

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan V-17-1

für Teilflächen der Grundstücke Alt-Stralau 20 und 21
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
Ortsteil Friedrichshain

Januar 2006

mit eingearbeiteten redaktionellen Änderungen vom April 2006

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

	Seite
I. Planungsgegenstand	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.1 Veranlassung	3
1.2 Erforderlichkeit	3
1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung	3
2. Beschreibung des Planungsgebietes	4
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
2.2 Bestand	4
2.2.1 Lage des Plangebietes	4
2.2.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur	4
2.2.3 Ökologische Verhältnisse	5
2.2.4 Erschließung	6
2.2.5 Altlasten	7
2.2.6 Eigentumsverhältnisse	7
2.2.7 Denkmalschutz	7
2.3 Planerische Ausgangssituation	7
2.3.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm	7
2.3.2 Grundlagen zur Bereichsentwicklungsplanung	8
2.3.3 Rahmenplanung städtebaulicher Entwicklungsbereich "Berlin-Rummelsburger Bucht"	8
2.3.4 Bebauungsplan V-17	9
II. Planinhalt	9
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	9
2. Intention des Planes	10
3. Inhalte des Bebauungsplanes	11
3.1 Wesentlicher Planinhalt	11
3.2 Begründung einzelner Festsetzungen	11
3.2.1 Art der baulichen Nutzung	11
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen	11
3.2.3 Verkehr	13
3.2.4 Textliche Festsetzungen	13
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes	15
1. Auswirkungen auf die Umwelt	15
1.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	15
1.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt	15
2. Haushaltsmäßige Auswirkungen	18
IV. Verfahren	18
V. Rechtsgrundlagen	24

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

1.1 Veranlassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans V-17-1 war der mit der Restitution des Grundstücks Alt-Stralau 20 nach Festsetzung des Bebauungsplans V-17 eingetretene Dissens zwischen der planungsrechtlich zulässigen Nutzung auf dem Grundstück und den Absichten der Alteigentümer zur Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes oder einer eigenständigen Bebauung auf ihrem Grundstück.

Weil die bisherige Nutzung auf dem Grundstück Alt-Stralau 20 mit Weggang der Bundesanstalt für Wasserbau zum 31.12.1998 endgültig aufgegeben wurde, ist ein planungsrechtlicher Bestandsschutz nicht mehr gegeben. Eine Nachnutzung der vorhandenen Gebäude ist nach dem geltendem Bebauungsplan V-17 nicht zulässig. Es war jedoch nicht beabsichtigt, einem Alteigentümer die Nutzung seines restituierten Grundstücks gänzlich zu verwehren. Eine Grundstücksentwicklung durch das Land Berlin ist nicht beabsichtigt.

Nach Prüfung verschiedener Bebauungsvarianten hat sich gezeigt, dass bei einer vom Grundsatz her vergleichbaren städtebaulichen Lösung, die sich in das Gesamtkonzept für die Bebauung am Spreeufer einfügt, sowohl eine Bebauung für das Grundstück Alt-Stralau 20 als auch für das Grundstück Alt-Stralau 21 vorgesehen werden kann. Daher soll der Ersatz eines Teils der Festsetzungen im Bebauungsplan V-17 mit dem Ziel erfolgen, eine voneinander unabhängige Bebauung der Grundstücke Alt-Stralau 20 und 21 zu ermöglichen.

1.2 Erforderlichkeit

Für das Plangebiet ist derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan V-17 Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben. In ihm wurden die beiden Grundstücke Alt-Stralau 20 und 21 - unter der bei seiner Festsetzung noch zutreffenden Annahme, dass sie einem Eigentümer gehören - als städtebauliche Einheit betrachtet. Konzeptionell war für das Grundstück Alt-Stralau 20 eine weitläufige Freifläche mit Blickbeziehung zur Spree vorgesehen, über die auch eine Grünverbindung in das nördlich angrenzende Wohnquartier sichergestellt werden sollte.

Dementsprechend wurde die vorhandene Bebauung gänzlich zur Disposition gestellt und eine Neubebauung auf dem Grundstücksteil Alt-Stralau 21 konzentriert. Auf dem Grundstücksteil Alt-Stralau 20 ist im B-Plan V-17 nur eine Tiefgaragenzufahrt auf der ansonsten nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes V-17-1 ist somit erforderlich, um

- im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine eigenständige Bebauung auf dem Grundstück Alt-Stralau 20 zu ermöglichen und
- im o.g. Sinne verbindliche planungsrechtliche Vorgaben als Beurteilungskriterien für künftige Vorhaben auf den Grundstücken Alt-Stralau 20 und 21 geben zu können.

1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Da das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans V-17-1 vor Inkrafttreten der Novellierung des Baugesetzbuchs am 20. Juli 2004 eingeleitet worden ist, soll es auch nach den zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Vorschriften des Baugesetzbuchs fortgeführt und abgeschlossen werden. Eine nach neuem Gesetz vorzunehmende Umweltprüfung zur Feststellung erheblich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt und die Darstellung der Ergebnisse in einem gesonderten Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist gemäß § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) für die in seiner Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige

Vorhaben") aufgeführten Vorhaben durchzuführen, wenn die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen (§ 3 b UVPG). Bei den dort genannten Anlagen, für die eine Prüfung generell oder gegebenenfalls eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung vorzunehmen ist, wird davon ausgegangen, dass von ihnen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können.

In der Anlage 1 sind „bauplanungsrechtliche Vorhaben“ unter der Nr. 18 aufgeführt. Hier ist festzustellen, dass es sich beim Bebauungsplan V-17-1 aufgrund der Art und Größe des Vorhabens, nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des UVPG handelt. Dementsprechend ist die Durchführung einer **Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG für den Bebauungsplan V-17-1 nicht erforderlich**.

Die Auswirkungen der Festsetzungen im Planbereich V-17-1 auf die Umwelt sind im Kapitel III. 1. ausgeführt.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-17-1 umfasst Teilflächen der Grundstücke Alt-Stralau 20 (Flur 33, Flurstück 261) und 21 (Flur 34, Flurstück 79) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Die Fläche im Geltungsbereich des B-Plans V-17-1 beträgt etwa 3.940 qm.

2.2 Bestand

2.2.1 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt an der Straße Alt-Stralau im südöstlichen Teil des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg in der Mitte der Stralauer Halbinsel, die von der Spree und dem Rummelsburger See begrenzt wird. Nördlich schließen sich die Bebauungsplanbereiche V-15 und V-37, östlich einschließlich der Straße Alt-Stralau bis zu deren Mitte sowie südlich der übrige Teil des Planbereichs V-17 und westlich das B-Plangebiet V-18 an. Die nächstgelegenen S-Bahnhöfe „Treptower Park“ und „Ostkreuz“ sind jeweils rund 1.000 m entfernt.

Die Umgebung des Planungsgebietes ist durch Neubauten auf den Grundstücken Alt-Stralau 19 und 22, an der Ecke Friedrich-Junge-Straße/Alt-Stralau sowie die sanierten Mietshäuser auf dem Grundstück Alt-Stralau 46 und das ehemals von der Bundesanstalt für Wasserbau genutzte Gebäude Alt-Stralau 44 geprägt. Westlich des Geltungsbereichs ist der Ufergrünzug mit Wanderweg bereits bis zum Bahndamm realisiert worden. Östlich ist er zwischen den Grundstücken Alt-Stralau 24 und 27 fertiggestellt.

2.2.2 Bauungs- und Nutzungsstruktur

Das Erscheinungsbild des Plangebiets V-17-1 wird heute auf dem Grundstück Alt-Stralau 20 durch die ein- bis zweigeschossigen Grenzbebauungen geprägt, die in Verbindung mit Mauern das Grundstück sowohl zu den Nachbarn als auch zur Straße Alt-Stralau abschirmen. Das Grundstück Alt-Stralau 21 liegt brach. Auf dem Nachbargrundstück Alt-Stralau 19 wurde eine fünfgeschossige Stadtvilla errichtet und auch auf dem Grundstück Alt-Stralau 22 konnte eine Straßenrandbebauung einschließlich einer Tiefgarage im rückwärtigen Grundstücksteil realisiert werden.

Die Gebäude auf dem Grundstück Alt-Stralau 20 wurden nach der Wiedervereinigung von der Bundesanstalt für Wasserbau im Zusammenhang mit dem für hoheitliche Zwecke genutzten Grundstück Alt-Stralau 44 mitgenutzt. Seit deren Weggang zum 1.1.1999 stehen sie leer.

Die ehemalige Nutzung für hoheitliche Zwecke durch die Wasserstraßenverwaltung auf dem Grundstück Alt-Stralau 21 ist aufgegeben worden und die baulichen Anlagen sind im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen bereits abgebrochen worden.

Das Spreeufer ist in diesem Abschnitt bisher nicht öffentlich zugänglich. Beide Grundstücke haben aufgrund der Vorland- und Anschwemmflächen entlang der Spree formal keinen direkten Wasseranschluss. Auf dem Grundstück Alt-Stralau 20 gibt es jedoch ein Wasserbecken mit Anschluss an die Spree. Die Fläche, auf der der Ufergrünzug mit Wanderweg realisiert werden soll, ist bereits im Geltungsbereich des B-Plans V-17 gesichert worden.

2.2.3 Ökologische Verhältnisse

Boden

Zwei Bodengutachten für Grundstücke im Bereich der Bebauungspläne V-37 und V-14 stellen vergleichbare örtliche Verhältnisse fest. Es wird davon ausgegangen, 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.

Grundwasser

Das Grundwasser bildet im Bereich der Stralauer Halbinsel einen freien, zusammenhängenden und ungespannten Wasserspiegel aus, der im hydraulischen Verbund mit der Spree als natürlichem Vorfluter steht. Auch im Planbereich V-17-1 ist anzunehmen, dass der Grundwasserflurabstand zwischen ein und zwei Metern liegt. Bedingt durch den hohen Grundwasserstand und den anstehenden Boden ist der Gefährdungsgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen hoch einzustufen.

Oberflächenwasser

Südlich des Bebauungsplangebietes befindet sich die Spree. Das Gewässer dient heute als Vorfluter für das abfließende Regenwasser im Gebiet.

Fauna

Eingehende faunistische Untersuchungen sind für das Bearbeitungsgebiet nicht vorgenommen worden. Jedoch wird auf die allgemeingültigen Aussagen des Gutachtens von Dr. A. Auhagen im Rahmen der Grundlagenermittlung für die Erstellung einer Umweltverträglichkeitsstudie (März 1993) verwiesen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-17-1 sind aufgrund der heutigen Situation und der Vornutzungen keine wertvollen faunistischen Bestände zu erwarten.

Biotop- und Vegetationsstrukturen

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

Als Vegetationsstrukturen sind die Ziergartenflächen auf dem Grundstück Alt-Stralau 20 sowie die Brachfläche des Grundstücks Alt-Stralau 21 mit zwischenzeitlich entstehender Spontanvegetation zu nennen. Auf dem Grundstück Alt-Stralau 21 gibt es darüber hinaus einige Bäume der Arten Winterlinde, Ulme und Ahorn, die unter die Berliner Baumschutzverordnung fallen.

Klima/Lufthygiene

Im Auftrag der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (heute Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt)) 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.

Die bioklimatischen Bedingungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, aufgrund der Nähe des Bebauungsplangebietes zur Spree, als homogen zu bezeichnen.

Erholung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Erholungsmöglichkeiten vorhanden.

Landschaftsbild

Landschaftsbildprägend ist für den Geltungsbereich des B-Planes V-17-1 vor allem der vorhandene Baumbestand im spreeseitigen Bereich des Grundstücks Alt-Stralau 21.

2.2.4 Erschließung

Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke Alt-Stralau 20 und 21 erfolgt über die Straße Alt-Stralau, die als Ergänzungsstraße zum Hauptverkehrsstraßennetz klassifiziert ist.

Auf der Straße Alt-Stralau verkehren zwei Buslinien (104 und 347), die eine Haltestelle in Fahrtrichtung Inselspitze direkt vor dem Grundstück Alt-Stralau 21 haben.

Technische Infrastruktur

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

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

Auf der Stralauer Halbinsel ist ein Fernwärmenetz aufgebaut worden. Die BEWAG-Fernwärmeabteilung hat mit der Entwicklungsträgergesellschaft 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 Entwicklungsträgergesellschaft beauftragten Machbarkeitsstudie wurde die Stromversorgung mit der BEWAG (ab 1.1.2006 Vattenfall) vorabgestimmt.

Leitungen zur Gasversorgung befinden sich in der Straße Alt-Stralau.

2.2.5 Altlasten

Verdachtsflächen gemäß Altlastenverdachtsflächenkataster

Für den Geltungsbereich des B-Plans V-17-1 sind keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster aufgeführt.

Munitionsfreiheit

Von der zuständigen Ordnungsbehörde, SenStadt (früher SenBWV H VIII A), wurde seinerzeit die gesamte Bebauungsplanfläche des Planbereichs V-17, in dessen Geltungsbereich auch die Grundstücke Alt-Stralau 20 und 21 lagen, auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg hin überprüft. Dabei wurden keine konkreten Blindgängerverdachtspunkte festgestellt. Da dennoch das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nicht völlig ausgeschlossen werden kann, werden die Investoren schriftlich auf die Verpflichtung aufmerksam gemacht, beim Auffinden von munitionsverdächtigen Gegenständen die Beräumungs- und Bauarbeiten sofort zu unterbrechen und den Kampfmittelräumdienst sowie die zuständige Ordnungsbehörde bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu informieren.

2.2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Alt-Stralau 20 befand sich seit seiner Restitution im Privateigentum einer Erbengemeinschaft; es wurde im September 2005 verkauft. Das Grundstück Alt-Stralau 21 gehört der Bundesrepublik Deutschland und wird durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verwaltet.

2.2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des B-Planes V-17-1 befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im **Flächennutzungsplan (FNP) Berlin** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 15. April 2005 (ABl. S. 1595), ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-17-1 eine Wohnbaufläche W2 (mittlere bauflächenbezogene Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,5) sowie für die gesamte Stralauer Halbinsel ein durchgehender Ufergrünzug dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend dem 1. Entwicklungsgrundsatz ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung fest. Er ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Ufergrünzug ist bereits mit den Festsetzungen des Bebauungsplans V-17 gesichert worden.

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

Das **Landschaftsprogramm (LaPro)** des Landes Berlin stellt für den Bereich des B-Planes V-17-1 u.a. folgende Forderungen auf:

- 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 Festsetzungen des Bebauungsplans V-17-1 wird diesen Forderungen entsprochen.

2.3.2 Grundlagen zur Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

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

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Friedrichshain-Kreuzberg hat das Bezirksamt beauftragt, eine Bereichsentwicklungsplanung zu erarbeiten. Das Ergebnis der Trägerbeteiligung liegt vor und wurde am 15. März 2005 durch das Bezirksamt beschlossen. Nach den geplanten Steuerungsrunden soll die Festsetzung erfolgen. Nach ihrer Fertigstellung und entsprechenden Legitimation durch die BVV wird die neue Bereichsentwicklungsplanung Arbeitsgrundlage sein.

Die Stralauer Halbinsel ist dem Mittelbereich 5.3 zugeordnet. Aus der BEP ergeben sich für den Bebauungsplan V-17-1 insbesondere folgende Planungsziele:

- Wohnen in "städtischer Landschaft" mit Naturbezug,
- Orientierung der privaten Freiflächen auf den privaten Grundstücken zum Ufer, so dass sie den öffentlichen Freiraum (Ufergrünzug) ergänzen.

2.3.3 Rahmenplanung städtebaulicher Entwicklungsbereich "Berlin-Rummelsburger Bucht"

In der Rahmenplanung für den nach § 165 BauGB festgesetzten städtebaulichen Entwicklungsbereich "Berlin-Rummelsburger Bucht" stellt der östliche Teil der Halbinsel Stralau mit den Parkanlagen auf der Inselspitze als Quartier "Stralau-Dorf" das Pendant zum mehr städtisch geprägten Westteil der Halbinsel, Quartier "Stralau"(-Stadt) dar. Die Grundstücke Alt-Stralau 20 und 21, von denen Teilflächen den Geltungsbereich des B-Planes V-17-1 umfassen, sind in der Rahmenplanung dem Quartier "Stralau" zugeordnet.

Für den Geltungsbereich des B-Planes V-17-1 sieht der Rahmenplan als Nutzungsart ein Allgemeines Wohngebiet vor. Das städtebauliche Programm zum Rahmenplan stellt für das Allgemeine Wohngebiet eine GFZ von 0,8 bei zwei bis drei Vollgeschossen dar.

Das prämierte Konzept mit dem Leitbild der städtischen Landschaft enthielt in baulich-räumlicher Hinsicht für den Spreeuferbereich nur allgemeine Aussagen. Im Rahmen der Konzeptdetaillierungen für diesen Bereich konkretisierte sich das Leitbild mit dem Altbaubestand als Anknüpfungspunkt zu einer Bebauung mit in der Regel vier Vollgeschossen, die als Präzisierung der Entwicklungsziele in den Bebauungsplänen gesichert wird.

2.3.4 Bebauungsplan V-17

Der Bebauungsplan V-17, der im Jahr 2001 rechtskräftig wurde, weist für den straßenseitigen Teil der Grundstücke Alt-Stralau 20 und 21 ein Allgemeines Wohngebiet aus. An der Spree ist als Ufergrünzug mit Wanderweg jeweils ein Streifen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" festgesetzt. Dieser liegt, genau wie die Straßenverkehrsfläche der Straße Alt-Stralau einschließlich der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie nicht mehr im Geltungsbereich des B-Planes V-17-1.

Die (noch) bestehende Grenzbebauung auf dem Grundstück Alt-Stralau 20 wurde im Hinblick auf die Neuordnung mit Betrachtung der Grundstücke Alt-Stralau 20/21 als städtebauliche Einheit nicht festgeschrieben. Auf dem Grundstücksteil Alt-Stralau 21 ist eine straßenbegleitende viergeschossige Bebauung vorgesehen, die zur Spree hin abgewinkelt ist und bei einer maximal zulässigen Geschossfläche von 3.500 qm bis ca. 9 m an den Ufergrünzug reicht. Südöstlich des Baukörpers ist eine Tiefgaragenfläche ausgewiesen. Auf dem Grundstück Alt-Stralau 20 ist lediglich eine Tiefgaragenzufahrt mit Anbindung an die Straße Alt-Stralau festgesetzt worden ist.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Konzeptionell wurden die Grundstücke Alt-Stralau 20 und 21 in der Rahmenplanung für den städtebaulichen Entwicklungsbereich als Einheit betrachtet. Dies wurde im Bebauungsplan V-17 auch so umgesetzt und damit unter der Annahme, dass beide Grundstücke einem Eigentümer gehören, eine gemeinsame Entwicklung eingeleitet.

Anfang 2001 - nach Festsetzung des Bebauungsplans V-17 - ist jedoch die Rückübertragung des Grundstücks Alt-Stralau 20 an die Alteigentümer rechtskräftig geworden, während das Grundstück Alt-Stralau 21 weiterhin der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, gehört.

Die Bemühungen einer gemeinsamen Vermarktung der beiden Grundstücke haben nicht zum Erfolg geführt; die Alteigentümer des Grundstücks Alt-Stralau 20 waren nach Bekundung der Vertreterin der Erbgemeinschaft an einer Nachnutzung der vorhandenen Gebäude oder einer eigenständigen (ein- bis zweigeschossigen) Bebauung auf dem Grundstück interessiert.

Da die bisherige Nutzung des Grundstücks mit Weggang der Bundesanstalt für Wasserbau sowie anschließendem Leerstand der Gebäude endgültig aufgegeben worden ist, und der Bebauungsplan V-17 keine Bebauung auf dem Grundstücksteil Alt-Stralau 20 vorsieht, gibt es keine Rechtsgrundlage zur Genehmigung einer Nachnutzung der vorhandenen Gebäude. Es war jedoch nicht beabsichtigt, einem Alteigentümer die Nutzung und Neubebauung seines restituierten Grundstücks gänzlich zu verwehren. Eine Grundstücksentwicklung durch das Land Berlin ist nicht beabsichtigt.

Die Prüfung verschiedener Bebauungsvarianten hat gezeigt, dass bei einer vom Grundsatz her vergleichbaren städtebaulichen Lösung, die sich in das Gesamtkonzept für die Bebauung am Spreeufer einfügt, sowohl eine Bebauung für das Grundstück Alt-Stralau 20 als auch für das Grundstück Alt-Stralau 21 vorgesehen werden kann. Daher soll der Ersatz eines Teils der Festsetzungen im Bebauungsplan V-17 mit dem Ziel erfolgen, eine voneinander unabhängige Bebauung und Entwicklung der Grundstücke Alt-Stralau 20 und 21 zu ermöglichen.

So wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet, das eine jeweils eigenständige Bebauung und damit voneinander unabhängige Entwicklung auf den Grundstücken Alt-Stralau 20 und 21 ermöglicht, die Gleichbehandlung der Eigentümer bei städtebaulich vergleichbaren Situationen vom Grundsatz her gewährleistet und die Interessen der Nachbarn berücksichtigt.

2. Intention des Planes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-17-1 sind aufgrund der örtlichen und überörtlichen Aspekte folgende Zielsetzungen zu nennen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung einer jeweils eigenständigen Bebauung auf den Grundstücken Alt-Stralau 20 und 21 unter Integration in das städtebauliche Gesamtkonzept von Stralau im Spreeuferbereich,
- Sicherung der straßenseitig gelegenen Teilflächen der Grundstücke Alt-Stralau 20 und 21 als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO,
- Begrenzung der Versiegelung,
- Ausweisung einer Fläche zur Unterbauung durch eine Tiefgarage auf dem Grundstück Alt-Stralau 21.

Bebauungs- und Freiflächenkonzept

Ausgehend von der Zielsetzung eine voneinander unabhängige Bebauung auf den Grundstücken Alt-Stralau 20 und 21 zu ermöglichen, wurde das Bebauungskonzept für die beiden Grundstücke verändert, aber die Grundzüge der bisherigen Planung in zwei wesentlichen Punkten beibehalten. Zum einen wird die für beide Grundstücke vorgesehene Geschossfläche von insgesamt 3.500 qm in den Vollgeschossen weiterhin als Orientierung vorgegeben und zum anderen der durchgehende Ufergrünzug, wie er im Bebauungsplan V-17 bereits gesichert ist, belassen.

Eine Neubebauung auf den Grundstücken ist prinzipiell an das Abstandflächenrecht der Berliner Bauordnung gebunden, wonach die notwendigen Abstandflächen von Gebäuden auf dem eigenen Grundstück liegen müssen. Darüber hinaus sind die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen einschließlich einer ausreichenden Belichtung und Besonnung sowohl auf dem eigenen Grundstück als auch auf den benachbarten Grundstücken sicherzustellen. Zusätzlich muss sich die Bebauung in das neue Ortsbild einpassen.

So wurde die Zielsetzung der Verknüpfung der Wasserflächen von Spree und Rumelsburger See über private und öffentliche Freiraumverbindungen in modifizierter Form aufgenommen und auf dem Grundstück Alt-Stralau 20 ein drei bis viergeschossiges Gebäude vorgesehen, das die körperhafte Einzelhausbebauung vom westlich angrenzenden Bereich fortsetzt. Eine niedriggeschossigere Bebauung wäre zwar bauordnungsrechtlich möglich, städtebaulich jedoch nicht vertretbar. Hinsichtlich der Grundfläche ist die bauliche Anlage jedoch durch die Gegebenheiten auf dem Grundstück deutlich kleiner als die Gebäude in der Umgebung. Ein zweites Gebäude im rückwärtigen Teil des Grundstücks Alt-Stralau 20 ist infolge der notwendigen Abstandflächen nicht darstellbar und würde zudem eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche zur Folge haben.

An die Brandwand des Neubaus Alt-Stralau 22/22A wird weiterhin mit einer winkelförmigen Bebauung auf dem Grundstück Alt-Stralau 21 angeschlossen, die mit ihren vier Vollgeschossen den Abschluss der sich östlich fortsetzenden Straßenrandbebauung bildet und zur Nachbargrenze die Abstandfläche einhält. Im rückwärtigen Bereich ist zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs eine Tiefgarage vorgesehen worden, deren südliche Grenze sich an der auf dem Nachbargrundstück errichteten Tiefgarage orientiert. Die südliche Gebäudekante im abgewinkelten Teil wurde deutlich von der Spree zurückgenommen, um den Erhalt eines Baumes, der zudem mit zwei weiteren in einer Reihe steht, sicherzustellen.

Der Solitärbaukörper auf dem Grundstück Alt-Stralau 20 hält Abstände zur Ost- und Westgrenze des Grundstücks ein, so dass er - im Osten noch erweitert durch die Freifläche auf dem Grundstück Alt-Stralau 21 - faktisch in eine Grünfläche eingebet-

tet wird. Auch die von der Straße Alt-Stralau wahrnehmbaren Sichtbeziehungen über die Spree bis hinüber zum Treptower Park bleiben im veränderten Konzept erhalten.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Wesentlicher Planinhalt

Dem Ziel der Umstrukturierung des an der Spree gelegenen Bereichs der Stralauer Halbinsel zum Wohngebiet folgend, wird auch für die Grundstücke Alt-Stralau 20 und 21 weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch und § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Baukörper- bzw. erweiterte Baukörperausweisung mit einer zusätzlichen Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche in Verbindung mit der Festsetzung der mindestens zu realisierenden oder höchstzulässigen Oberkante für die baulichen Anlagen oder höchstens zulässigen Vollgeschosszahl festgesetzt.

Darüber hinausgehende Planinhalte sind die Fläche für eine Tiefgarage sowie textliche Festsetzungen.

3.2 Begründung einzelner Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-17-1 wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der Nutzungsart ist aus dem Flächennutzungsplan für Berlin entwickelt worden, in dem das Gebiet als Wohnbaufläche W2 dargestellt ist (siehe auch I. 2.3.1). Mit der Ausweisung ist auch die Integrationsmöglichkeit von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen auf den Grundstücken sichergestellt. Über die textliche Festsetzung Nr. 1 wurden Nutzungsausschlüsse vorgenommen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe). Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt trotzdem gewahrt.

Zur Versorgung der zuziehenden Bevölkerung mit Kindertagesstättenplätzen ist die Kindertagesstätte an der Palmkernzeile realisiert worden, und sind in den nördlich angrenzenden B-Planbereichen V-14 bzw. V-14-1 sowie V-15 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt worden bzw. vorgesehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-15 befindet sich auch die Thalia-Grundschule, die den Bedarf an Schulplätzen für die Stralauer Halbinsel abdecken soll.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke wird durch Festlegung der **überbaubaren Grundstücksgrenzen** mittels Baugrenzen sowie die **Festsetzung der zulässigen Geschossfläche oder Oberkante baulicher Anlagen definiert**.

Auf dem Grundstück **Alt-Stralau 20** erfolgt eine **Baukörperausweisung** für die das **Mindestmaß** der Höhe der baulichen Anlage bei einer **Oberkante** von **43,3 m ü. NHN** und das **Höchstmaß** bei einer Oberkante **zwischen 46,3 m ü. NHN und 49,3 m ü. NHN** liegt. Durch diese Festsetzung ergibt sich in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine Abstandfläche von 0,5 H zu den Nachbargrenzen. Die Bestimmung der Maße für die Oberkanten der baulichen Anlagen beruht auf einer vermessungstechnisch bestimmten mittleren Geländeoberfläche von 34,3 m ü. NHN an den Längsseiten des geplanten Gebäudes und einer angenomme-

nen durchschnittlichen Geschosshöhe von 3 m. Innerhalb der Spanne bis 46,3 m ü. NHN ist eine drei bis viergeschossige Bebauung und im mittleren Teil (bis 49,3 m ü. NHN) bis fünf Geschosse realisierbar. Die Festlegung für den mittleren Gebäudeteil war erforderlich, damit auch hier die notwendigen Abstandflächen zu den Nachbargrenzen gewährleistet sind. Bei Realisierung einer dreigeschossigen Bebauung eröffnet die Festlegung auch die Möglichkeit ein Sockelgeschoss z.B. zur Unterbringung von Stellplätzen vorzusehen, wie es beispielweise auf dem Nachbargrundstück Alt-Stralau 19 gebaut worden ist.

Die Festsetzung einer Mindesthöhe soll aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Damit soll eine Kontinuität in der Höhenentwicklung der Bebauung entlang der Straße Alt-Stralau sichergestellt werden. Die Festsetzungen sichern die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen einschließlich einer ausreichenden Belichtung und Besonnung sowohl auf dem Grundstück Alt-Stralau 20 als auch auf den benachbarten Grundstücken.

Für das Grundstück **Alt-Stralau 21** wird eine **erweiterte Baukörperausweisung** vorgenommen, für die neben dem **Höchstmaß** von **vier Vollgeschossen** zusätzlich die **maximal zulässige Geschossfläche** (2.850 qm) festgesetzt wird. Mit der Festlegung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist einerseits das Einhalten der maßstabsbildenden Traufkante des dreigeschossigen Bestandsgebäudes Alt-Stralau 23 und andererseits die Aufnahme der Traufe des viergeschossigen Neubaus Alt-Stralau 22/22A möglich.

Die Tiefe der erweiterten Baukörperausweisung auf dem Grundstück Alt-Stralau 21 wurde im Bereich von 0,5 H zur Grundstücksgrenze - genau wie im rückwärtigen Bereich - mit 14 m ansonsten entlang der Straße mit 16 m festgesetzt. Die so bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen gewährleisten einerseits einen ausreichenden Spielraum für die architektonische Ausgestaltung und andererseits die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen einschließlich einer ausreichenden Belichtung und Besonnung.

Die Einhaltung der zulässigen Obergrenze für die GRZ von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO ist mit den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen, die eine GRZ von 0,1 bzw. 0,3 ergeben, eingehalten. Auch die zulässige Obergrenze von 1,2 gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO für die GFZ wird mit den Werten von 0,6 bzw. 1,1 nicht überschritten.

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

Bilanz städtebaulicher Kennwerte Bebauungsplanbereich V-17-1

Allgemeines Wohngebiet (WA)	Baugrundstück in qm ¹⁾	GFZ ¹⁾	GRZ ^{1) 6)}	GRZ insgesamt ^{1) 6) 7)}	Z ²⁾	(B)GF ^{1) 2)}	WE ^{3) 4)}	EW ⁵⁾	GR überbaub. Fläche ⁶⁾	GR einschl. zulässiger Überschreitung ⁷⁾
Alt-Stralau 20	1.251	0,6	0,1	0,4	III-V*	767	9	16	163	500
Alt-Stralau 21	2.689	1,1	0,3	0,5	IV	2.850	32	60	846	1.345
Gesamtgebiet WA	3.940	0,9	0,3	0,5	-	3.617	40	76	1.009	1.845

1) Werte berechnet * Festsetzung im B-Plan: Oberkante baul. Anlagen als Mindest- u. Höchstmaß

2) hinterlegte Werte = B-Plan-Festsetzungen

3) ohne Berücksichtigung von neben dem Wohnen im WA zulässigen Nutzungen

4) Anzahl der Wohneinheiten (WE) bei 90 qm BGF/WE

5) Anzahl der Einwohner (EW) bei freifinanziert 1,9 EW/WE

6) überbaubare Fläche (GR) Rechenwert, ohne Flächen für ST, ohne Wege usw.

7) Rechenwert Festsetzung über textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4

Um jedoch die festgesetzte Tiefgarage auf dem Grundstück Alt-Stralau 21 und eventuelle Stellplätze auf dem Grundstück Alt-Stralau 20 sowie die Erschließung auf beiden Grundstücken mit Zufahrten und Wegen, Terrassen usw. realisieren zu können reicht angesichts der insbesondere auf dem Grundstück Alt-Stralau 20 sehr geringen Grundfläche die gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um 50 % für die genannten Anlagen nicht aus. Dementsprechend erfolgte die differenzierte Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahlen über die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4. Der Höchstwert von GRZ 0,6 für das Allgemeine Wohngebiet wird deutlich unterschritten.

3.2.3 Verkehr

Straße

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt weiterhin über die Straße Alt-Stralau, von der aus auch die Grundstücke Alt-Stralau 20 und 21 erschlossen werden.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist - einschließlich der Straßenbegrenzungslinie - bereits im geltenden Bebauungsplan V-17 festgelegt.

Ruhender Verkehr

Um zu verhindern, dass die privaten Freiflächen direkt an der Spree mit Stellplätzen belegt werden, ist für das Grundstück Alt-Stralau 21 weiterhin die **Fläche für eine Tiefgarage** festgesetzt worden. Aufgrund der erforderlichen Rampenlänge wird ihre Erschließung durch den straßenbegleitenden Baukörperteil erfolgen müssen.

Für das Grundstück Alt-Stralau 20 stellt sich die Situation etwas anders dar. Hier wurden keine expliziten Festsetzungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs getroffen. Vorstellbar ist aufgrund der geringen Anzahl von Wohnungen, dass die Autos in einem halb versenkten Sockelgeschoss, wie es auf dem Nachbargrundstück Alt-Stralau 19 realisiert worden ist, untergebracht werden und dass ggf. auf zusätzliche, im vorderen Grundstücksbereich gelegene, oberirdische Stellplätze ausgewichen werden kann. Nicht vorstellbar sind Anlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im rückwärtigen Grundstücksbereich.

3.2.4 Textliche Festsetzungen

Durch textliche Festsetzungen werden folgende Regelungen getroffen:

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

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

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, um negative Auswirkungen auf die Wohnsituation durch zusätzlichen Verkehr zu vermeiden. Tankstellen würden eine Konzentration des Verkehrs auf einen bestimmten Punkt zur Folge haben, was die gesunden Wohnbedingungen in der prädestinierten Wasserlage beeinträchtigen würde. Gartenbaubetriebe beanspruchen meistens große Flächen. Die Einordnung eines derartigen Betriebes in das Planungsgebiet würde die Umsetzung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts empfindlich stören und die Aufwertung der Stralauer Halbinsel zu einem attraktiven Wohnquartier beeinträchtigen.

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 neu zu bauenden Wohnungen wird die Luft ohnehin zusätzlich belastet, so dass hier der Schadstoffausstoß auf das erforderliche Maß beschränkt werden muss. Alternativ besteht auf der Stralauer Halbinsel die Möglichkeit zum Anschluss der Häuser an ein Fernwärmenetz.

3. *Auf dem Grundstück Alt-Stralau 20 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche durch die Flächen von Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.*

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist situationsbedingt auf dem Grundstück Alt-Stralau 20 mit einer Grundflächenzahl von etwas mehr als 0,1 relativ gering. Aus diesem Grund würde die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige 50 %ige Überschreitung für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht ausreichen, um die Erschließung usw. sicherzustellen. So wurde festgelegt, dass auf dem Grundstück neben der Baukörperausweisung die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen in der Größenordnung einer GRZ bis 0,4 realisiert werden dürfen.

4. *Auf dem Grundstück Alt-Stralau 21 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche durch die Flächen von Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.*

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

Auf dem Grundstück Alt-Stralau 21 wurde neben der erweiterten Baukörperausweisung auch die Fläche für die Errichtung einer Tiefgarage festgesetzt. Um nun aber darüber hinaus auch weitere Anlagen für die Erschließung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO zulassen zu können, wurde insgesamt eine Grundflächenzahl von maximal 0,5 im Bebauungsplan V-17-1 ausgewiesen.

Durch die Festsetzung o.g. Grundflächenzahlen wird im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan V-17 keine Erhöhung vorgenommen.

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

Die textliche Festsetzung dient der Klarstellung darüber, dass mit Inkrafttreten des Bebauungsplans V-17-1 die Festsetzungen im B-Plan V-17 für die Beurteilung von Vorhaben außer Kraft treten.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt

1.1. Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Abwägungsmaterial in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Es ist festzustellen, ob durch das Vorhaben ein Eingriff im Sinne des Gesetzes vorliegt. Ein Eingriff liegt vor, wenn das Vorhaben zu Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels führt, die die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Ein Ausgleich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist nicht erforderlich (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB).

Als ein Indikator zur Beantwortung der Frage, inwieweit mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Eingriff im Sinne des BNatSchG vorbereitet wird, dient die zulässige Flächenversiegelung. Durch die Versiegelung von Flächen werden die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes Boden, Grundwasser, Klima und Lufthygiene, Fauna und Flora sowie das Landschaftsbild maßgeblich beeinträchtigt. Diese Flächen können keine Aufgaben im Naturhaushalt wahrnehmen und sind im Vergleich zu unversiegelten Flächen eher eine Belastung für Natur und Landschaft. Für die Geltungsbereichsflächen ist der rechtskräftige Bebauungsplan V-17 maßgebend. Bezogen auf die zulässigen überbaubaren Flächen für die Grundstücke Alt-Stralau 20 und 21 lässt der Bebauungsplan V-17 eine beinahe 48 %ige Überbauung zu. Dieser Versiegelung stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans V-17-1 gegenüber, die eine ca. 47 %ige Versiegelung ermöglichen (vgl. Tabelle auf der folgenden Seite). Des Weiteren geht mit dem Neubau auf dem Grundstück Alt-Stralau 20 der Abriss der noch bestehenden Grenzbebauung einher.

Durch den Bebauungsplan V-17-1 wird also keine zusätzliche, zu der nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan V-17 ohnehin zulässigen Versiegelung der Grundstücksflächen ermöglicht. Es werden auch keine Gebäudehöhen zugelassen, die über den im Bebauungsplan V-17 festgesetzten liegen. Die Geschossfläche, die im B-Plan V-17 ausgewiesen war und das Maß der baulichen Nutzung bestimmt hat, wurde im B-Plan V-17-1 nur dadurch geringfügig erhöht, dass ein nach der bis zum 31. Januar 2006 gültigen Berliner Bauordnung zulässiges Staffelgeschoss, das nicht auf die Vollgeschosszahl und damit auf die GFZ angerechnet wird, aufgrund der Abstandflächensituation auf dem Grundstück Alt-Stralau 20 mit Festlegung der Oberkante für den Mittelteil des Baukörpers festgesetzt werden musste. Im Vergleich zum B-Plan V-17 wird durch den B-Plan V-17-1 also lediglich eine Änderung der Verteilung der vorgesehenen Baumasse vorgenommen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes findet nicht statt.

Ein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes wird durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

1.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Boden

Die geplanten Baumaßnahmen sind mit der Entsiegelung des Bodens und dem Aushub der oberen Bodenschichten verknüpft. Die ausgehobenen Böden werden bei Überschreitung von Einbauwerten der Berliner Liste nicht wieder direkt eingebaut, sondern vorher einer Bodenbehandlung unterzogen bzw. einer geordneten Deponierung zugeführt werden.

Versiegelungsbilanz

(Abgleich Zulässigkeit nach Bebauungsplan V-17 - B-Planentwurf V-17-1 Stand 08/2005)

Aus der nachfolgenden Tabelle geht hervor, dass die Versiegelung in Bezug auf das geltende Recht geringfügig verringert wird.

Grundstücksnutzung nach Anteilen	Versiegelungsgrad (%)	Flächengröße geltendes Recht B-Plan V-17 (in qm)	Flächengröße gemäß B-Plan V-17-1 (in qm)	Bilanz (qm) (Planung V-17-1 - V-17)
Alt-Stralau 20 zulässige Gebäudegrundflächen	100	0	163	163,00
Alt-Stralau 20 Fläche für (Tief-)garagen	100	181	0	-181,00
Alt-Stralau 20 Fläche zulässige Überschreitung**	70-100***	0	337	337,40
Alt-Stralau 20 Freifläche**	0	1.070	751	-319,40
Alt-Stralau 21 zulässige Gebäudegrundflächen	100	1.147	846	-301,00
Alt-Stralau 21 Fläche für (Tief-)garagen	100	421	312	-109,00
Alt-Stralau 21 Fläche zulässige Überschreitung **	70-100***	153	187	34,00
Alt-Stralau 21 Freifläche*	100	969	1.345	376,00
Größe Gesamtgebiet		3.940	3.940	0
Gesamtgröße Versiegelungsflächen		1.902	1.845	-57
% - Anteil Gesamtgebiet		48	47	-1

* in V-17-1 durch Textl. Festsetzung Nr. 3 mit GRZ 0,4 geregelt und Nr. 4 mit GRZ 0,5 geregelt

** einschließlich Teilfläche Wasserbecken (43 qm) auf dem heutigen Grundstück Alt-Stralau 20

*** für die Berechnung wurden 100 % zugrunde gelegt

Grundwasser

Zwar liegt das Gebiet nicht mehr in der Trinkwasserschutzzone III, jedoch ist trotzdem eine größtmögliche Grundwasserneubildungsrate anzustreben, was durch Festsetzungen des Bebauungsplans zur überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet werden kann. Im Auftrag der Entwicklungsträgersgesellschaft ist ein mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (heute SenStadt) abgestimmtes Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet worden, das eine Versickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers über Rigolen und Mulden vorsieht. Es ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Klima/Lufthygiene

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

Die bioklimatischen Bedingungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, aufgrund der Nähe des Bebauungsplangebietes zur Spree, recht homogen. Am Ufer kommt es über Wechselwirkungen auch auf den angrenzenden Grundstücken zu einer deutlichen thermischen Entlastung. Eine Durchgrünung mit großkronigen Bäumen fördert die bioklimatisch günstige Situation.

Im Plangebiet ist im Wesentlichen eine Wohnnutzung vorgesehen, so dass keine weiteren Luftschadstoffemittenten zu erwarten sind. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe sind gering, da nur Ziel- und Quellverkehre auftreten werden.

Biotop- und Vegetationsstrukturen

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

Auf dem Grundstück Alt-Stralau 21 hat sich auf der beräumten Fläche eine Spontanvegetation eingestellt. Auf dem Grundstück Alt-Stralau 20 sind die Freiflächen als Ziergarten angelegt.

Durch die Verwirklichung der geplanten Baumaßnahmen sind die Ziergartenfläche sowie die Brachfläche mit Spontanvegetation betroffen. Aufgrund der Artenarmut und der leichten Ersetzbarkeit haben die Flächen eine geringe Biotopwertigkeit. Ersatzflächen werden nach Beendigung der Baumaßnahme durch die Anlage neuer privater Gartenflächen wieder geschaffen.

Zwar wurde versucht möglichst viele Bäume zu erhalten, aber die vollständige Neuordnung auch im Geltungsbereich des B-Planes V-17-1 bedingt, dass nicht alle Bäume erhalten werden können. Betroffen ist in erster Linie der Ahornbestand (*Acer negundo*) inmitten des Grundstücks Alt-Stralau 21.

Im Rahmen einer Vermeidungsmaßnahme konnte hier jedoch durch Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche und eine Rücknahme der südlichen Baugrenze von der Spree erreicht werden, dass im Vergleich zum Bebauungsplan V-17 eine Winterlinde erhalten werden kann. Gleiches gilt für eine Linde an der nordwestlichen Grundstücksecke, die nun auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegt und somit durch die Baumaßnahmen nicht betroffen ist.

Die Anordnung und Durchführung von Baumschutzmaßnahmen sowie die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen für Baumfällungen einschließlich der Ersatzpflanzungen werden durch die Berliner Baumschutzverordnung geregelt, deren Umsetzung durch die Untere Naturschutzbehörde überwacht wird.

Erholung

Heute sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-17-1 keine Erholungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit vorhanden. Durch die Festsetzungen des B-Planes wird diese Situation nicht verändert.

Mit der Realisierung der Entwicklungsmaßnahme auf Basis der Festsetzungen im Planbereich V-17 wird ein durchgehender Ufergrünzug geschaffen, der direkt südlich an den Geltungsbereich des B-Planes V-17-1 angrenzt und Erholung Suchenden zur Verfügung steht.

Landschaftsbild und Stadtgestalt

Durch die Neuordnung des Gebietes mit einer Gestaltung der privaten Freiflächen sowie der Anlage des geplanten Ufergrünzuges wird das Landschaftsbild erheblich aufgewertet. Der Erhalt vorhandener Bäume - insbesondere im spreeseitigen Teil - stellt bereits frühzeitig eine Einbindung der Neubebauung in die Umgebung sicher.

2. Haushaltmäßige Auswirkungen

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

- Keine.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

- Keine.

IV. Verfahren

Es wurde im Bebauungsplanverfahren V-17-1 von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 i.V. mit § 244 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Gebrauch gemacht.

1. Senatsinformation über die Absicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes V-17-1 im Juni 2004.
2. Aufstellungsbeschluss des Bezirksamts und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Bezirksamtsvorlage Nr. II/507/04) am 29. Juni 2004.
3. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 16. Juli 2004 im Amtsblatt für Berlin Nr. 32 auf Seite 2808.
4. Rückäußerung Senat am 29. Juni 2004.
5. Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 4. Oktober bis 4. November 2004.

In der genannten Zeit bestand für betroffene und interessierte Bürger die Möglichkeit, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Äußerungen zur Planung abzugeben. Während des gesamten Verlaufs ist die Ausstellung (mit Plakat, B-Planvorentwurf und Begründung) von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Fachbereichs Stadtplanung im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg betreut worden, die zur Erörterung der Planung zur Verfügung standen und Äußerungen entgegen genommen haben.

Im Rahmen der Beteiligung wurden beim Fachbereich Stadtplanung insgesamt vier Stellungnahmen von Bürgern abgegeben oder gingen auf dem Postweg ein. Zwei Schreiben mit Äußerungen gingen nach Beendigung der offiziellen Beteiligung ein. Alle Stellungnahmen der Bürger wurden in Form einer Synopse detailliert aufbereitet und unter- und gegeneinander abgewogen. Dieses Material ist als Anlage zur Beschlussfassung aktenkundig.

Die Stellungnahmen setzten sich im Wesentlichen mit der Nachnutzung der Bestandes sowie der geplanten Gebäudehöhe von mindestens drei Geschossen auf dem Grundstück Alt-Stralau 20, der Gebäudeanordnung für das Grundstück Alt-Stralau 21 sowie der Art und Weise der Bürgerbeteiligung auseinander.

Die Kritik an der Art und Weise der Bürgerbeteiligung ist zurückzuweisen. Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde entsprechend den Anforderungen im Baugesetzbuch durchgeführt. Ein Plakat fasste die wesentlichen Inhalte sowie Ziele und Zwecke der Planung bürgerfreundlich zusammen. Darüber hinaus lagen der B-Planvorentwurf und die Begründung zur Einsichtnahme bereit. Den Bürgern standen Mitarbeiter(innen) für den Zeitraum eines Monats zur Erörterung der Planung zur Verfügung und die Bürger hatten Gelegenheit ihre Stellungnahme zur Niederschrift zu bringen oder selber zu verfassen.

Seitens der Vertreterin der Erbgemeinschaft Alt-Stralau 20 wurde gewünscht den Bestand weiterzunutzen oder ein ein- bis zweigeschossiges Gebäude bauen zu können.

Hierzu ist Folgendes anzumerken: Nach eingehenden Recherchen ist der Fachbereich Stadtplanung im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zu der Auffassung gelangt, dass ein planungsrechtlicher Bestandsschutz auf dem Grundstück Alt-Stralau 20 nicht gegeben ist. Die letzte Nutzung ist mit dem Auszug der Bundesanstalt für Wasserbau zum 1.1.1999 endgültig aufgegeben worden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan V-17 zu beurteilen, der für das Grundstück Alt-Stralau 20 ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Bei seiner Festsetzung konnte davon ausgegangen werden, dass die Grundstücke Alt-Stralau 20 und 21 einem Eigentümer gehören. Daher wurde konzeptionell die Bebauung auf dem Grundstücksteil Alt-Stralau 21 konzentriert und für den Grundstücksteil Alt-Stralau 20 bis auf eine (Tief-)Garanzufahrt eine Freifläche festgesetzt. Ziel war es, einen deutlich wahrnehmbaren Freiraum zwischen der Straße Alt-Stralau und der Spree zu gewährleisten.

Insoweit gibt es für den Bezirk auch keinen Ermessensspielraum, um im Bestand eine Nutzung zuzulassen. Da jedoch nicht beabsichtigt war, den Alteigentümern nach der Restituierung ihres Grundstücks eine Nutzung gänzlich zu verwehren, erfolgte die Änderung des B-Planes V-17 mit dem Ziel eine eigenständige Bebaubarkeit der beiden Grundstücke zu gewährleisten.

Dabei muss sich die Bebauung einerseits an das Abstandflächenrecht des § 6 der Berliner Bauordnung halten und sich andererseits in das neue Ortsbild einpassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Um dieses zu erreichen, ist die Bebauung unter Einhaltung der Abstandflächen einerseits im straßenseitigen Grundstücksteil zu konzentrieren und muss andererseits eine bauliche Höhe aufweisen, die Bezug auf die umgebenden (vier- bis fünfgeschossigen) Gebäude nimmt und im Straßenzug Alt-Stralau eine gewisse Kontinuität entstehen lässt. Diese Integration ist mit einem ein- bis zweigeschossigen Baukörper nicht zu erreichen. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan eine Mindesthöhe zur Realisierung von drei Geschossen bzw. eine maximal zulässige Gebäudehöhe zur Realisierung von vier Geschossen zu den Grundstücksgrenzen und von fünf Geschossen (im Sinne eines Staffelgeschosses) im mittleren Gebäudeteil fest.

In Bezug auf die Gebäudeanordnung auf dem Grundstück Alt-Stralau 21 wurde von der Betroffenenvertretung Rummelsburger Bucht angeregt, auf eine Fortführung der Straßenrandbebauung zu verzichten und analog zu den westlich gebauten oder geplanten Gebäuden eine Einzelhausbebauung vorzusehen. Des Weiteren äußerten potenzielle Grundstückskäufer ihre Vorstellungen, neben einer Verlängerung der straßenbegleitenden Bebauung im rückwärtigen Grundstücksteil einen Solitärbaukörper und diesen gegebenenfalls näher an der Nachbargrenze realisieren zu wollen.

Hierzu bleibt festzuhalten: Die zu realisierende Situation basiert auf den Konzepten, die von Prof. Hertzberger und Prof. Brenner für die Quartiere Stralau(-Stadt) und Stralau-Dorf erarbeitet worden sind. Diese beruhen auf einer klaren Beschreibung der neuen Ordnungslinien für die beiden Quartiere. Für den angesprochenen Bereich am Südufer der Spree bedeutet das die Hervorhebung des Bestehenden (Alt-Stralau 23) durch eine straßenbegleitende Ergänzung auf der einen und die beschriebene offene Einzelhausbebauung auf der anderen Seite, die wiederholt Durchblicke von der Straße Alt-Stralau zur Spree gewährleistet.

Mit der nunmehr vorgesehenen Ausweisung auf dem Grundstück Alt-Stralau 21 ist die straßenbegleitende Bebauung, die den Abschluss der Gebäudeformation bildet, ca. 7 m kürzer geworden, als in der ursprünglichen Konzeption, die im B-Plan V-17 umgesetzt worden ist. Damit verbunden ist auch eine Kürzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Richtung Spreeufer, so dass auch hier ein

deutlicher Abstand der Bebauung zum Ufergrünzug mit Wanderweg unter weitgehendem Erhalt der vorhandenen Bäume erreicht werden kann.

Städtebaulich nicht akzeptabel ist eine solitäre Bebauung auf dem Grundstück Alt-Stralau 21, die dazu führen würde, dass die Brandwand des Gebäudes Alt-Stralau 22 auch zukünftig weithin sichtbar im Straßenbild in Erscheinung tritt.

Zwei einzelne, straßenbegleitende Baukörper sind in wirtschaftlich realisierbaren Dimensionen unter Einhaltung erforderlicher Abstandflächen auf dem Grundstück Alt-Stralau 21 nicht anzuordnen. Mit einem zurückgesetzten Einzelbaukörper, der näher an die Grundstücksgrenze gerückt wird, würden die grundlegenden Zielsetzungen, die mit dem Ausweisungen des Bebauungsplanes V-17-1 verfolgt werden, nicht erreicht werden.

Ein Solitärbaukörper, der noch näher an die Grundstücksgrenze herangerückt wird, würde das städtebauliche Gesamtbild dadurch beeinträchtigen, dass die klar definierten Ordnungslinien (einheitliche Baufluchtlinie an der Straße Alt-Stralau im Zusammenhang mit den Gebäuden Alt-Stralau 17 bis 20 bzw. 21 bis 24 und ein deutlich wahrnehmbarer Freiraum zwischen Alt-Stralau 20 und 21) aufgegeben würden, und im Zusammenhang mit der benachbarten Bebauung eine städtebaulich ungeordnete Situation geschaffen würde.

Die vorgenommene (erweiterte) Baukörperausweisung sichert nun auf der einen Seite die städtebaulichen Zielsetzungen und gibt dem Bauherren auf der anderen Seite aber auch noch einen hinreichenden Spielraum für die individuelle Ausgestaltung des Hochbautentwurfs.

6. Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 1. Oktober 2004 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 4. November 2004 aufgefordert. Von den angeschriebenen 32 TÖB haben 26 geantwortet.

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

Inhaltlich setzten sich die Stellungnahmen, in denen neben Hinweisen auch Anregungen gegeben wurden, im Wesentlichen mit a) den vorhandenen Richtfunkstrecken im Plangebiet, b) der Erschließung der geplanten Tiefgarage auf dem Grundstück Alt-Stralau 21, c) den Geräuschemissionen vorhandener Nutzungen (Treptower Hafen, Stern- und Kreisschiffahrt) sowie d) dem vorhandenen Baumbestand auseinander.

Zu den genannten Themen ist Folgendes festzuhalten:

- a) Die von der Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post benannten Richtfunkbetreiber wurden über die Planungen informiert.
- b) Es wurde darauf verwiesen, dass die Rampe der Tiefgarage auf dem Grundstück Alt-Stralau 21 innerhalb der straßenbegleitenden Bebauung unterzubringen ist und die Zufahrt für eine mögliche Tiefgarage auf dem Grundstück Alt-Stralau 20 auf der Grundstücksfläche östlich oder westlich des festgesetzten Baukörpers.
- c) Die DIN 4109 stellt sich, dass der Schallschutz im Hinblick auf die Vorbelaftung für die Wohnnutzung gewährleistet wird.
- d) Um das städtebauliche Konzept der straßenbegleitenden Bebauung auf dem Grundstück Alt-Stralau 21 umsetzen zu können, wird - wie auch im B-Plan V-17 - an der straßenseitigen Grundstücksgrenze eine Ulme zur Disposition gestellt. Inwieweit diese tatsächlich gefällt werden muss, wird die konkrete

Hochbauplanung zeigen. Ersatz ist dann entsprechend der Berliner Baumschutzverordnung zu schaffen.

7. Bezirksamtsbeschluss zur Interessenabwägung nach erfolgter frühzeitiger Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Bezirksamtsvorlage Nr. II/818/05) am 9. August 2005.
8. Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung für den Zeitraum vom 17. Oktober 2005 bis 18. November 2005 in der „Berliner Zeitung“ und im „Tagesspiegel“ am 6. Oktober 2005.
9. Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung für den Zeitraum vom 17. Oktober 2005 bis 18. November 2005 im Amtsblatt für Berlin Nr. 50 auf Seite 3828 am 7. Oktober 2005.
10. Aufgrund eines Fehlers in der Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 7. Oktober 2005 erneute Bekanntmachung mit dem Auslegungszeitraum 14. November bis 14. Dezember 2005 im Amtsblatt für Berlin Nr. 44 auf Seite 4173 am 4. November 2005.
11. Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. Oktober bis 14. Dezember 2005.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes V-17-1 mit Begründung und Grundstücksverzeichnis fand im o.g. Zeitraum in den Räumen des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg statt.

Die Träger öffentlicher Belange und Nachbarbezirke wurden mit Schreiben vom 12. Oktober 2005 informiert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) sowie ein Bürger Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen wurden in Form einer Synopse aufbereitet und unter- und gegeneinander abgewogen. Dieses Material ist als Anlage zur Beschlussfassung aktenkundig.

Die BLN regte an, die Regenwasserversickerung auch im Bebauungsplan festzusetzen.

Hierzu ist Folgendes anzumerken: Der Bebauungsplan steht als Instrument zur Festlegung der Versickerung des Regenwassers nicht zur Verfügung. Die Regelungsinhalte von Bebauungsplänen sind ausschließlich städtebaulichen Zielen vorbehalten. Die Wasserwirtschaft verfügt über ein eigenes Instrumentarium zur Umsetzung ihrer Belange.

Der Bürger legte Widerspruch gegen den B-Plan ein und bezeichnete es als „außerordentlich merkwürdig“, dass der B-Plan V-17 zum jetzigen Zeitpunkt geändert würde. Er betonte, dass die Möglichkeit einer derartigen Veränderung für sein Grundstück ausgeschlossen wurde, sofern er nicht zuvor den kostbaren und entscheidenden Teil seines Grundeigentums abgeben würde, und sah darin eine Ungleichbehandlung. Darüber hinaus unterstellte er, dass von den Grundstücken Alt-Stralau 20 und 21 für die Realisierung des Ufergrünzugs mit Wanderweg der Uferbereich nicht abgetrennt würde und den vom B-Plan abweichenden Bauvorstellungen des dortigen Kaufinteressenten in einer „nicht nachzuvollziehenden Art und Weise entgegen gekommen“ würde. Des Weiteren kritisierte der Bürger, dass der B-Plan V-17 nicht wie vorgesehen umgesetzt würde und dass schon mehrere Teilbereiche auf Stralau aus dem Entwicklungsgebiet wieder herausgelöst worden wären.

Hierzu ist das Folgende festzuhalten: Das Änderungsverfahren wurde bereits im Juni 2004 eingeleitet und entsprechend öffentlich bekannt gemacht. Im Okto-

ber/November 2004 wurde eine Frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt, die in der Tagespresse und im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht worden ist. Die Bürger hatten damals bereits die Möglichkeit sich über die Planung zu informieren und es wurde ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Seitens des o.g. Bürgers wurden in diesem Rahmen keine Anregungen zur Planung abgegeben.

Von einer Ungleichbehandlung kann im Zusammenhang mit der Änderung des B-Planes für Teile der Grundstücke Alt-Stralau 20 und 21 nicht gesprochen werden, da die Situation für jedes Grundstück unterschiedlich ist. Auf dem seitens des Eigentümers angesprochenen Grundstück ist im B-Plan V-17 eine Bebauung im Sinne eines Doppelhauses ausgewiesen worden, und es ist damit im Gegensatz zum Grundstück Alt-Stralau 20 mit den Ausweisungen des B-Plans V-17 eigenständig bebaubar. Auch für die Grundstücke Alt-Stralau 20 und 21 ist im B-Plan V-17 an der Spree eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, auf deren Realisierung auch mit der Änderung nicht verzichtet worden ist.

In der städtebaulichen Konzeption, die dem B-Plan V-17 zugrunde gelegen hat, wurden die Grundstücke Alt-Stralau 20 und 21 - unter der damals zutreffenden Annahme, dass sie demselben Eigentümer gehören - als Einheit betrachtet. So war die Bebauung als Abschluss der straßenbegleitenden Bebauung an der Straße Alt-Stralau auf dem Baugrundstücksteil Alt-Stralau 21 konzentriert, während auf dem Grundstücksteil Alt-Stralau 20 innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche lediglich eine Tiefgaragenzufahrt im straßenseitigen Grundstücksteil festgesetzt war.

Kurz nach Festsetzung des Bebauungsplanes V-17 wurde das Grundstück Alt-Stralau 20 Anfang 2001 an die Alteigentümer restituiert, die die Absicht hatten, die dortigen baulichen Anlagen wiederzunutzen oder ein ein- bis maximal zweigeschossiges Einfamilienhaus auf dem Grundstück zu errichten. Weder das eine noch das andere wäre nach dem Bebauungsplan V-17 zulässig gewesen. Da einerseits eine gemeinsame Vermarktung der Grundstücke Alt-Stralau 20 und 21 nicht erfolgreich war, andererseits aber auch nicht beabsichtigt war, den Eigentümern des Grundstücks Alt-Stralau 20 eine Bebauung ihres Grundstücks gänzlich zu verwehren, wurde eine Modifizierung der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption geprüft. Ziel war es, eine eigenständige Bebauung auf den Grundstücken zu gewährleisten, die sich jedoch gleichzeitig in die Gesamtkonzeption für den Uferbereich einfügen musste. Im Ergebnis wurde für das Grundstück Alt-Stralau 20 ein Baukörper vorgesehen, der sich in Bezug auf die Gebäudehöhe an der benachbarten Bebauung orientiert (also nicht nur ein bis zwei Geschosse) und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche einen ausreichenden Abstand zu den Nachbargrundstücken einhält, so dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Interessen der Nachbarn gewahrt bleiben.

Um die modifizierte Konzeption auch planungsrechtlich abzusichern, wurde das Änderungsverfahren V-17-1 für die Baugebietsflächen (Allgemeines Wohngebiet) der Grundstücke Alt-Stralau 20 und 21 eingeleitet. Explizit nicht in den Änderungsbereich einbezogen worden ist der Ufergrünzug mit dem Wanderweg, der in diesem Zusammenhang nicht in Frage gestellt worden ist. Für seine Realisierung ist ein Erwerb der Teilfläche von den Alteigentümern des Grundstücks Alt-Stralau 20 bereits erfolgt, und auch die für den Ufergrünzug benötigte Fläche des Grundstücks Alt-Stralau 21 wird von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verkauft werden.

Zwischenzeitlich haben die Alteigentümer des Grundstücks Alt-Stralau 20 angesichts der Tatsache, dass der Bau nur eines ein- bis zweigeschossigen Gebäudes auf ihrem Grundstück nicht möglich sein wird, die ihnen verbliebene Teilfläche veräußert. Der neue Eigentümer beabsichtigt ein Gebäude innerhalb der im

Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen zu errichten und wird auch das vorgesehene Bauvolumen realisieren. Eine Änderung des B-Planes nach Vorstellungen von Kaufinteressenten ist nicht erfolgt.

Es wurden auf der Stralauer Halbinsel nur Flächen im Bereich des Bebauungsplans V-37 entlassen, auf denen die öffentlichen und privaten Projekte realisiert sind, und mit dem festgesetzten B-Plan eine Handlungsgrundlage für die Zukunft gegeben ist. Damit ist die Entwicklung auf diesen Flächen abgeschlossen, so dass diese auch bereits jetzt aus dem Entwicklungsgebiet entlassen werden konnten.

Im Ergebnis der Auswertung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen erfolgten keine Änderungen im Bebauungsplan.

12. Bezirksamtsbeschluss zur Interessenabwägung nach erfolgter öffentlicher Auslegung, über den B-Plan V-17-1 einschließlich Planbegründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des B-Planes V-17-1 am 10. Januar 2006 (Bezirksamtsvorlage Nr. II/931/06).
13. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin zur Festsetzung des Bebauungsplanes V-17-1 als Rechtsverordnung am 25. Januar 2006 (BVV-Vorlage Nr. DS/1913/II).
14. Anzeige des durch die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg als Rechtsverordnung beschlossenen Bebauungsplans V-17-1 gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 23. März 2006 mit dem Ergebnis, dass keine Beanstandungen erhoben wurden.
15. Beschluss des Bezirksamts über den Erlass des Bebauungsplanes V-17-1 als Rechtsverordnung am 2. Mai 2006 (Bezirksamtsvorlage Nr. II/1042/06).
16. Mitteilung über das Ergebnis der Auswertung zu den gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen am 17. November 2006.
17. Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 24. Mai 2006 auf Seite 442.

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1817, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824).
- 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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).
- Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Rummelsburger Bucht" vom 8. April 1994 (GVBl. S. 118).

Aufgestellt: Berlin, den 24. April 2006

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht
Fachbereich Stadtplanung

gez. Peckskamp
.....
Fachbereichsleiter