:

- Wohnen in "städtischer Landschaft" mit Naturbezug,
- Uferwege, Wasserlandschaft.

Grün- und Freiflächen, freiraumbezogene Erholung

Grundsätzlich gilt es, neben den städtebaulichen auch die naturräumlichen und landschaftlichen Eigenarten bzw. Qualitäten des Bezirkes zu erhalten und zu entwickeln. Die Verbesserung der Freiraumsituation besitzt für den Wohnbezirk Friedrichshain aufgrund der bestehenden gravierenden Freiflächendefizite eine besondere Priorität.

Öffentliche Grünflächen und Spielplätze

Das Grundgerüst des Grün- und Freiflächensystems im Bezirk bilden zum einen der Volkspark und die Friedhöfe im Norden und zum anderen die als übergeordnete Grünroute zu entwickelnden Freiräume entlang der Spree und die Stralauer Halbinsel im Süden. Ergänzt werden diese Grundelemente durch Grünverbindungen, die einerseits die genannten Erholungsräume miteinander verknüpfen und andererseits darauf ausgerichtet sind, die isoliert gelegenen öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen im Bezirk zu vernetzen.

Neu ausgewiesen werden im Bezirk ca. 14,7 ha zusätzliche öffentliche Grünflächen, wobei die Schwerpunkte in den Neuordnungs- bzw. Entwicklungsbereichen Ostbahnhof/Mühlenstraße und Stralauer Halbinsel liegen. Auf der Halbinsel Stralau sollen mit dem Ufergrünzug und den innerhalb der Neubebauung gelegenen Grünflächen ca. 7 ha öffentliche Grünanlagen entstehen. Hierbei handelt es sich um die umfangreichste Neuausweisung im Bezirk.

Entsprechend dem Entwurf des bezirklichen Spielplatzplanes von 1999 werden durch insgesamt 54 Einzelmaßnahmen (Neubau/Erweiterung von Spielflächen, Inanspruchnahme von KITAflächen) in den einzelnen Versorgungsbereichen/-einheiten ca. 3,8 ha Nettospielfläche neu angelegt bzw. der Allgemeinheit zur Nutzung bereitgestellt. Hierbei entstehen allein fünf Spielplätze im Neuordnungsbereich der Halbinsel Stralau, die zur Bedarfsdeckung aus dem dort geplanten Wohnungsneubau erforderlich sind.

Grünverbindungen

Das Grünverbindungsnetz setzt sich aus übergeordneten (überbezirkliche Anbindung) und ört-

lichen Grünzügen zusammen:

Übergeordnete Grünzüge (Spreegrünzug nach Stralau)

Der aus Mitte kommende Grünzug wird als Promenade entlang der Spree geführt. Zum benachbarten Ostbahnhof sind platzartige Erweiterungen geplant, um eine direkte Anbindung an den Spreeraum zu erhalten. Der neu anzulegende "Park an der Spree" im Bereich Mühlenstraße/Straße der Pariser Kommune stellt ein wichtiges Element dieser grünen Hauptachse dar.

Langfristig ist eine Realisierung des Spreegrünzugs auch über das Gelände des heutigen Osthafens vorgesehen. Eine Anbindung nach Stralau ist zu gewährleisten.

Die Stralauer Halbinsel erhält einen durchgängigen, öffentlich zugänglichen Ufergrünzug.

Örtliche Grünverbindungen

Alle weiteren örtlichen Grünverbindungen dienen der Vernetzung von Grün- und Freiflächen. Die Grün- und Freiflächen im Verlauf der ausgewiesenen Grünverbindungen sind vorrangig zu

erhalten und zu entwickeln. Dies gilt insbesondere auch für die halböffentlichen Freiräume der Nachkriegsbebauung entlang der Straßen. Benachbarte, isoliert gelegene Grünflächen sind soweit wie möglich anzubinden.

Die Grünverbindungen erhalten einen durchgängigen, den Raum prägenden Vegetations- bzw. Baumbestand, so dass sie lineare Merkzeichen innerhalb des Stadtgefüges darstellen. Verlaufen Grünverbindungen im Straßenraum, ist die Aufenthaltsqualität der Straßen durch verkehrsberuhigende Maßnahmen zu erhöhen.

Biotop- und Artenschutz

Im Bezirk Friedrichshain haben nur wenige Flächen eine besondere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Hierzu gehören u.a. die Freiflächen der Halbinsel Stralau. Diese Flächen bedürfen einer besonders behutsamen Gestaltung und Pflege, um die ökologische Wertigkeit zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln (Biotopschutz).

Für Uferbereiche und die Grünflächen Stralaus steht die Wiederherstellung eines naturnäheren Land-Wasserübergangs durch entsprechende Änderungen des Uferverbaus sowie der Erhalt und die Entwicklung des Altbaumbestandes und der Vegetationsbestände der Grünanlagen im Vordergrund. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen der Anlage eines durchgehenden Ufergrünzuges zu realisieren.

Auf den Baugrundstücken ist eine Orientierung der privaten Freiflächen zum Ufer zu gewährleisten, um den öffentlichen Freiraum zu ergänzen (Ufergrünzug).

2.3.3 Landschaftsplan "Stralauer Halbinsel" V-L-1

Für den Bereich Stralau-Dorf wurde ein Landschaftsplan aufgestellt, für den die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Herbst 1996 durchgeführt worden ist. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes V-15 widersprechen nicht den im Landschaftsplanentwurf V-L-1 beabsichtigten Festsetzungen. Der Entwurf des Landschaftsplans V-L-1 sieht folgende Regelungen vor:

1. Die festgesetzten Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und der Bauflucht) sind gärtnerisch anzulegen. Rasenflächen sind nur in einem untergeordneten Verhältnis bis höchstens 30 % der Vorgartenfläche zulässig. Befestigte Flächen (Geh- und Fahrflächen, Stellplätze usw.) dürfen insgesamt 20 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten mit Ausnahme von Tiefgarageneinfahrten.
2. Die Müllsammelanlagen und Tiefgaragenentlüftungen sind mit Hecken abzupflanzen oder mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
3. Mindestens 40 % der begrünungsfähigen Flachdächer sind zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit die Dachfläche zur Gewinnung von Solarenergie oder für Belichtungszwecke genutzt wird.
4. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, überwiegend mit einer mindestens 60 cm starken Bodensubstratschicht zu überdecken und zu bepflanzen. An Standorten von Ersatzpflanzungen nach BaumSchVO soll die Bodendeckung mindestens 1,20 m betragen.
5. Die Befestigung von Wegen und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
6. Pro 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen geschützten Bäume einzurechnen.
7. Pro 1000 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Obstbäume sind die vorhandenen Obstbäume einzurechnen.
8. Blickdichte Zäune und Hecken zur Grundstückseinfriedung dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten.
9. Die festgesetzte "naturnahe Parkanlage" ist für die extensive Erholung auszustatten. Die Wiese ist maximal zweimal jährlich zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen.

10. Innerhalb der festgesetzten "Parkanlagen" und "naturnahen Parkanlagen" sind ausschließlich gebietstypische und einheimische Gehölze auf Dauer zu erhalten und bei Neupflanzung zu verwenden.
11. Der Straßenbaumbestand der Straßen Alt-Stralau und Tunnelstraße ist beidseitig zu ergänzen, so dass eine Baumallee entsteht.
12. Das Lagern von Booten in öffentlichen und privaten Freiflächen ist im gesamten Gebiet mit Ausnahme gewerblich genutzter Grundstücke verboten.

2.3.4 Rahmenplanung städtebaulicher Entwicklungsbereich

"Berlin-Rummelsburger Bucht"

In der Rahmenplanung für den nach § 165 BauGB festgesetzten städtebaulichen Entwicklungsbereich "Berlin-Rummelsburger Bucht" stellt der östliche Teil der Stralauer Halbinsel mit den Parkanlagen auf der Inselspitze als Quartier "Stralau-Dorf" das Pendant zum mehr städtisch geprägten Westteil ("Quartier Stralau") dar. Der Geltungsbereich des B-Planes V-15 bildet innerhalb des Quartiers Stralau-Dorf mit einer Konzentration von kommunalen Infrastruktureinrichtungen das Bindeglied zwischen den Quartieren.

Für den Geltungsbereich des B-Planes V-15 sieht der Rahmenplan neben einem durchgehenden öffentlich zugänglichen Uferbereich, eine Kleingartenanlage sowie die Standorte für die Bezirksgärtnerei und einen Sportplatz vor. Weiterhin sind als Gemeinbedarfsflächen eine Kindertagesstätte sowie eine Schule dargestellt. Auf dem Grundstück Alt-Stralau 35 ist das bestehende Pumpwerk ausgewiesen, an dessen westlicher Grenze eine Wegeverbindung zwischen der Straße Alt-Stralau und dem Rummelsburger See verläuft.

Im Zuge der Detaillierung der Planungen wurden folgende **Änderungen** vorgenommen, die nunmehr **als Konkretisierung der Rahmenplanziele** mit dem Bebauungsplan V-15 gesichert werden sollen:

Der Nutzungszweck für das Bezirksgrundstück Alt-Stralau 40 - 41 wurde anstelle der ehemals vorhandenen Bezirksgärtnerei in ein **Ökologisches Zentrum** verändert. Das Gewächshaus und die nördlich gelegenen Freiflächen werden seitdem für ökologiebezogenen (Aus)bildung sowie Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen genutzt. Das Ökologische Zentrum soll im Bestand gesichert werden. Auf diesem Grundstück sind das Werkstattgebäude des NGA und die kombinierte Personalunterkunft des NGA/Sportfunktionsgebäude errichtet worden.

Der **Sportplatz** ist von der Straße Alt-Stralau nach Norden verschoben worden, wodurch einerseits das **Bürogebäude** an der Straße Alt-Stralau auf dem Grundstück Nr. **37 - 39** erhalten werden kann, andererseits jedoch zum Schutz einer erhaltenswerten Weide am nordöstlichen Rand des genannten Grundstücks die Sportanlage zum Teil auf das Grundstück Alt-Stralau 40 - 41 gelegt werden musste. Daraus resultiert auch eine teilweise Verlagerung der Freifläche des Ökologischen Zentrums auf das Grundstück Alt-Stralau 37 - 39. Des Weiteren wurde die Fläche für eine **Kindertagesstätte**, die nördlich des Sportplatzes am Rummelsburger See lag, nun nordöstlich der Schule mit einer vorgelagerten Parkanlage verortet, die eine günstige Besonnung der Freifläche der Kindertagesstätte gewährleistet.

Das Grundstück Alt-Stralau 35 mit der **Pumpstation** wurde an der östlichen Seite zugunsten einer verbesserten Zugänglichkeit des Schulgrundstücks verkleinert; die verlorengegangene Fläche wurde dem Grundstück an der Westseite hinzugefügt.

Der **westlich Alt-Stralau 35 vorgesehene Weg** wird innerhalb einer Parkanlage zwischen Rummelsburger See und Alt-Stralau liegen.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Vor der Grenzöffnung waren neben gewerblichen Nutzungen auf den Grundstücken Alt-Stralau 36 und 37 - 39, die beinahe die Hälfte des heutigen Geltungsbereichs einnahmen, auf den Grundstücken Alt-Stralau 40 - 43 die Bezirksgärtnerei und eine Kleingartenanlage vorhanden.

Im Herbst 1992 wurde, damals u.a. mit dem Ziel am Standort "Olympisches Wohnen" zu realisieren, von der Entwicklungsträgersgesellschaft Rummelsburger Bucht mbH (ERB) ein internationales Gutachterverfahren für den Bereich um die Rummelsburger Bucht durchgeführt. Das Gesamtkonzept des Berliner Architekten Klaus Theo Brenner mit dem Leitbild der "Städtischen Landschaft" wurde zur weiteren Bearbeitung empfohlen. Auf dieser Grundlage entstand ein Rahmenplan, der die räumliche Nutzungsverteilung und die wesentlichen Rahmenbedingungen der künftigen Entwicklung formulierte.

Im Anschluss an das Gutachterverfahren wurde in einer nachfolgenden Studie von Prof. Brenner ein detaillierteres Bebauungskonzept für das Quartier Stralau-Dorf erarbeitet, das auch Grundlage der durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde, und dessen Weiterentwicklung 1998 vorlag.

Im Ergebnis einer Studie zur Optimierung der Verteilung der Gemeinbedarfsstandorte auf der Stralauer Halbinsel wurde für den Standort des Ökologischen Zentrums zusätzlich die Unterbringung des örtlichen Stützpunktes des Naturschutz- und Grünflächenamtes vorgesehen.

Aufgrund von Bedarfsanpassungen konnte der Flächenbedarf für den Schulstandort von einer dreizügigen auf eine zweizügige Grundschule reduziert werden, was wiederum eine Verschiebung des Kindertagesstättenstandortes nach sich gezogen hat. In der Folge musste die konzeptionell vorgesehene Gebäudecollage zugunsten eines solitären Kitagebäudes aufgegeben werden.

Für einzelne Grundstücke bestehen bereits konkrete Bauabsichten, die sich in unterschiedlichen Planungsstadien befinden. So sind die Um- und Ausbauarbeiten an der Schule im Herbst 1999 abgeschlossen worden. Das Sportfunktionsgebäude wurde im Sommer 2000 fertiggestellt und auch das Werkstattgebäude wurde zwischenzeitlich realisiert.

Planungsrechtliche Grundlage für die bereits erteilten Genehmigungen war § 34 BauGB. Die erteilten Baugenehmigungen stellen das Planungserfordernis nicht in Frage, da die städtebauliche Neuordnung des Gesamtbereichs entsprechend dem städtebaulichen Konzept in seiner Gesamtheit nur auf Grundlage eines Bebauungsplanes umgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden kann. Die planungsrechtliche Genehmigung für den Sportplatz soll auf Grundlage von § 30 BauGB erfolgen.

2. Intention des Planes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-15 sind aufgrund der örtlichen und überörtlichen Aspekte folgende Zielsetzungen zu nennen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des empfohlenen Bebauungskonzepts des Berliner Architekten Prof. Klaus Theo Brenner, sowie bereits erarbeiteter Konzeptvertiefungen für "Stralau-Dorf",
- Sicherung der Standorte für eine geplante Kindertagesstätte und eine Schule, unter Erhalt der als ein Einzeldenkmal bzw. im Zusammenhang mit dem Schulgebäude als Ensemble eingestuften Turnhalle,
- Festlegung und Integration des Standorts für eine ungedeckte Sportanlage sowie ein dazugehöriges Funktionsgebäude,
- Sicherung des ökologischen Zentrums als Gemeinbedarfsstandort und Flächenneuordnung unter Integration des örtlichen Stützpunktes des Naturschutz- und Grünflächenamtes,

- Erhalt und planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Kleingartenanlage "Erholungsgarten Alfred Kowalke",
- Sicherung von öffentlichen Durchwegungen in der Kleingartenanlage,
- Einbindung des vorhandenen Bürogebäudes auf dem Grundstück Alt-Stralau 37 - 39 ins Gesamtkonzept,
- Festsetzung einer Fläche für die (Abwasser)pumpstation,
- Sicherung des unmittelbaren Bereichs entlang der Spree als Ufergrünzug mit Wanderweg (Grünfläche, Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage") einschließlich einer grünen Wegeverbindung entlang des Sportplatzes von der Straße Alt-Stralau zum Uferbereich sowie einer Grünfläche (Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage") südlich der Kindertagesstätte, die den Erhalt des alten Baumbestandes ermöglicht,
- Festlegung der Straßenbegrenzungslinie an der Straße Alt-Stralau sowie der öffentlichen Verkehrsfläche.

Städtebauliches Konzept

Ausgehend von dem Leitbild der städtischen Landschaft (Konzept Prof. Brenner, Berlin), das auf einer übergreifenden Ordnung von landschaftlicher Offenheit und städtischer Konzentration abhebt, bildet das Quartier Stralau-Dorf das Pendant zum mehr städtisch geprägten Wohnquartier Stralau (westlich an den B-Planbereich angrenzend).

Der Entwurf für das Quartier Stralau-Dorf basiert auf der Auseinandersetzung mit dem Begriff "Dorf" als siedlungstypologischer Kategorie. Ziel ist es, ein neues städtebauliches Ordnungssystem zu entwickeln, das weitestgehend Elemente des Bestandes (erhaltenswerte Gebäude, vorhandene Grundstücksgrenzen, schützenswerten Baumbestand) integriert.

Besondere Bedeutung kommt der Einbeziehung bereits vorhandener öffentlicher Grünflächen und der Hervorhebung der Bedeutung von Kirche und Friedhof (Nachbarbebauungsplan V-16) sowie der Schaffung einer öffentlichen Uferpromenade zu, die die einzelnen Quartiere verknüpft. Die charakteristische dörfliche Siedlungsstruktur soll die Ordnungslinien für die Bebauungspläne und die bauliche Realisierung präzise beschreiben.

Für den nordwestlichen Teil des Quartiers am Ufer des Rummelsbruger Sees, den der Bebauungsplanbereich V-15 umfasst, ist das Baukonzept deutlich an der Nutzung für kommunale Einrichtungen und den bestehenden Gebäuden ausgerichtet. Am Rummelsburger See sollen die weitläufigen (Grundstücks-)Freiflächen von Bebauung freigehalten werden. Sie ergänzen auf diese Weise den Ufergrünzug.

Die maßstabsbildenden (bestehenden) Gebäude - das fünfgeschossige Bürogebäude auf dem Grundstück Alt-Stralau 37 - 39 und das viergeschossige Schulgebäude mit der denkmalgeschützten Turnhalle, die etwa gleich hoch ist - sind direkt an der Straße Alt-Stralau gelegen.

Der ursprüngliche Gedanke einer "Gebäudecollage" von denkmalgeschützter Bausubstanz an der Schule in Kombination mit einer Schulerweiterung und einem Kindertagesstättenneubau wurde aufgrund von Bedarfsanpassungen bei der Schulerweiterung und einer damit verbundenen Flächenreduzierung der notwendigen Gebäudenutzflächen und Freiflächen aufgegeben.

Die übrigen zu erhaltenden bzw. geplanten Gebäude sind - in Abhängigkeit von der Nutzung - ein- bis zweigeschossig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so ausgewiesen, dass ein deutlicher Bauungsschwerpunkt entlang der Straße Alt-Stralau entsteht. Einzig die Kindertagesstätte wird nun als Solitärbaukörper zwischen Alt-Stralau und Rummelsburger See angelegt.

Die Verknüpfung von Straße und Ufer erfolgt einerseits durch eine grüne Wegeverbindung westlich der Schule und andererseits über eine Öffnung der bestehenden Erschließungswege in der Kleingartenanlage für die Allgemeinheit.

Freiflächenkonzept

Die öffentlichen Freiflächen des Quartiers Stralau-Dorf wurden vom Büro Thomanek + Duquesnoy, Berlin, zum Leitthema der "städtischen Landschaft" konzipiert. Vorgesehen ist, die wertvolle Uferlandschaft sowie Parkanlagen auf der Inself Spitze zu integrieren und aufzuwerten. Entsprechend der bezirklichen Intention sollen die Grundlagen zur Umsetzung dieses Konzepts mit der Ausweisung öffentlicher Grünflächen in der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden.

Unter Einbeziehung und Sicherung der vorhandenen Landschaftspotenziale sollen auf den Freiflächen Räume verschiedenartiger Erlebnisqualität geschaffen werden.

Desgleichen ist die differenzierte Ausprägung des öffentlichen Uferweges vom landschaftsgeformten Weg, über den technischen Steg, den integrierten Parkweg bis hin zur städtischen Seepromenade entscheidendes Gestaltungselement des Landschaftsraumes.

Die Anordnung der Bebauung, der Straßenumbau sowie die Anordnung der Freiräume und deren Gestaltung zeichnen sich durch einen sensiblen Umgang mit dem wertvollen Baumbestand aus.

Blickdichte Zäune sollen nur so hoch sein, dass die Wahrnehmbarkeit der reizvollen Landschaft nicht beeinträchtigt wird.

Im B-Plangebiet V-15 weist der Uferstreifen nördlich der Kleingartenanlage einen eher landschaftlichen Charakter mit "weicher" Uferkante und zahlreichen Bestandsgehölzen auf. Hier verläuft ein Uferwanderweg als kombinierter Fuß- und Radweg mit einer Breite von 4 m entlang der Bestandsgehölze mit unterschiedlicher Entfernung zum Wasser. Er wird als wassergebundener Belag mit einer Breite von 3 m und einem 1 m breiten begleitenden Plattenstreifen angelegt. Den Endpunkt dieses landschaftlichen Abschnittes bildet ein Baumplatz. Der Baumplatz markiert gleichzeitig den Anfangspunkt des eher "städtisch" geprägten östlich anschließenden Uferabschnittes.

Auf einer Strecke von rund 400 m Länge präsentiert sich der anschließende Abschnitt - heute noch eine aktiv genutzte Schiffsanlegestelle - mit einer Decke aus Beton auf 8 m Breite. Dieser Bereich wird gestalterisch nicht verändert, sondern lediglich saniert. Auf einem 2 m breiten Streifen südlich der Betondecke werden Baumpflanzungen vorgenommen, die dem Bereich insgesamt einen Promenadencharakter verleihen.

Zwischen Sportplatz und Schule führt ein Weg mit wassergebundener Decke vom Ufer zur Straße Alt-Stralau. Er wird beidseitig von Baumneupflanzungen gesäumt.

In der Kleingartenanlage "Alfred Kowalke" werden die vorhandenen wassergebundenen Wegedecken erneuert und eine neue öffentliche Wegeführung als Anschluss an die westlich gelegene Bahrfeldtstraße im Nachbarquartier Stralau geschaffen.

Erschließungskonzept

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 (Wohn)Umfeldqualitäten. Um diese entwickeln und sichern zu können, ist der motorisierte Individualverkehr möglichst von vornherein einzuschränken.

Im Planbereich V-15 wurden keine expliziten Festlegungen zu Stellplätzen getroffen. Die Baugrundstücke sind jedoch so groß, dass die notwendigen Stellplätze entsprechend der Bauordnung für Berlin auf ihnen untergebracht werden können. Das Parkraumangebot in der Straße Alt-Stralau ist äußerst beschränkt, sonstige öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Wesentlicher Planinhalt

Dem Ziel der Umstrukturierung des Bebauungsplanbereiches zum Schwerpunkt mit Infrastruktureinrichtungen auf der Stralauer Halbinsel folgend, werden für mehr als ein Drittel des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Ökologisches Zentrum", "Schule" und "Kindertagesstätte" festgesetzt.

Die Fläche um das bestehende Bürogebäude auf dem Grundstück Alt-Stralau 37-39 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB für den besonderen Nutzungszweck "Büro und Dienstleistung" ausgewiesen.

Die vorhandene Pumpstation auf dem Grundstück Alt-Stralau 35 wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Pumpstation" gesichert.

Weiterhin werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 die Straßenverkehrsflächen gesichert. Die geplanten öffentlichen Grünflächen (Zweckbestimmung "Parkanlagen") und die vorhandene private Grünfläche (Zweckbestimmung "Dauerkleingärten") werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Ein Sportplatz mit dazugehörigem Funktionsgebäude wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für eine Sport- und Spielanlage mit der Zweckbestimmung "Sportanlage" ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung einer Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse als Baufensterausweisung bestimmt oder zum Teil über (erweiterte) Baukörperausweisungen in Verbindung mit Festsetzung der höchstzulässigen Vollgeschossanzahl. Die zu erhaltenden Gebäude sind ins Konzept integrierbar.

Darüber hinausgehende Planinhalte sind über textliche Festsetzungen fixiert.

3.2 Begründung einzelner Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsflächen

Das ursprüngliche Schulgrundstück **Alt-Stralau 34** wurde nach Norden zur Unterbringung einer nunmehr zweizügig geplanten Grundschule als Gemeinbedarfsfläche mit der **Zweckbestimmung "Schule"** auf einer Fläche von insgesamt 10.747 qm ausgedehnt. Hier besteht auch die Möglichkeit, die Flächen für den Schulsport auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Der Standort der Gemeinbedarfsfläche mit der **Zweckbestimmung "Kindertagesstätte"** wird - nach einer auf Anregung der bezirklichen Fachabteilung vorgenommenen Verschiebung Richtung Norden zur Gewährleistung einer weniger verschatteten Freifläche der Kindertagesstätte - mit einer Fläche von 2.082 qm **nordöstlich des Schulgebäudes** festgesetzt. Die Standortgröße ist für eine Kapazität von 100 Plätzen ausgelegt. Auch seitens der Bürger wurde die Standortverschiebung zum Rummelsburger See hin gewünscht.

Für das zukünftige Grundstück **Alt-Stralau 40 - 41** wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der **Zweckbestimmung "Ökologisches Zentrum"** festgesetzt. Neben der Pflanzenaufzucht im 1995 neu errichteten Gewächshaus ist auch die Anlage von Themengärten bereits begonnen worden und soll weiter ausgebaut werden. Das Ökologische Zentrum soll Friedrichshainer Schülern, Kindern in den Kindertagesstätten und allen interessierten Bürgern offen stehen. Auf dem zur Straße Alt-Stralau orientierten Grundstücksteil ist die Unterbringung der Lagerflächen und Werkstatt des örtlichen Stützpunktes des Naturschutz- und Grünflächenamtes vorgesehen.

Fläche für Sport- und Spielanlagen

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Schulstandort wird eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der **Zweckbestimmung "Sportanlage"** in einer Größenordnung von 8.329 qm festgesetzt. Hier soll ein Sportplatz mit einem Spielfeld von 62 x 99,4 m errichtet werden, um für die Stralauer Halbinsel den örtlichen Bedarf im Bereich des Vereins- und Freizeitsports abzudecken. Das Spielfeld wird einen Kunstrasenbelag erhalten. Grundsätzlich soll die Einrichtung auch für den Schulsport genutzt werden.

An der zukünftigen westlichen Grundstücksgrenze ist an der Straße Alt-Stralau der Bau eines Sportfunktionsgebäudes mit Umkleideräumen, sanitären Anlagen usw. vorgesehen.

Bereits im Vorfeld der Detaillierung der Planungen für die Sportanlage wurde eine akustische und lichttechnische Bewertung der Sportanlage mit dem (Groß)spielfeld und einer Trainingsbeleuchtungsanlage an einem nördlichen (Parzelle 41) und einem südlichen Punkt der Kleingartenanlage (Parzellen 36/37) sowie am Nordrand des Kerngebiets von SenSUT, Abt. V, vorgenommen, um die **Belange des Immissionsschutzes** hinreichend berücksichtigen zu können. Zwischenzeitlich wurde die Anlage - bezogen auf den Immissionspunkt an der Parzelle 41 - ca. 10 m nach Osten geschoben und eine erneute Einzelbewertung vorgenommen.

Die Situation für das Ökologische Zentrum, das östlich gelegene Schulgelände sowie die südlich vorhandene Pumpstation ist unproblematisch, weil sich dort keine Wohnräume befinden, und in den Abendstunden und an den Wochenenden sowie Sonn- und Feiertagen immissionsschutzrechtliche Probleme hinsichtlich Lärm und Licht nicht gegeben sind.

Für die o.g. Immissionspunkte im ursprünglich vorgesehenen Kerngebiet (jetzt Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Büros und Dienstleistung") und in der Kleingartenanlage konnten, unter Berücksichtigung, dass ein Nachtbetrieb der Sportanlage nicht vorgesehen ist, folgende Erkenntnisse abgeleitet werden:

Ein Überschreiten der empfohlenen Grenzwerte gemäß der "Lichtrichtlinie", Stand: April 1993, durch den Betrieb einer nach heutigem Stand der Technik errichteten Trainingsbeleuchtungsanlage ist am südlichen Punkt der Kleingartenanlage und an der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Büros und Dienstleistung" nicht zu erwarten. Am nördlichen Beurteilungspunkt in der Kleingartenanlage dürfte sich die Raumaufhellung im Grenzbereich bewegen, was jedoch insofern unproblematisch ist, als die Kleingartenanlage primär in den Sommermonaten genutzt wird und ein Trainingsbetrieb zur Nachtzeit genauso wenig vorgesehen ist wie dauerhafte Übernachtungen in der Kleingartenanlage.

In Bezug auf die akustische Beurteilung bleibt festzuhalten, dass auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Büros und Dienstleistung" lediglich das bestehende Bürogebäude Alt-Stralau 37 - 39 (in dem keine Wohnräume sind) durch die Immissionen der Sportanlage betroffen ist. Bei einem nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vorgesehenen Immissionsrichtwert von 60 dB (A) tags außerhalb der Ruhezeiten für Kerngebiete (der auch auf die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck anwendbar sein dürfte) ist eine Überschreitung des Richtwertes nicht zu erwarten.

Für Kleingartenanlagen enthält die 18. BImSchV keine Richtwerte. Legt man die Werte für ein Mischgebiet zugrunde, so betragen die Immissionsrichtwerte tags außerhalb der Ruhezeiten 60 dB (A) und innerhalb der Ruhezeiten 55 dB (A). In der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - beträgt der Orientierungswert für Kleingartenanlagen generell 55 dB (A). Bei Annahme eines realistischen Mittelwertes von 57,5 dB (A) außerhalb und 52,5 dB (A) innerhalb der Ruhezeiten als Immissionsrichtwert, liegt der Mittelungspegel bei einem in Ansatz gebrachten Flächenschallleistungspegel von $L_{WA} = 100$ dB mit 53 dB (A) im Grenzbereich.

Die verbleibenden geringfügigen Immissionsbelastungen sind vor dem Hintergrund vertretbar, dass einerseits der Erholungsgarten Alfred Kowalke für die ansässigen Kleingärtner in der prädestinierten Wasserlage erhalten werden soll, aber andererseits auch ein vielfältiges Erholungs- und Freizeitangebot für die Allgemeinheit geschaffen werden soll. Mit der Sportanlage, bestehend aus Funktionsgebäude und Spielfeld, soll in erster Linie den Bewohnern der Stralauer Halbinsel ein Angebot in fußläufiger Entfernung gemacht werden. Sie ist von den Di-

mensionen her dementsprechend ausgelegt und bietet nur einen begrenzten Raum für Zuschauer. Örtlicher Bezug und beschränkte Zuschauerkapazität führen dazu, dass Belastungen durch Zuschauerlärm - auch vor Spielbeginn und nach Spielende - nur in einem zumutbaren Ausmaß zu erwarten sind.

Eine Beeinträchtigung der etwa 80-100 m entfernten Wohnnutzung im benachbarten Bebauungsplan V-37 ist nicht zu erwarten, da die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete bei einer bestimmungsgerechten Nutzung eingehalten werden.

Von einer seitens des Umweltamts im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angeregten Ausbreitungsrechnung der Lärmemissionen auf die nördlich des Rummelsburger Sees gelegene Wohnbebauung wurde abgesehen, da nach Auffassung der Fachabteilung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aufgrund der Entfernung von über 300 m trotz der Reflexionen der Wasseroberfläche die Immissionsrichtwerte gem. 18. BImSchV weder erreicht, noch überschritten werden.

Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Büro und Dienstleistung"

Der bestehende Plattenbau an der Straße Alt-Stralau auf dem Grundstück Nr. 37 - 39 soll ins Gesamtkonzept integriert werden. Die Fläche wird für Büro- und Dienstleistungsnutzungen gesichert. Vorstellbar sind neben Räumlichkeiten für administrative Aufgaben auch Arztpraxen und Räume für freie Berufe. Mit dieser Festsetzung wird die Möglichkeit gegeben, das Gebäude, welches erst kurz vor der Wende errichtet worden ist, einer Nachnutzung zuzuführen. Die Unterbringung von Büros und Räumen für Dienstleister an diesem zentral an der Straße Alt-Stralau gelegenen Standort ermöglicht einerseits die Schaffung von wohnungsnahen Arbeitsplätzen und andererseits die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit entsprechenden Einrichtungen im näheren Umfeld. Die Gebäudegröße und damit verbunden der entstehende Verkehr lassen im Hinblick auf die benachbarten Nutzungen ein konfliktfreies Miteinander zu. Eine gänzliche Negierung des Gebäudes hätte die Übernahme und Entschädigung durch die öffentliche Hand nach sich gezogen, was finanziell durch das Land Berlin nicht zu leisten gewesen wäre.

Der bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgewiesene Gemeinbedarfsstandort an dieser Stelle wurde verworfen, da bei der Konzeptdetaillierung deutlich wurde, dass das Gebäude für die Unterbringung von bezirklichen Gemeinbedarfseinrichtungen nicht geeignet ist. Auf die alternativ vorgesehene Ausweisung als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO wurde auch verzichtet, da eine konfliktfreie Integration ins Gebiet Ausschlüsse der allgemein zulässigen Nutzungen erfordert hätte (z.B. für Betriebe des Berherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) und somit der Gebietscharakter eines MK nicht mehr hinreichend zu begründen gewesen wäre.

Grünflächen

Grünflächen mit der **Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage"** sind - soweit sie sich auf Friedrichshainer Areal befinden - entlang des Ufers des Rummelsburger Sees als Ufergrünzug mit einem Wanderweg und als grüne Wegeverbindungen zwischen der Rummelsburger See sowie in Verlängerung der Bahrfeldtstraße (Nachbarbebauungsplan V-37) vorgesehen. Eine weitere Fläche ist östlich der Schule im Geltungsbereich des B-Planes V-16 vorgesehen. Die außerhalb der Bezirksgrenzen gelegenen Flächen, die als sogenannte Vorland- und Anschwemmflächen als Bundeswasserstraße gelten, werden durch den Entwicklungsträger Wasserstadt GmbH vertraglich mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt für eine Nutzung als Parkanlage gesichert. Die Durchgängigkeit des Ufergrünzuges auch in der erforderlichen Breite und dem Qualitätsstandard ist gesichert.

Darüber hinaus wird auf dem Grundstück Alt-Stralau 42 - 43 die bestehende Kleingartenanlage "Erholungsgarten Alfred Kowalke", die als Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes betrieben werden soll, als Grünfläche mit der **Zweckbestimmung "Private Dauerkleingärten"** ausgewiesen.

Weitere Details sind unter 3.2.3 Grünflächen ausgeführt.

Fläche für die Abwasserbeseitigung

Die bestehende Pumpstation auf dem Grundstück Alt-Stralau 35 wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Pumpstation" festgesetzt.

Straßenverkehrsfläche

Die bereits bestehende Straße Alt-Stralau wird bis zur ihrer Mitte als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und zu den nördlich gelegenen Grundstücken mit einer Straßenbegrenzungslinie gefasst. Für weitere Ausführungen siehe 3.2.4 Verkehr.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Ökologische Zentrum, die Pumpstation und die Kindertagesstätte über die Festsetzung einer **Grundflächenzahl und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse** bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in Form eines **Baufensters** festgelegt. Auf dem Gelände des Ökologischen Zentrums besteht so die Möglichkeit neben dem vorhandenen Gewächshaus noch ein Werkstattgebäude zu errichten.

Für das Funktionsgebäude der Sportanlage wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen in Form einer geringfügig erweiterten **Baukörperausweisung** vorgenommen. Aus dieser eindeutigen zeichnerischen Festsetzung lassen sich in Verbindung mit der **höchstzulässigen Vollgeschossanzahl** rechnerisch der Dichtewerte in Form der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ermitteln. Die Baukörperausweisung ermöglicht eine Grenzbebauung zum benachbarten Ökologischen Zentrum. Hierdurch liegen die bauordnungsrechtlich erforderlichen **Abstandflächen** teilweise nicht auf dem eigenen Grundstück. Eine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Grundstücks vom Ökologischen Zentrum ist jedoch nicht gegeben, da in diesem Bereich - wie geplant - die Grundstückszufahrt angelegt worden ist. Aufgrund der Gebäudeorientierung wird es hier lediglich in den Morgenstunden zu einer Verschattung der Zufahrt kommen.

Das Bürogebäude Alt-Stralau 37 - 39 wird als ins Gesamtkonzept integrierbares Gebäude in seinem **Bestand gesichert**.

Für das Schulgebäude einschließlich der Turnhalle wird eine **Baukörperausweisung** mittels Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der **höchstzulässigen Vollgeschossanzahl** vorgenommen. Die bestehenden Gebäude lassen sich hier integrieren, und es wird die Möglichkeit zur baulichen Erweiterung gegeben. Aus dieser Festsetzungskombination heraus lassen sich rechnerisch die GRZ und GFZ bestimmen.

Einen Überblick der städtebaulichen Kennwerte gibt die folgende Tabelle:

Bilanz städtebaulicher Kennwerte B-Planbereich V-15 (Stand: 04/2000)

Baugebiets-/ Flächenausweisungen	Baugrundstück in qm ¹⁾	GRZ ^{1) 2)}	GFZ ¹⁾	Z ²⁾	GR überbaub. Fläche ^{1) 2) 3)}	GF ¹⁾
Gemeinbedarf Zweckbestimmung "Ökologisches Zentrum", Alt-Stralau 40 - 41	7.578	0,2	0,2	I	1.516	1.516
Gemeinbedarf Zweckbestimmung "Schule" Alt-Stralau 34	10.747	0,1	0,4	I-IV	1.342	4.500
Gemeinbedarf Zweckbestimmung "Kindertagesstätte", nordöstlich Schule Alt-Stralau	2.082	0,3	0,6	II	625	1.249
Fläche für Sport- und Spielanlagen Zweckbestimmung "Sportanlage", Alt-Stralau 36	8.329	0,1	0,1	II	458	916
Fläche f. Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung "Pumpstation", Alt-Stralau 35	887	0,2	0,2	I	177	177
Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Büros und Dienstleistung", Alt-Stralau 37 - 39	2.146	0,2	1,1	V	484	2.420
Summe	31.769	0,1	0,3	-	4.602	10.778

1) Werte berechnet 2) hinterlegte Werte = B-Plan-Festsetzungen 3) überbaubare Fläche (GR) Rechenwert

3.2.3 Grünflächen

Im Geltungsbereich des B-Planes V-15 wird es keine Wohnbevölkerung geben, so dass die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen den Bewohnern der umliegenden Wohnbereiche als wohnungsnahes Grün zur Verfügung stehen.

Öffentliche Grünflächen

Der Grünzug mit Wanderweg entlang der Uferline des Rummelsburger Sees, als Teilstück des angestrebten **Ufergrünzugs** mit Wanderweg rund um den Rummelsburger See und entlang der Spree, wird mit einer Größe von ca. 2.440 qm als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" festgesetzt.

Die Gesamtbreite des Grünzugs, der in der Rahmenplanung als öffentlich zugänglicher Bereich dargestellt ist, wurde zur Sicherstellung der Kostenabdeckung für die Erstellung und ihrer Refinanzierung im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme mit einer Breite von durchschnittlich 10 m festgelegt.

Vor der Kleingartenanlage Alt-Stralau 42 - 43 erhält der Grünzug eine Aufweitung. Ergänzend treten die Freiflächen der Grundstücke am Rummelsburger See hinzu, die am Ufer - mit Ausnahme der eingeschossigen Lauben der Kleingartenanlage - weitläufig nicht bebaut sind. Hier ist der öffentliche Grünzug mit dem Wanderweg, genau wie nördlich des Ökologischen Zentrums, bereits realisiert und lässt die Qualität, die er Bewohnern und Erholungssuchenden bringen wird, schon heute erahnen.

Zur Verbesserung der Zugänglichkeit des Uferbereichs ist in Ergänzung des Ufergrünzugs eine **Querverbindung von der Straße Alt-Stralau zum Ufer** zwischen dem Schulstandort und dem Sportplatz ausgewiesen. Diese durchschnittlich 10 m breite Verbindung umfasst eine Fläche von etwa 1.675 qm. Hier befindet sich auch der Standort einer erhaltenswerten, mächtigen Weide, die letztendlich für die konkrete Verortung des Sportplatzes bestimmend war.

Eine im Nachbarbebauungsplan V-37 bereits festgesetzte grüne **Wegeverbindung in Verlängerung der Bahrfeldtstraße** wird auf dem Gelände der Kleingartenanlage Alt-Stralau 42 - 43 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" (ca. 40 qm) fortgesetzt. Sie ergänzt in Verbindung mit einem Gehrecht auf den Erschließungswegen durch die Kleingartenanlage das fußläufige Wegenetz. Aufgrund der Anbindung an die festgesetzte Wegeverbindung und dem Bestreben ein engmaschiges Fußwegenetz zu schaffen, konnte der vom Kleingartenverein im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerte Einspruch zur Realisierung dieser Fläche nicht berücksichtigt werden (siehe auch IV. Verfahren, lfd. Nr. 17).

Östlich der Turnhalle auf dem Grundstück Alt-Stralau 36 wird im Bereich der mächtigen, erhaltenswerten Platanen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" (ca. 375 qm) festgesetzt. Diese Anlage ist Bestandteil eines "Pocketparks", der direkt östlich anschließend im Nachbarbebauungsplan V-16 festgesetzt werden soll.

Private Grünflächen

Die bestehende Anlage "Erholungsgarten Alfred Kowalke" auf dem Grundstück **Alt-Stralau 42 - 43** soll dauerhaft als Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes planungsrechtlich gesichert werden. Dies deckt sich auch mit den Vorstellungen, die der Kleingartenverein im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußert hat. Dementsprechend wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "**Private Dauerkleingärten**" auf einer Fläche von beinahe 12.300 qm ausgewiesen (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 6). Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit wird über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf den bereits vorhandenen Erschließungswegen sowie die o.g. Wegeverbindung in Verlängerung der Bahrfeldtstraße gesichert.

3.2.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt weiterhin über die Straße Alt-Stralau, die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Mit Ausnahme des Standorts der Kindertagesstätte nordöst-

lich der Schule, liegen alle Grundstücke an dieser Straße. Die Erschließung des Grundstücks der Kindertagesstätte wird über ein Fahr- und Leitungsrecht innerhalb der öffentlichen Parkanlage sichergestellt.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen von Alt-Stralau 34 bis 43 verläuft die Straßenbegrenzungslinie.

3.2.5 Textliche Festsetzungen

Durch textliche Festsetzungen werden folgende Regelungen getroffen:

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

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

Im Bebauungsplan soll lediglich die öffentliche Straßenverkehrsfläche, die wiederum mit einer Straßenbegrenzungslinie versehen ist, festgesetzt werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche soll der Ausbauplanung vorbehalten sein. In der Plangrundlage ist die heutige Einteilung der Straße Alt-Stralau dargestellt.

2. *Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.*

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Durch die Heizanlagen der neuen Gebäude wird die Luft ohnehin zusätzlich belastet, so dass hier der Schadstoffausstoß auf das unvermeidliche Maß beschränkt werden muss. Alternativ besteht zukünftig auf der Stralauer Halbinsel die Möglichkeit zum Anschluss der Gebäude an ein Fernwärmenetz.

3. *An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten A und B sowie B und C bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Kindertagesstätte soll auf dem Grundstück so platziert werden, dass eine möglichst große, zusammenhängende (Spiel)Freifläche entsteht. Aus diesem Grund wurde festgelegt, dass der Baukörper mit zwei Vollgeschossen an die nördliche und westliche Baugrenze herangebaut werden darf. Zwar liegen hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen teilweise nicht auf dem eigenen Grundstück, eine Beeinträchtigung der Nutzung des benachbarten Schulgrundstücks findet hierdurch jedoch nicht statt. Lediglich die Randbereiche der weitläufigen Schulfreiflächen werden geringfügig verschattet.

4. *Die Fläche D ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

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

Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf den vorhandenen Erschließungswegen für die Parzellen der Kleingartenanlage "Alfred Kowalke" dient dazu, die Kleingartenanlage mit ihrer herausragenden Lage am Rummelsburger See auch für andere Erholungssuchende zu öffnen. In Verbindung mit der grünen Wegeverbindung in Verlängerung der Bahrfeldtstraße werden darüber hinaus kurze fußläufige gebietsinterne Wegeverknüpfungen geschaffen.

5. *Die Fläche E ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Kindertagesstätte und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.*

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

Das Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der nördlichen Anlieger dient der Erschließung der nördlich geplanten Kindertagesstätte, die nicht direkt an der Straße Alt-Stralau liegt.

6. *In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - 24 qm nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, kann zugelassen werden.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15)

Bei der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Dauerkleingärten" handelt es sich um eine Anlage, die nach dem Bundeskleingartengesetz gestaltet werden soll. Am Ufergrünzug ist ein Vereinsheim vorhanden, das über die textliche Festsetzung planungsrechtlich abgesichert wird.

7. *Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.*

Auf der Stralauer Halbinsel stehen nur in begrenztem Umfang Flächen für die Ausübung des Vereins- und Freizeitsports zur Verfügung. Von der Senatssportverwaltung wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angeregt, die außerschulische Nutzung der ungedeckten und gedeckten (öffentlichen) Sportflächen auf dem Grundschulstandort Alt-Stralau 34 sicherzustellen. Im Sinne einer optimierten Ausnutzung der mit öffentlichen Mitteln hergestellten Anlagen, verbunden mit der Möglichkeit zur Unterbreitung zusätzlicher Angebote für den Vereins- und Freizeitsport, wird dies über die o.g. textliche Festsetzung im Bebauungsplan abgesichert. Die hierzu noch einmal befragte für die Grundschule zuständige Fachabteilung Bildung, Sport, Kultur und Umwelt im Bezirksamt Friedrichshain hat keine Einwände gegen die Aufnahme der textlichen Festsetzung erhoben und darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 3 des Gesetzes über öffentliche Kinderspielflächen an neu zu errichtenden öffentlichen Schulen Freiflächen zum Spielen hergerichtet und zur Verfügung gestellt werden sollen.

3.2.6 Nachrichtliche Übernahmen

Die unter II. 2.2.6 Denkmalschutz aufgeführten denkmalgeschützten Objekte und Anlagen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt

1.1. Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz

Gemäß § 1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Abwägungsmaterial in die verbindliche Bauleitplanung einzustellen. Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, müssen für die Kompensationsüberlegungen unbeachtlich bleiben (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB).

Beim vorliegenden Planungsgebiet handelt es sich bisher um einen unbeplanten Innenbereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils des Bezirkes Friedrichshain, in dem die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen war.

Die nähere Umgebung einzelner, im Geltungsbereich gelegener Grundstücke ist keinem der in der BauNVO benannten Baugebiete zuzuordnen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren im Geltungsbereich bzw. in der näheren Umgebung, die auf die Umgebung des Planungsgebietes prägend wirkt, gewerbliche Nutzungen, Gemeinbedarf, Wohnnutzung und eine Kleingartenanlage vorhanden. Bei dem maßgeblichen Gebiet handelt es sich um eine Gemengelage. Die Grundstücke in der näheren Umgebung sind in offener bzw. abweichender Bauweise bebaut. Die ein- bis fünfgeschossige Bebauung ist von unterschiedlicher Flächenintensität auf verschiedene Grundstücksbereiche verteilt. Die Bebauung befindet sich sowohl am Straßenrand, als auch auf mittleren Grundstücksbereichen, zurückgesetzt von den Straßenbegrenzungslinien.

Die Beurteilung von Vorhaben hat grundsätzlich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu erfolgen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich des aus der näheren Umgebung abgeleiteten Rahmens würde sich sowohl eine Bebauung mit bis zu fünf Geschossen unter Bezugnahme auf die Bauhöhe des Plattenbaus Alt-Stralau 37 - 39 in die nähere Umgebung einfügen. Die durch Baukörper verursachte Flächenversiegelung könnte dabei etwa bis zu 30 % der Grundstücksfläche betragen.

Die durch den Bebauungsplan getroffene Baukörperfestsetzung bzw. Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen hat eine Flächenversiegelung von weniger als 20 % der Gesamtfläche zur Folge. Diesbezüglich ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan keine zusätzliche, zu der nach § 34 BauGB ohnehin schon zulässigen Bebauung ermöglicht wird.

In Anlehnung an die zwischenzeitlich außer Kraft gesetzte Bodenversiegelungsausgleichsverordnung des Landes Berlin gehen die ehemals bebauten Grundstücke als versiegelte Flächen (Ist-Zustand 1993) in die Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsbewertung ein. Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrug 1993 ca. 66 % (in die Berechnung einbezogen wurden alle Straßen-, Hof- und Lagerflächen sowie die Gebäudegrundflächen). Vegetationsflächen waren als Zier- und Nutzgärten (Kleingartenanlage, Bezirksgärtnerei) und reine Zierrasenflächen im Vorgartenbereich (Alt-Stralau 37 - 39) vorhanden.

Des Weiteren wurden die versiegelten Flächen des Bestandes (Aufnahme 1993) den Flächen der Planung gegenübergestellt.

Versiegelungsbilanz (Plangebietszustand 1993 - Entwurf 04/2000)

Art der Nutzung	Versiegelungsgrad (%)	Flächengröße Bestand (qm)	Flächengröße gemäß B-Plan (qm)	Bilanz (qm) (Planung-Bestand)
Gebäudegrundfläche*	100	10.297	6.589	-3.708
Straßenverkehrsfläche	100	1.288	1.288	0
Straßenverkehrsfläche	70	780	780	0
Lager- und Freiflächen, Grundstückerschließung	100	13.953	0	-13.953
Lager- und Freiflächen, Grundstückerschließung, geplante Sportanlage	70	6.887	12.620	5.733
<i>Summe versiegelte Flächen</i>		33.205	21.277	-11.928
Freifläche Schule	40	0	9.411	9.411
Kleingärten, gepl. Kita	20	9.604	9.901	297
öffentliche Grünflächen	20	0	4.531	4.531
Garten Öko.-Zentrum	5	5.047	4.411	-636
Ziergarten/Ruderalfläche	0	2.804	1.129	-1.675
Summe Gesamtgebiet		50.660	50.660	

* einschl. Gebäudebestand Kleingartenanlage

Aus der Tabelle auf der vorherigen Seite geht hervor, dass die vorhandene 100 %ige Versiegelung aufgrund von Bauten und Hof- und Lagerflächen verringert wird. Die Versiegelung, begründet durch den Bau von Straßen und Wegen, bleibt im Wesentlichen unverändert. Die teilversiegelten Flächen erhöhen sich um ca. 0,6 ha, denn zulässige Stellplatzanlagen sowie das geplante Sportfeld aus Kunstrasen werden hier angerechnet. Der Versiegelungsgrad der Schulfreifläche wird mit einem Mittelwert von 40 % angenommen. Diese Fläche setzt sich u.a. aus teilversiegeltem Schulhof, Schulgarten und Spielwiesen zusammen. Es ist geplant, alle befestigten Flächen in einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Auch die Flächenbilanz verdeutlicht, dass durch den Bebauungsplan keine zusätzliche, zu der nach § 34 BauGB ohnehin zulässigen Versiegelung der Bauflächen - selbst unter Berücksichtigung einer 40 %igen Versiegelung der Schulfreiflächen - ermöglicht wird.

Ein Eingriff im Sinne des § 1a BauGB wird durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden durch die geplanten Baumaßnahmen Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes statt, die in ihrer Gesamtheit eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben.

Die Flächenbilanz zeigt, dass mit den geplanten Baumaßnahmen der Versiegelungsgrad von ca. 66 auf ca. 42 % reduziert wird. Diese Flächen stehen für unterschiedlich gestaltete und genutzte Freiräume zur Verfügung. Die Entsiegelungen haben unter Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen günstige Auswirkungen auf die Faktoren Boden, Grundwasser, Klima, Vegetation und Fauna des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild.

1.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Boden

Die geplanten Baumaßnahmen sind mit der Entsiegelung des Bodens und dem Aushub der oberen Bodenschichten verknüpft, so dass hiermit ein Beitrag zur Beseitigung des kontaminierten Bodens geleistet wird, da die ausgehobenen Böden bei Überschreitung von Einbauwerten der Berliner Liste nicht direkt wieder eingebaut werden, sondern vorher einer Bodenbehandlung unterzogen bzw. einer geordneten Deponierung zugeführt werden.

Grundwasser

Zwar liegt das Gebiet nicht mehr in der Trinkwasserschutzzone III, jedoch ist trotzdem eine größtmögliche Grundwasserneubildungsrate anzustreben. Dieses kann durch die geplanten Flächenentsiegelungen erreicht werden. Im Auftrag der Entwicklungsträgersgesellschaft Rummelsburger Bucht GmbH (ERB), Vorläufer der Wasserstadt GmbH, wird ein mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgestimmtes Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet, das eine größtmögliche Versickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers über Rigolen und Mulden vorsieht.

Oberflächenwasser und Ufersituation

Das Freiraumkonzept für die Stralauer Halbinsel sieht einen durchgehenden acht bis zehn Meter breiten Ufergrünzug vor. Die vorhandenen Spundwände sollen erhalten werden. Durch die geplanten Maßnahmen verbessert sich die Qualität und Menge des einzuleitenden Regenwasserabflusses.

Klima/Lufthygiene

Durch Modellrechnungen wurde versucht, den klimatischen Einfluss der geplanten baulichen Maßnahmen herauszuarbeiten. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass sich die baulichen Veränderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht negativ auf die Klimaverhältnisse auswirken.

Die bioklimatischen Bedingungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, aufgrund der Nähe des Bebauungsplangebietes zum Rummelsburger See und zur Spree, recht homogen. Dieses schafft günstige bioklimatische Bedingungen. Mit der Realisierung der Planung werden sich die bioklimatischen Bedingungen noch verbessern, weil Entsiegelungen stattfinden. An den Ufern kommt es über Wechselwirkungen zu einer deutlichen thermischen Entlastung in das Gebiet hinein. Eine Durchgrünung auch mit großkronigen Bäumen fördert eine bioklimatisch günstige Situation.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist neben der bestehenden Kleingartenanlage im Wesentlichen eine Nutzung für kommunale Einrichtungen (Schule, Kita und Sportanlage) vorgesehen, so dass keine weiteren, zu den heute schon vorhandenen, Luftschadstoffemittenten zu erwarten sind. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe sind gering, da nur Ziel- und Quellverkehre auftreten werden.

Biotop- und Vegetationsstrukturen

Durch die Verwirklichung der städtebaulichen Planung erfährt die Vegetationsgesellschaft der gestörten Ruderalflur die größte Veränderung. Jedoch ist diese Beeinträchtigung als gering zu bewerten, da diese Pflanzengesellschaft sich kurzfristig in den extensiv genutzten Bereichen nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder einstellen kann bzw. die gärtnerisch angelegten Freiflächen diese Funktionen im Naturhaushalt wahrnehmen werden.

Gegenüberstellung Eingriffsfläche - Kompensationsfläche

betroffener Vegetationstyp	Wertstufe *	Betroffene Gesamtfläche (qm)	Kompensationsmultiplikator *	notwendige Kompensationsfläche (qm)	n. B-Plan vorhandene Kompensationsfläche (qm)	Bilanz (qm)
Ziergarten/Grünfläche	1	180	1	180	1.740	1.560
gestörte Ruderalflur	1	1.115	1	1.115	0	-1.115
Pflanzflächen	1	0	1	0	1.630	1.630
Garten / Gärtnerei	1	1.640	1	1.640	540	-1.100
Summe		2.935		2.935	3.910	975
Einzelbäume, auf Grundstücksflächen (ohne Kleingärten)	125**	6 unter BaumSchVO fallende betroffen				

* Die Zuordnung zu einer Wertstufe und die Festlegung eines Kompensationsmultiplikators für die Größe der Ausgleichsfläche richtet sich nach der "Bewertung der Vegetationsstrukturen" aus "Rummelsburger Bucht - Leitfaden für die Eingriffsbewertung zum B-Planverfahren", von Dr. Szamatolski + Partner, Oktober 1995, der mit SenSUT im November 1995 abgestimmt wurde.

** ohne Neupflanzungen westlich der Schule und der Pumpstation

Baumbestand

Zwar wurde in der städtebaulichen Konzeption versucht, alle wegen ihres Alters und der landschaftsbildprägenden Funktion besonders wertvollen Einzelbäume und Baumgruppen zu erhalten, jedoch war dies aufgrund der kompletten Neuordnung im B-Plan-Geltungsbereich nicht bei allen Einzelbäumen möglich. Im Bereich des Sportfeldes und der Schulerweiterung ist die Fällung von insgesamt neunzehn Gehölzen erforderlich. Von ihnen fallen sechs Bäume unter die Baumschutzverordnung. Der Baumschutz und die Fällungen einschließlich Ersatzpflanzungen werden durch die Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geregelt, deren Umsetzung durch die untere Naturschutzbehörde erfolgt.

Erholung

Heute sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinahe keine Erholungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit vorhanden. Mit der Realisierung der geplanten Maßnahmen werden ein durchgehender Ufergrünzug und eine Sportanlage für den Freizeitsport geschaffen, wodurch

die Möglichkeiten der Bewohner für die Kurz- und Langzeiterholung erheblich verbessert werden.

Landschaftsbild und Stadtgestalt

Landschaftsbildprägend ist der vorhandene Baumbestand in Ufernähe und der alte Baumbestand in Straßennähe. Eine Beeinträchtigung dieser bedeutenden Landschaftselemente wird durch die Festsetzung der öffentlichen Flächen bzw. Festsetzung der heutigen Nutzung weitgehend ausgeschlossen.

2. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

- Gemäß Senatsbeschluss werden die öffentlichen Grünflächen und Straßen aus dem Treuhandvermögen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Berlin-Rummelsburger Bucht" finanziert,
- Im Haushaltsplan des Landes Berlin sind ab 1998 bis 2001 die Schule mit insgesamt 13.800 TDM und die Sportanlage mit insgesamt 3.500 TDM unter dem Kapitel 1220 und Titel 89372 berücksichtigt. Schule und Sportanlage sind durch den Haushaltsausschuss des Senats von Berlin Ende 1998 beschlossen worden.
- Die Kindertagesstätte ist im Entwurf des Haushaltsplanes des Landes Berlin ab 2003 - 2004 unter dem Kapitel 1220 und Titel 89372 mit insgesamt 3.600 TDM berücksichtigt.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Das Personal für die Schule, Kindertagesstätte und Sportanlage sowie die Bewirtschaftung der öffentlichen Parkanlagen ist durch die Fachabteilungen zu planen.

Auswirkungen auf die Fusion mit Kreuzberg

Keine.

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss des Bezirksamts und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Bezirksamtsvorlage Nr. 260/92) am 26. Mai 1992.
2. Senatsinformation über die Aufstellung des Bebauungsplanes im Juni 1992.
3. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 19. Juni 1992 im Amtsblatt für Berlin Nr. 31 auf Seite 1717.
4. Bezirksamtsbeschluss zur Korrektur der Planungsziele für die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Titelvereinfachung (Bezirksamtsvorlage Nr. 7/95) am 20. Dezember 1995.
5. Senatsinformation über die Änderung am 22. Dezember 1995.
6. Amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der "**Berliner Zeitung**" und im "**Tagesspiegel**" am 29. Dezember 1995.
7. Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 8. Januar bis 5. Februar 1996.

In der genannten Zeit bestand für betroffene und interessierte Bürger die Möglichkeit, sich in einer Ausstellung im Stadtplanungsamt über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Äußerungen zur Planung abzugeben. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung für die östlich und südlich gelegenen Bebauungspläne V-16 und V-17 durchgeführt. Während des gesamten Verlaufs ist die Ausstellung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Stadtplanungsamts Friedrichshain betreut worden, die zur

Erörterung der Planung zur Verfügung standen. Darüber hinaus fand am 10. Januar 1996 eine Erörterungsveranstaltung statt.

Die Ausstellung im Stadtplanungsamt umfasste vier Tafeln, auf denen die Entwicklungsmaßnahme in ihrer Gesamtheit, als Resultat des internationalen Gutachterverfahrens das städtebauliche Konzept sowie das Freiraumkonzept für das Quartier Stralau-Dorf und die heutige Situation auf der Inselspitze dargestellt wurden. Des Weiteren wurden der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-15 dargestellt und die Planungsziele genannt. Zur Ausstellung wurde vom Bezirk Friedrichshain und der Entwicklungsträgergesellschaft Rummelsburger Bucht mbH (ERB) ein Informationsblatt mit dem Titel "Stralau-Dorf: Wohnen zwischen Spree und Rummelsburger See" herausgegeben.

Während der Ausstellung wurden im Stadtplanungsamt insgesamt acht Stellungnahmen von Bürgern abgegeben bzw. gingen auf dem Postweg ein.

Die Anregungen und Bedenken wurden in Form einer Synopse detailliert aufbereitet und unter- und gegeneinander abgewogen. Dieses Material ist als Anlage zur Beschlussfassung des Bezirksamtes aktenkundig. Neben Stellungnahmen die sich mit dem städtebaulichen Konzept für das Quartier Stralau-Dorf auseinandersetzten, gaben die Bürger Anregungen und Bedenken zur Erschließung und dem öffentlichen Personennahverkehr, den Frei- und Grünflächen inklusive des Uferwanderwegs, der Kleingartenanlage und der Form der Bürgerbeteiligung.

Während in einigen Stellungnahmen die Umgestaltung des südlichen Teils der Stralauer Halbinsel ausdrücklich begrüßt wurde, gab es in anderen jedoch auch Kritik am städtebaulichen Konzept einschließlich dem Leitbild des "märkischen Dorfes", zu der folgendes zu bemerken ist:

Der B-Plan sichert die städtebauliche Entwicklung für seinen Geltungsbereich auf Basis der vom Bezirk beschlossenen städttebaulichen Konzeption, ohne darauf zu achten, wer Grundstückseigentümer ist. Das Bebauungsplangebiet V-15 ist Bestandteil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Berlin-Rummelsburger Bucht", durch die Wohnungsbau in größerem Umfang erreicht werden soll, was wiederum die Bereitstellung von entsprechenden wohnungsnahen Infrastruktureinrichtungen erfordert. Hierbei spielt der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen eine wichtige Rolle.

Das städtebauliche Konzept ist das Ergebnis des konkurrierenden internationalen Gutachterverfahrens. Dieses Konzept für die Umsetzung der Entwicklungsziele ist - inklusive deren Konkretisierung durch die Erarbeitung eines vertiefenden städtebaulichen Rahmenplans, der die vorhandene maßstabsbildende Bebauung stärker berücksichtigt (siehe auch II. 2.) - auch bezirkliche Intention.

Prägende Elemente des heute sehr heterogen wirkenden östlichen Teils der Stralauer Halbinsel sind die als Allee gestaltete Straße Alt-Stralau, die historische Dorfkirche mit Friedhof sowie die Einbettung im Landschaftsraum. Dieses Erscheinungsbild lässt Assoziationen zu den Gestaltungsprinzipien des märkischen Straßendorfes aufkommen. Dementsprechend wurde ein Neuordnungsprinzip entwickelt, das die charakteristischen Merkmale des märkischen Dorfes mit Straße, Allee, Vorgarten, Gebäude und dahinterliegendem Freiraum zugrundelegt, im Maßstab aber an die bestehenden Gebäude anknüpft.

Die bezirkliche Planungsintention für den Bereich V-15 beruht - nachdem das "Gehöft" durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs im B-Plan V-15 keine Rolle mehr spielt - auf einer Konzentration der baulichen Anlagen entlang der Straße Alt-Stralau, so dass zum Rummelsburger See hin weitläufige Freiflächen entstehen. Einzige Ausnahme stellt das Grundstück mit dem geplanten Kindertagesstättenneubau dar, das - wie auch von einem Bürger angeregt - aufgrund des erhaltenswerten Baumbestandes östlich der Turnhalle nach Norden zum Rummelsburger See hin verschoben wurde. Ein weiteres wiederkehrendes Element sind Durchblicke zum Rummelsburger See.

Die Erschließung und der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) mit dem derzeitigen Straßenzustand und dem Busverkehr bildeten einen weiteren inhaltlichen Themenbereich der Stellungnahmen. Der konkrete Ausbau der Straße wird nicht im B-Plan geregelt. Auch hat der B-Plan keinen Einfluss auf die Taktzeiten des ÖPNV, sondern kann nur durch die ausgewiesenen Breiten der Straßenverkehrsflächen die grundsätzliche Möglichkeit zum ÖPNV-Verkehr sicherstellen.

Durch die Ausweisung der Kleingartenanlage als "Private Dauerkleingärten" konnten den Bürgeranregungen zur Sicherung einer Anlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes entsprochen werden. Die teilweise geäußerten Bedenken zu den öffentlichen Durchwegungen konnten nicht geteilt werden. Zwar soll die Anlage mit ihrer prädestinierten Lage am Rummelsburger See erhalten bleiben, jedoch ist ein weiteres Bestreben, ein Wegenetz mit kurzen fußläufigen Verbindungen auf der Halbinsel zu errichten. In diesem Sinne wird die Anbindung in Verlängerung der Bahrfeldtstraße als "Öffentliche Parkanlage" vorgesehen und auf die Erschließungswege in der Kleingartenanlage ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gelegt.

Stellplätze sind heute auf dem Grundstück nicht vorhanden und sollen auch zukünftig dort nicht entstehen. Grundsätzlich kann der in der Straße Alt-Stralau zur Verfügung stehende (möglicherweise künftig bewirtschaftete) Parkraum genutzt werden.

Auch die Themenbereiche Freiflächen Grüngestaltung und Uferwanderweg sowie Biotop- und Artenschutz spielten eine wesentliche Rolle bei den Anregungen und Bedenken der Bürger. Während der Uferwanderweg von einigen Bürgern ausdrücklich begrüßt wurde, übten andere Kritik daran, dass dieser als durchgängige Verbindung im gesamten Bereich der Rummelsburger Bucht vorgesehen ist.

Im Geltungsbereich des B-Planes V-15 werden (öffentliche) Grünflächen in Bereichen gesichert, die heute vielfach versiegelt sind. Der bestehende Baumbestand wird weitgehend in die konzeptionellen Planungen integriert. Dazu zählen u.a. umfangreiche Baumbestände östlich der Schule aber auch markante Einzelbäume wie die Weide östlich der neuen Sportanlage, die bestimmend für die vorgesehene Lage des Spielfeldes war. Zur Wahrung des Biotop- und Artenschutzes ist vom Bezirk auch der Landschaftsplan V-L-1 aufgestellt worden, der u.a. den Geltungsbereich des B-Plans V-15 umfasst.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Abschnitt des Ufergrünzugs mit Wanderweg, der zusätzlich zwischen Sportanlage und Schule eine Verbindung zur Straße Alt-Stralau erhält. Der Ufergrünzug mit Wanderweg ist ein wesentliches Planungsziel. Seine Breite wurde mit durchschnittlich 10 m vorgesehen (mit einer Aufweitung im Bereich der Kleingartenanlage), was die Finanzierung der Herstellung im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme und die Refinanzierung der Maßnahme sichert.

Die teilweise geäußerte Kritik an der Beteiligung der Bürger an der Planung wird nicht geteilt, da diese entsprechend der im Baugesetzbuch vorgesehen Form erfolgte.

8. Bezirksamtsbeschluss zur Korrektur der Planungsziele bezüglich der beabsichtigten Festsetzungen zu Stellplatzeinschränkungen (Bezirksamtsvorlage Nr. 459/97) am 16. September 1997.
9. Bezirksamtsbeschluss über das Ergebnis der Interessenabwägung mit Änderung der Planungsziele und -inhalte nach erfolgter frühzeitiger Bürgerbeteiligung, die Verkleinerung des Geltungsbereichs und Titeländerung, Verfahrensfortführung nach der seit 1.1.98 gültigen Fassung des Baugesetzbuchs und die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Bezirksamtsvorlage Nr. 976/99) am 5. Oktober 1999.
10. Senatsinformation über die Änderungen nach den lfd. Nr. 8. und 9. am 16. Juli 1998 und am 25. Juli 2000.
11. Veröffentlichung der Verkleinerung des Geltungsbereichs am 29. Oktober 1999 im Amtsblatt für Berlin Nr. 56 auf S. 4369.

12. Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum ab 15. Oktober 1999.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15. Oktober 1999, das Bezirksamt Lichtenberg mit Schreiben vom 19.12.1999 und die Abteilung Jugend, und Familie mit Schreiben vom 3.4.2000 unter Bezugnahme auf § 4 Abs. 1 Satz 3 BauGB gebeten innerhalb von vier Wochen eine Stellungnahme abzugeben.

Von den angeschriebenen 38 Trägern öffentlicher Belange haben 31 TÖB geantwortet, die unabhängig vom fristgerechten Eingang bei der Auswertung berücksichtigt wurden.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in Form einer Synopse detailliert aufbereitet und unter- und gegeneinander abgewogen. Dieses Material ist als Anlage zum Bezirksamtsbeschluss aktenkundig. Das Resultat des Abwägungsvorgangs ist in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans sowie seiner Begründung eingeflossen.

Inhaltlich setzten sich die Stellungnahmen, in denen neben Zustimmung zu der Planung auch Anregungen für das weitere Verfahren gegeben wurden, im Wesentlichen mit dem Baumbestand im Geltungsbereich, der Plangrundlage, den haushaltsmäßigen Folgen der Planung, den Boden- und Grundwasserkontaminationen, den Lärmemissionen von der Sportanlage, dem Bodendenkmal und der außerschulischen Nutzungsmöglichkeit der gedeckten und ungedeckten Schul(sport)freiflächen auseinander.

13. Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Bezirksamtsvorlage Nr. 1073/00) am 04. Juli 2000.
14. Senatsinformation über die Änderungen nach Nr. 13 am 18. Juli 2000.
15. Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 28. Juli 2000 im Amtsblatt für Berlin 2000 Nr. 34 auf Seite 2797.
16. Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der "Berliner Zeitung" und im "Tagesspiegel" am 28. Juli 2000.
17. Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07. August 2000 bis einschließlich 15. September 2000 mit der Möglichkeit zum Vorbringen von Anregungen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes V-15 mit Begründung und Grundstücksverzeichnis fand im o.g. Zeitraum in den Räumen des Stadtplanungsamts Friedrichshain statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25. Juli 2000 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert; von ihnen gingen keine Stellungnahmen ein.

Schriftliche Stellungnahmen wurden von der Betroffenenvertretung für den städtebaulichen Entwicklungsbereich sowie der Vorsitzenden des Kleingartenvereins "Alfred Kowalke e.V." abgegeben. Die Stellungnahmen wurden tabellarisch aufbereitet und die öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander abgewogen.

Folgende Punkte wurden von den Bürgern vorgebracht:

Seitens der Betroffenenvertretung wurde das Thema Stellplätze im Zusammenhang mit der Sportanlage angesprochen und auf die Ausführungsvorschriften zum § 48 BauO Berlin hingewiesen, in denen der Bauherr - in diesem Fall die öffentliche Hand - im Interesse einer funktionellen Planung, d.h. auch zur Beachtung des ruhenden Verkehrs ausdrücklich angehalten ist.

Hierzu ist festzuhalten:

Der Bebauungsplan regelt nicht die Unterbringung der Stellplätze auf den Gemeinbedarfsgrundstücken. Der Nachweis von notwendigen Stellplätzen wird im Land Berlin

durch die Bauordnung sichergestellt. Diesbezüglich besagt die BauOBl, dass bei öffentlich zugänglichen Gebäuden Stellplätze in ausreichender Zahl für Behinderte anzubieten sind. Grundsätzlich lassen die Baugrundstücke im Geltungsbereich des B-Planes V-15 von ihrer Größe her die Anlage von notwendigen Behindertenstellplätzen zu. In der Ausbauplanung für die Sportanlage können Stellplätze, die von der Straße Alt-Stralau erreichbar sind, berücksichtigt werden.

Die Vorsitzende des Kleingartenvereins erhebt Einspruch gegen den geplanten Eingang zur Kleingartenanlage "Alfred Kowalke" in der Verlängerung der Bahrfeldtstraße.

Zu diesem Einspruch ist folgendes festzuhalten:

Ziel ist es, einerseits auf dem bezirklichen Grundstück die vorhandene Kleingartenanlage zu erhalten und planungsrechtlich als Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes zu sichern, andererseits aber auch durch die Öffnung der Anlage für die Allgemeinheit die prädestinierte Lage den übrigen Erholungssuchenden zugute kommen zu lassen.

Die im B-Plan V-15 am westlichen Rand der Kleingartenanlage als Öffentliche Parkanlage ausgewiesene Fußwegeverbindung befindet sich in Verlängerung der Bahrfeldtstraße. Der westliche Teil des Weges ist bereits im benachbarten Bebauungsplan V-37 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" festgesetzt worden. Ein Fortfallen der Anbindung an das Wegenetz der Kleingartenanlage würde diesen Weg zu einer Sackgasse machen und ein vorgesehenes, durchgängiges Fußwegenetz mit kurzen Verbindungen verhindern.

18. Bezirksamtsbeschluss zur Interessenabwägung nach erfolgter öffentlicher Auslegung, den Bebauungsplan V-15 und die Planbegründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung des Bebauungsplans V-15 vom 05. Dezember 2000 (Bezirksamtsvorlage 1156/00).
19. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Friedrichshain von Berlin zur Festsetzung des Bebauungsplanes V-15 als Rechtsverordnung am 20. Dezember 2000 (BVV-Vorlage Nr.1300/IV).
20. Anzeige des durch die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Friedrichshain am 20. Dezember 2000 als Rechtsverordnung beschlossenen Bebauungsplan V-15 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 08. Januar 2001 mit dem Ergebnis, dass keine Beanstandungen erhoben wurden.
21. Beschluss des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg über den Erlass des Bebauungsplanes V-15 als Rechtsverordnung am 24. April 2001 (Bezirksamtsvorlage 70/2001).
22. Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 19 am 30. Mai 2001 auf Seite 151.

V. Rechtsgrundlagen

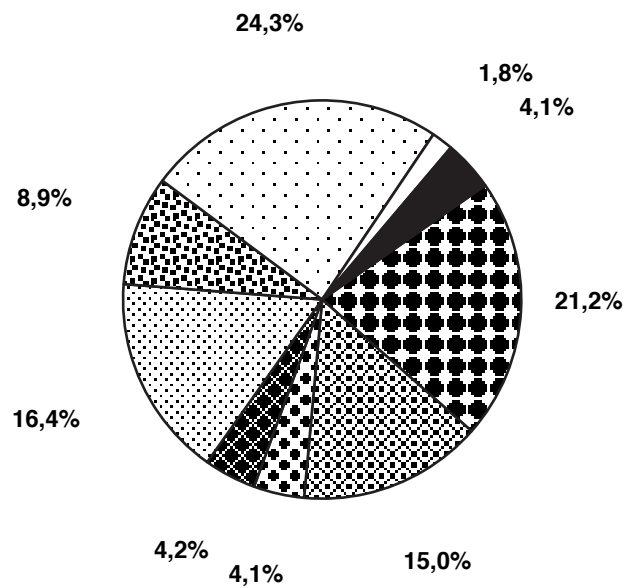
- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (**AGBauGB**) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. 578).
- Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Rummelsburger Bucht" vom 8. April 1994 (GVBl. S. 118).

Aufgestellt: Berlin, den 18. April 2001
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen

Dr. Schulz
Bezirksstadtrat

Dr. Meyer
Amt für Stadtplanung und Vermessung
- Fachbereich Stadtplanung -

Nutzungsverteilung B-Planbereich V-15



	Gemeinbedarfsfläche, Schule		Grünfläche, Öffentliche Parkanlage
	Gemeinbedarfsfläche, Ökologisches Zentrum		Grünfläche, Private Dauerkleingärten
	Gemeinbedarfsfläche, Kindertagesstätte		Fläche f. Abwasserbeseitigung, Pumpstation
	Fläche mit besonderem Nutzungszweck, Büro und Dienstleistung		Öffentliche Verkehrsfläche
	Fläche f. Sport- u. Spielanlagen, Sportanlage		

Flächenbilanz B-Planbereich V-15, Stand: 04/2000

Nutzungsart	Fläche in qm	Fläche in %
Gemeinbedarfsfläche, Schule	10.747	21,2
Gemeinbedarfsfläche, Ökologisches Zentrum	7.578	15,0
Gemeinbedarfsfläche, Kindertagesstätte	2.082	4,1
Fläche mit besonderem Nutzungszweck, Büro und Dienstleistung	2.146	4,2
Fläche f. Sport- u. Spielanlagen, Sportanlage	8.329	16,4
Grünfläche, Öffentliche Parkanlage	4.529	8,9
Grünfläche, Private Dauerkleingärten	12.291	24,3
Fläche f. Abwasserbeseitigung, Pumpstation	887	1,8
Öffentliche Verkehrsfläche	2.071	4,1
Summe Gesamtgebiet	50.660	100,0