

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan V-17

für die Grundstücke

Alt-Stralau 20 bis 32

im Bezirk Friedrichshain.

	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	4
2.2.5 Altlasten	4
2.2.6 Eigentumsverhältnisse	7
2.2.7 Denkmalschutz	7
2.3 Planerische Ausgangssituation	8
2.3.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm	8
2.3.2 Grundlagen zur Bereichsentwicklungsplanung	9
2.3.3 Landschaftsplan "Stralauer Halbinsel" V-L-1	10
2.3.4 Rahmenplanung städtebaulicher Entwicklungsbereich "Berlin-Rummelsburger Bucht"	11
II. Planinhalt	11
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	11
2. Intention des Planes	12
3. Inhalte des Bebauungsplanes	14
3.1 Wesentlicher Planinhalt	14
3.2 Begründung einzelner Festsetzungen	15
3.2.1 Art der baulichen Nutzung	15
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen	15
3.2.3 Abstandflächen	17
3.2.4 Grünflächen	18
3.2.5 Verkehr	19
3.2.6 Textliche Festsetzungen	21
3.2.7 Nachrichtliche Übernahmen - Wasserflächen	22
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes	22
1. Auswirkungen auf die Umwelt	22
1.1 Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz	22
1.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt	23
2. Haushaltsmäßige Auswirkungen	26
IV. Verfahren	26
V. Rechtsgrundlagen	40
Anhang Flächenbilanz B-Planbereich V-17	41

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Veranlassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans V-17 ist die angestrebte städtebauliche und freiraumgestalterische Neuordnung des Gebietes im Geltungsbereich. Ziel ist die Umstrukturierung der ehemals teilweise im Zusammenhang mit der Lage am Wasser gewerblich genutzten Grundstücke und der bereits vorhandenen Wohngrundstücke zu einem attraktiven Wohngebiet an der Spree.

Im Rahmen der Realisierung der Entwicklungsmaßnahme für den nach § 165 Baugesetzbuch (BauGB) im April 1994 förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich "Berlin-Rummelsburger Bucht" soll das städtebauliche Konzept des Berliner Architekten Prof. Klaus Theo Brenner, als Ergebnis eines internationalen Gutachterverfahrens, die Grundlage für die Neuordnung der Spitze 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-17 ist somit erforderlich, um

- die geordnete städtebauliche Entwicklung zum Wohnstandort mit der Möglichkeit zur Integration von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen zu steuern,
- einen öffentlichen Uferwanderweg entlang der Spree zu sichern,
- verbindliche planungsrechtliche Vorgaben als Beurteilungskriterien für künftige Vorhaben geben zu können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes V-17 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-17 umfasst die Grundstücke Alt-Stralau 20 bis 32 im Bezirk Friedrichshain einschließlich der Straße Alt-Stralau bis zu deren Mitte. Südlich wird der Bebauungsplanbereich vom Ufer der Spree begrenzt. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich (zum Zeitpunkt der Aufstellung Alt-Stralau 21 bis 32) im Westen um das Grundstück Alt-Stralau 20 und die davorliegende Straßenfläche erweitert. Die sogenannten Vorland- und Anschwemmflächen an der Spree sind aufgrund der Einwände des Wasser- und Schifffahrtsamts (WSA) aus dem Geltungsbereich des B-Planes V-17 herausgenommen worden. Ihre Sicherung als Bestandteil des Ufergrünzuges soll nun über privatrechtliche Vereinbarungen mit dem WSA erfolgen. Zur Einbeziehung der Anschwemm- und Vorlandflächen in die Ausbauplanungen für den Uferwanderweg werden seitens der Entwicklungsträgersgesellschaft mit der Wasser- und Schifffahrtsdirektion Gestattungs- und Nutzungsverträge geschlossen. Die Fläche im Geltungsbereich des B-Plans V-17 beträgt nun noch etwa 2,4 ha.

2.2 Bestand

2.2.1 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt unmittelbar an der Spree im südöstlichen Teil des Bezirks Friedrichshain 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 der Planbereich V-16 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 u.a. durch das nördlich gelegene Schulgebäude mit der denkmalgeschützten Turnhalle und die östlich gelegene, öffentliche Parkanlage, die direkt an den Geltungsbereich heranreicht, geprägt. Westlich des Geltungsbereichs sind bereits Teilabschnitte des Ufergrünzugs realisiert worden.

2.2.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Erscheinungsbild des Plangebiets V-17 wird heute wesentlich durch eine uneinheitliche Nutzungs- und Gestaltstruktur bestimmt. Neben ehemals im Zusammenhang mit der Lage am Wasser gewerblich genutzten Grundstücken sind insbesondere die drei- bzw. viergeschossigen Altbauwohnhäuser Alt-Stralau 23 und 32 für diesen Bereich des Spreeufers prägend, die straßenbegleitend über die gesamte Grundstücksbreite errichtet wurden und über geneigte Dächer verfügen.

Im B-Plangebiet sind bereits umfangreiche Abbruch- und Bäumungsmaßnahmen vorgenommen worden. Dazu zählen u.a. die Grundstücke Alt-Stralau 21, Alt-Stralau 30 - 31 (ehemaliger Wartungsstandort der Stern- und Kreisschiffahrt) und Alt-Stralau 24 sowie 25 - 27. Auf dem Grundstücken Alt-Stralau 25 - 27 und 30 - 31 befinden sich bereits Wohnungsbauvorhaben in Realisierung. Das Wohnprojekt Alt-Stralau 22/22a ist bereits fertiggestellt worden.

Die Gebäude auf dem Grundstück Alt-Stralau 20 wurden bis zum 1.1.1999 noch von der Bundesanstalt für Wasserbau genutzt. Die Nutzung für hoheitliche Zwecke auf dem Grundstück Alt-Stralau 21 ist mittlerweile aufgegeben worden.

Auf dem Grundstück Alt-Stralau 29 befindet sich die privat betriebene Freiluftgalerie "Garten der Künste", die auch das Nachbargrundstück Nr. 28 umfasst. Hier gibt es auch ein Café.

Das Spreeufer ist bisher im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht öffentlich zugänglich. Aufgrund der Vorland- und Anschwemmflächen entlang der Spree haben die meisten Grundstücke formal keinen direkten Wasseranschluss.

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. Der anstehende Boden gilt als anthropogen überformt und ist teilweise kontaminiert (siehe Pkt. 2.2.5 Altlasten).

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 ist anzunehmen, dass der Grundwasserflurabstand zwischen ein und zwei Metern liegt. Bedingt durch den hohen Grundwasserstand und den anstehenden Boden ist die Gefährdungsgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen hoch einzustufen.

Oberflächenwasser und Ufersituation

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes befindet sich die Uferkante der Spree. Das Gewässer dient heute als Vorfluter für das abfließende Regenwasser im Gebiet.

Das Ufer entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist auf der gesamten Länge verbaut und in weiten Teilen mit großkronigen Bäumen bewachsen.

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 sind keine wertvollen faunistischen Bestände zu erwarten, da das Gebiet geringe Pflanzenbestände aufweist und bisher gewerblich geprägt war.

Biotop- und Vegetationsstrukturen

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

Als Vegetationsstrukturen waren zu Beginn der Planung (Plangebietszustand 1993) Zierrasenflächen, gekennzeichnet durch wenige Süßgrasarten und Zier- und Nutzgartenbereiche mit teilweise alten Obstbaumbeständen (Alt-Stralau 32), vorhanden.

Entlang des Spreeufers ist ein dichter Gehölzstreifen vorhanden. Eine Ausnahme bildet der Uferbereich des Grundstücks Alt-Stralau 30 - 31. Ein weiterer geschlossener Baumbestand markiert die straßenseitige Grundstücksgrenze des Grundstückes Alt-Stralau 25 - 27. Dominiert ist auch die Platanenallee im Straßenbereich der Grundstücke 28, 29 und 30 - 31, wobei einzelne Bäume (z.B. vor dem Grundstück Alt-Stralau 29) aufgrund nicht mehr gegebener Standsicherheit gefällt werden mussten. Die übrigen Straßenbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neupflanzungen der letzten Jahre und übernehmen noch keine orts- und landschaftsbildprägende Funktion.

Klima/Lufthygiene

Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie wurde vom Deutschen Wetterdienst ein Gutachten über die klimatologische Beurteilung des Entwicklungsbereichs Rummelsburger Bucht sowie des überörtlichen Bereichs um den Rudolphplatz 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

Heute sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur eingeschränkte Erholungsmöglichkeiten vorhanden. Die private betriebene Freiluftgalerie "Garten der Künste" mit einem Café war für Erholungssuchende 1999 in den Sommermonaten (Mai-September) an Wochenenden und Feiertagen sowie nach vorheriger Vereinbarung geöffnet.

Landschaftsbild und Stadtgestalt

Eine maßgebliche Bedeutung der Fläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist heute aufgrund der gewerblichen Vornutzung und des hohen Versiegelungsgrades nicht erkennbar. Durch die Neuordnung des Gebietes, die Gliederung durch Freiräume und die Anlage eines durchgehenden Ufergrünzuges wird das Landschaftsbild erheblich aufgewertet. Der geplante Ufergrünzug verbindet die verschiedenen Bereiche der Stralauer Halbinsel miteinander und steht in direktem Bezug zu den Grünflächen, die sich in das Baugebiet hineinziehen.

Stark landschaftsbildprägend ist der vorhandene Baumbestand. Das Spreeufer ist dicht von Bäumen gesäumt. Sie gehören größtenteils den Arten Pappel, Erle und Weide an. Des Gleichen gibt es Straßenbäume - alte Platanen mit Kronendurchmessern von 16 bis 25 Metern - im Bereich der Grundstücke Alt-Stralau 28, 29 und 30 - 31, die das Straßenbild bestimmen.

2.2.4 Erschließung**Verkehr**

Die Erschließung der Grundstücke im Planbereich V-17 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 Wasser-Betrieben 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 wird eine Leitung in der Straße Alt-Stralau verlegt.

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

Leitungen zur Gasversorgung befinden sich in der Straße Alt-Stralau und werden auch bei den geplanten Straßenum- und -ausbaumaßnahmen berücksichtigt.

2.2.5 Altlasten**Verdachtsflächen gemäß Altlastenverdachtsflächenkataster**

Das Grundstück Alt-Stralau 25 - 27 wird im Altlastenverdachtsflächenkataster unter der Nummer 8583 geführt. Es bestand der Verdacht eines Altstandortes. Das Grundstück wurde von 1991 bis 1998 zur Lagerung von Farben und Lacken sowie von Baumaterialien und Schuttgütern genutzt.

Das Grundstück Alt-Stralau 30 - 31 wird unter der Nummer 8581 geführt. Aufgrund der industriell-/gewerblichen Nutzung als Schiffsreparaturwerft bestand der Verdacht eines Altlastenstandortes.

Untersuchung der Verdachtsflächen und Ergebnis

Zusammen mit den im Altlastenverdachtsflächenkataster aufgenommenen Grundstücken Alt-Stralau 25 - 27 und 30 - 31 wurden 1993 im Auftrage der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (SenSUT), Referat IV E (heute SenStadt), auch die Grundstücke Alt-Stralau 21, 22, 23 und 24 erkundet.

Die meterweise vorgenommenen Beprobungen gaben Aufschluss über die Mächtigkeit des Altaufschüttungshorizontes. Diese im gesamten Entwicklungsbereich nahezu flächendeckend vorhandene Schicht, die häufig Ziegel, Bauschutt und Schlacke enthält, erstreckt sich auf den genannten Grundstücken in eine Tiefe von 0,7 m bis 2,8 m; im Uferbereich ist sie z.T. bis zu 5 m tief.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben über den gesamten Bereich verteilte und an den Aufschüttungshorizont gebundene Kontamination mit den Metallen Cadmium, Kupfer, Blei, Zink und Quecksilber sowie punktuell mit Arsen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Die ermittelten Verunreinigungen erstreckten sich überwiegend auf den ersten Bohrmeter. Insbesondere im Uferbereich, in dem die Auffüllung die höchste Mächtigkeit erreicht, befinden sich die Belastungen auch im Grundwasserschwankungsbereich.

Belastungsschwerpunkte sind die Grundstücke Alt-Stralau 24, 25 - 27 und 30 - 31. Auf den Grundstücken Alt-Stralau 24 und 25 - 27 wurden im Uferbereich PAK-Belastungen sowie eine Cyanidbelastung des Grundwassers und eine punktuelle MKW-Verunreinigung unmittelbar südlich von der bereits abgebrochenen Fäkalienpumpstation ermittelt. Die MKW Verunreinigung entstand vermutlich durch unachtsamen Umgang mit Dieselkraftstoff; sie liegt unterhalb des Gefahrenwertes der Berliner Liste von 1996.

Auf dem Grundstück Alt-Stralau 30 - 31 wurden ebenfalls im Uferbereich erhöhte PAK Belastungen ermittelt. Die sich über alle Grundstücke erstreckenden Kontaminationen des ersten Bodenmeters mit Schwermetallen sind typisch für den Aufschüttungshorizont im gesamten Bereich der Rummelsburger Bucht. Besonders auffällig sind im Bereich des Bebauungsplanes V-17 die Uferzonen der Grundstücke Alt-Stralau 24, 25 - 27 und 30 - 31.

Ein akuter Handlungsbedarf aufgrund der Bodenbelastungen wurde nicht erkannt. Auch aufgrund der Grundwasserbeeinträchtigungen wurde kein akuter Sanierungsbedarf abgeleitet. Ein Sanierungserfordernis aufgrund von Gefahren für das Grundwasser wird seitens der ehemaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (heute SenStadt) nicht gesehen.

Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen

Die geplante Wohnnutzung und die geplante 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 in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes können gewährleistet werden.

Erforderliche konkrete Maßnahmen zur Beseitigung bzw. Entsorgung

Bei der vorgesehenen Neubebauung der Flächen wird von SenStadt und dem Umweltamt des Bezirks Friedrichshain ein zusätzlicher Bodenaushub für Flächen mit zukünftig sensiblen Nutzungen gefordert. Diese Forderungen werden sich insbesondere auf die Freiflächen im geplanten Uferwanderweg 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 bis zum Grundwasseranschnitt und im Bereich der öffentlichen Grünflächen bis auf

eine Tiefe von 1,00 m unter Geländeoberkante ausgetauscht. Für das Grundstück Alt-Stralau 30 - 31 wurde mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereits abgestimmt, im Bereich des geplanten privaten Kinderspielplatzes die Auffüllung bis zum Grundwasseranschnitt zu entfernen und durch Z 0-Material zu ersetzen.

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 wird ohnedies ein baubedingter Aushub der Altauffüllung bis ca. 1,5 m unter Geländeoberkante vorgenommen. 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 zuständige Behörde 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.

Auf dem Grundstück Alt-Stralau 30 – 31 wurde bereits 1995 im Rahmen der durchgeführten Tiefenenttrümmerung belasteter Boden im Umfang von ca. 30 cbm entsorgt. 1998 wurde im Zuge der Neubaumaßnahmen der kontaminationsbedingte Bodenaustausch mit Ausnahme der noch anzulegenden Freianlagen vom Investor durchgeführt. Dabei wurden ca. 5.000 cbm Bodenaushub bis einschließlich LAGA-Zuordnungskategorie Z 1.2 und ca. 70 cbm Bodenaushub der LAGA-Zuordnungskategorie Z 2 entsorgt.

Aus den Untersuchungsergebnissen wurden keine Erkenntnisse abgeleitet, die ein Fällen von Bäumen im Bereich des Ufergrünzuges aus Gründen der Bodenkontamination erfordern würden.

Sicherung der Sanierung durch Vertrag / Sicherung der Mittel im Haushalt

Die beschriebenen Maßnahmen zählen zu den Ordnungsmaßnahmen für die gemäß BauGB § 147 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. In der Kosten- und Finanzierungsplanung der Wasserstadt GmbH sind für Maßnahmen der Tiefenenttrümmerung und Dekontamination im B-Planbereich V-17 insgesamt rund 1,1 Mio. DM eingestellt.

Soweit die Ordnungsmaßnahmen nicht durch den Entwicklungsträger selbst durchgeführt werden, werden in einzelnen Kaufverträgen, Abwendungsvereinbarungen und Ordnungsmaßnahmenverträgen zwischen der Entwicklungsträgersgesellschaft 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.

Im Kaufvertrag zwischen dem Land Berlin und dem Investor für das Grundstück Alt-Stralau 25 - 27 vom 25.08.1998 ist für Maßnahmen zur Beseitigung von Bodenkontaminationen unterhalb der Gefahrenschwelle, die aufgrund behördlicher Anordnungen erforderlich werden, geregelt, dass der Investor diese im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchführt. Die Entwicklungsträgersgesellschaft erstattet die Kosten für die Durchführung dieser Maßnahmen, soweit sie die Kosten der baubedingt ohnehin erforderlichen Maßnahmen übersteigen. Sollte sich im Widerspruch zu den Ergebnissen der Altlastenerkundung zeigen, dass Maßnahmen oberhalb der Gefahrenschwelle erforderlich sind, so werden diese von der Entwicklungsträ-

gesellschaft finanziert, wenn der Käufer dies innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages anmeldet. Nach dieser Frist ist der Käufer im Rahmen der Zustandshaftung verantwortlich.

Für das Grundstück Alt-Stralau 24 wurde am 25.08.1998 eine Abwendungs- und Ablösevereinbarung nebst Erwerbsvereinbarung für öffentliche Flächen zwischen der Wasserstadt GmbH und dem Investor abgeschlossen. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sind nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht erforderlich. Sollten dennoch Sanierungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, so regelt die Vereinbarung, dass diese vom Investor auf eigene Kosten durchzuführen sind. Auf der Flächen des Uferwanderweges und des Straßenlandes wird der Entwicklungsträger solche Maßnahmen selbst durchführen und finanzieren. Aufwendungen zur Beseitigung von Bodenkontaminationen, die aufgrund der Umnutzung des Grundstücks für eine Wohnnutzung erforderlich werden, hat der Investor zu tragen.

Die Erstattung der altlastenbedingten Kosten des Investors für die von ihm durchgeführten Maßnahmen auf dem Grundstück Alt-Stralau 30 - 31 erfolgt auf der Grundlage des Kaufvertrages zwischen Entwicklungsträgergesellschaft Rummelsburger Bucht mbH und Investor vom 19. November 1996. Für Maßnahmen zur Beseitigung von Bodenkontaminationen unterhalb der Gefahrenschwelle, die aufgrund behördlicher Anordnungen erforderlich werden, ist geregelt, dass der Investor diese im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchführt. Der Entwicklungsträger hat die Kosten für die Durchführung dieser Maßnahmen erstattet, soweit sie die Kosten der baubedingt ohnehin erforderlichen Maßnahmen überstiegen. Sollten im Widerspruch zu den Ergebnissen der Altlastenerkundung doch Maßnahmen der Gefahrenabwehr erforderlich werden, so ist der Investor im Rahmen der Zustandshaftung verantwortlich.

Munitionsfreiheit

Von der zuständigen Ordnungsbehörde, SenStadt (früher SenBWV H VIII A), wurde die gesamte Bebauungsplanfläche auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg hin überprüft. Dabei wurden im B-Planbereich V-17 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 des Polizeipräsidenten, PTU E 2, sowie die zuständige Ordnungsbehörde bei SenStadt, zu informieren.

2.2.6 Eigentumsverhältnisse

Mehr als die Hälfte der Fläche im Geltungsbereich befindet sich in Privateigentum. Das Grundstück Alt-Stralau 32 gehört der Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain, das Grundstück Alt-Stralau 28 der Evangelischen Kirchengemeinde Stralau-Zwingli. Die Grundstücke Alt-Stralau 20 und 21 befinden sich im Besitz der Bundesrepublik Deutschland. Die Straße Alt-Stralau gehört dem Land Berlin. Teile des Ufergrünzuges sind derzeit im Besitz der Entwicklungsträgergesellschaft.

2.2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des B-Planes V-17 befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte. Nördlich des Grundstücks Alt-Stralau 30 - 31 ist der Standort des Ensembles der Schule mit der denkmalgeschützten Turnhalle auf dem Grundstück Alt-Stralau 36 (B-Planbereich V-15). Bei der Neugestaltung der Umgebung ist das Baudenkmal zu berücksichtigen.

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 23. Oktober 1998 ist ein durchgehender Ufergrünzug für die Stralauer Halbinsel dargestellt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-17 ist eine Wohnbaufläche W3 (mittlere bauflächenbezogene Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,8) dargestellt. Der Bebauungsplan setzt gemäß dem 1. Entwicklungsgrundsatz ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Grünfläche zwischen dem Spreeufer und Alt-Stralau ist gemäß dem 3. Entwicklungsgrundsatz aus der Wohnbaufläche entwickelbar.

Mit einer durchschnittlichen GFZ von ca. 0,95 für das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet wird die im FNP 94 dargestellte GFZ überschritten. Auf den einzelnen Baugrundstücken reicht diese situationsbedingt von GFZ 0,74 bis 1,12. Entsprechend dem 5. Entwicklungsgrundsatz für Bebauungspläne ist eine Überschreitung der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen größer 3 Hektar zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dafür vorliegen. Bezogen auf die im FNP dargestellte Wohnbaufläche, die auch die Nachbarbaugebiete V-15 und V-16 umfasst, ergibt sich eine Fläche, die größer als 3 ha ist und von der fast 1,8 ha im Geltungsbereich V-17 liegen. Die zulässigen Obergrenzen der BauNVO bezogen auf die GFZ und die Grundflächenzahl (GRZ) werden hier insgesamt unterschritten.

Die Überschreitung der im FNP vorgesehenen bauflächenbezogenen GFZ ist durch folgende besondere städtebauliche Gründe begründet:

Das Bebauungsplangebiet V-17 ist Bestandteil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Berlin-Rummelsburger Bucht", durch die Wohnungsbau in einem Umfang von insgesamt 5.400 Wohnungen (bezogen auf das städtebauliche Programm der Rahmenplanung von 1994) in den Bezirken Friedrichshain und Lichtenberg ermöglicht werden soll. Entsprechend dem FNP und dem Ringstadtkonzept der Stadt Berlin zählt der Bereich Ostkreuz einschließlich dem S-Bahnhofsbereich Treptower Park neben dem Südkreuz, Westkreuz und Nordkreuz zu den vier Dienstleistungsschwerpunkten am Stadtbahnring, die zur Entlastung der Innenstadt vorgesehen sind. Um eine ausgewogene strukturelle Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zu gewährleisten und großen, zusätzlichen Verkehrsströmen zu und von den Arbeitsstätten entgegenzuwirken, sollen in der Nähe zu den Dienstleistungszentren Wohnungen in größerem Umfang entstehen. Die günstige Anbindung dieses innerstädtischen Gebietes an das ÖPNV-Netz und seine privilegierte Lage am Wasser sollen genutzt werden, um möglichst viele Wohnungen zu realisieren, sofern die höhere Wohndichte durch ein entsprechend qualitätvoll städtebauliches Gesamtkonzept verträglich umgesetzt werden kann.

Ein solches Konzept ist als Ergebnis des konkurrierenden internationalen Gutachterverfahrens vorhanden. Dieses Konzept für die Umsetzung der Entwicklungsziele ist - inklusive deren Konkretisierung durch die Erarbeitung eines vertiefenden städtebaulichen Rahmenplans - auch bezirkliche Intention. Dabei spielt auch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Wiedernutzung brachliegender Flächen eine wichtige Rolle, da der Bezirk Friedrichshain in absehbarer Zeit keine Möglichkeiten mehr haben wird, zusätzliche größere Wohnbauflächen im Bezirk in vergleichbar attraktiver Lage zu erschließen.

In der Konkretisierung der baulichen Vorstellungen für das Ufer an der Spree wurde dieses städtebauliche Konzept unter stärkerer Berücksichtigung der vorhandenen, maßstabsbildenden, drei- bis viergeschossigen Bebauung weiter modifiziert (siehe auch II. 2.) und eben dadurch auch die im FNP vorgesehene GFZ überschritten.

Die Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen erfolgt einerseits durch die besondere Lagegunst des Bebauungsplangebietes direkt an der Spree sowie die Schaffung des Ufergrünzuges. Andererseits begünstigen die Baukörperstellungen das Einhalten der Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belüftung und Belichtung.

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

Das **Landschaftsprogramm (LaPro)** des Landes Berlin vom Juli 1994 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-17 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-17 folgende Planungsansätze:

Nutzungskonzept

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

Auch 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, Wasseranschluss.

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

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.

Grünverbindungen

Das Grünverbindungsnetz setzt sich aus übergeordneten (überbezirkliche Anbindung) und örtlichen 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 Spreepark an der 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 Uferverbau 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. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-17 sind neben der Darstellung von Vorgartenbereichen auf den Grundstücken Alt-Stralau 25 bis 32 im Landschaftsplan folgende textliche Festsetzungen des Landschaftsplanes (Stand: März 1999) beabsichtigt:

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.

Der Landschaftsplan soll zukünftig für den wesentlichen Teil des Geltungsbereichs (Alt-Stralau 20 bis 32) die grünordnerischen Belange regeln.

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 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. Der Geltungsbereich des B-Planes V-17 liegt im wesentlichen im Quartier "Stralau-Dorf". Lediglich die Grundstücke Alt-Stralau 20 und 21 sind in der Rahmenplanung dem Quartier "Stralau" zugeordnet.

Für den Geltungsbereich des B-Planes V-17 sieht der Rahmenplan neben der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet einen öffentlich zugänglichen Uferbereich vor. Das städtebauliche Programm zum Rahmenplan stellt für das Allgemeine Wohngebiet eine GFZ von 0,8 bei zwei bis drei Vollgeschossen dar. Diese Angaben waren auch Grundlage für die Darstellungen im Flächennutzungsplan von 1994.

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 drei bis vier Vollgeschossen und einer daraus resultierenden höheren GFZ (siehe auch II., 2. Intention des Planes, Städtebauliches Konzept), die nunmehr als Präzisierung der Entwicklungsziele durch den Bebauungsplan gesichert werden sollen.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Vor der Grenzöffnung diente das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hauptsächlich wasserbezogenen gewerblichen Nutzungen, wie z.B. einer Werft auf dem Grundstück Alt-Stralau 30 - 31 und dem VEB Wasserstraßenbau auf den Grundstücken Alt-Stralau 20 - 21, und eingestreuten Wohngebäuden.

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.

Für einzelne Grundstücke bestehen bereits konkrete Bauabsichten, die zumeist in aufwendigen Abstimmungsprozessen ins Gesamtkonzept eingefügt wurden. Sie befinden sich teilweise schon in der Umsetzung. Grundlage für die bereits erteilten Genehmigungen dieser Vorhaben war § 34 BauGB. Darüber hinaus war über das Entwicklungsrecht und die auf dieser Grundlage mit Eigentümern betroffener und benachbarter Grundstücke abgeschlossenen Abwendungsvereinbarungen die endgültige Einstellung der teilweise vormals vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie die Umsetzung der Entwicklungsziele, wie der Verkauf der Uferzone für die öffentliche Parkanlage, rechtlich geregelt. Die erteilten Baugenehmigungen stellen das Planungserfordernis nicht in Frage, da die städtebauliche Neuordnung des Gebietes entsprechend dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept in seiner Gesamtheit nur auf Grundlage eines Bebauungsplanes umgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden kann.

Für das landeseigene Grundstück Alt-Stralau 25 - 27 wurde durch den Entwicklungsträger ein Auswahlverfahren zur Vergabe an einen Investor durchgeführt. Es wird nun von einem privaten Investor bebaut.

2. Intention des Planes

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

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des empfohlenen Bebauungskonzepts des Berliner Architekten Klaus Theo Brenner sowie bereits erarbeiteter Konzeptvertiefungen,
- Entwicklung und Festsetzung des überwiegenden Flächenanteils als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO,
- Erhalt der vorhandenen Mietshäuser Alt-Stralau 23 und 32,
- Sicherung eines Ufergrünzugs mit Wanderweg entlang der Spree als Grünfläche der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" und einer Querverbindung von der Straße Alt-Stralau zum Uferbereich als Gehrecht über das Grundstück Alt-Stralau 25 - 27),
- Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie an der Straße Alt-Stralau,
- Ausweisung von Flächen zur Unterbauung durch Tiefgaragen

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 Ordnungs-

system 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 südwestlichen Teil des Quartiers am Ufer der Spree, den der Bebauungsplanbereich V-17 umfasst, bedeutet das die Hervorhebung des Bestehenden durch eine aufgelockerte straßenbegleitende Bebauung. In diesem Sinne wird der Altbau Alt-Stralau 23 durch eine Straßenrandbebauung ergänzt und auf den übrigen Grundstücken eine offene Einzelhausbebauung bzw. in Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen eine Doppelhausbebauung (Alt-Stralau 28 und 29) vorgesehen.

Drei Einzelhäuser auf den Grundstücken Alt-Stralau 25 - 27 und 30 - 31 sollen, genau wie das Doppelhaus auf den Grundstücken Alt-Stralau 28 und 29, - unter weitgehendem Erhalt des Straßenbaumbestandes - einerseits eine bauliche Kante zum Wasser entstehen lassen und andererseits Durchblicke zur Spree gewährleisten. Prägend sollen hier auch die Vorgartenbereiche sein.

Maßstabsbildend für die vorgesehene Gebäudehöhe sind die bestehenden Wohnbauten Alt-Stralau 23 und 32, so dass für die Neubauten nunmehr vier Vollgeschosse mit der Möglichkeit zur Ausbildung eines Dach- oder in der modernen Interpretation eines Staffelgeschosses entsprechend der Bauordnung für Berlin vorgesehen sind.

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 Inselspitze zu integrieren und aufzuwerten. Entsprechend der bezirklichen Intention sollen die Grundlagen zur Umsetzung dieses Konzepts mit der Ausweisung dieser Grünflächen als "Öffentliche Parkanlagen" in der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden.

Unter Einbeziehung und Sicherung der vorhandenen Landschaftspotentiale sollen sowohl auf den öffentlichen als auch den privaten Freiflächen Räume verschiedenartigster Erlebnisqualität geschaffen werden.

Desgleichen ist die differenzierte Ausprägung des öffentlichen Uferweges innerhalb der "Öffentlichen Parkanlage" vom landschaftsgeformten Weg, über den technischen Steg, den integrierten Parkweg bis hin zur städtischen Seepromenade entscheidendes Gestaltelement des Landschaftsraumes.

Die variable Anordnung der Bebauung, der Straßenumbau sowie die Freiraumgestaltung zeichnen sich durch einen sensiblen Umgang mit dem wertvollen Baumbestand aus.

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

Im B-Plangebiet V-17 verläuft der Uferweg mit einem wassergebundenen Belag entlang der Bestandsgehölze und passt sich der vorhandenen Topographie an. Im Bereich des vorhandenen Krans vor dem Grundstück Alt-Stralau 30 - 31 geht der Uferweg auf der Vorlandfläche in einen Platz über, der in die Spree hineinragt. Der im Zusammenhang mit der ehemaligen Werftnutzung des dahinterliegenden Grundstücks aufgestellte Kran soll als Reminiscenz an die ehemals wassergebundene gewerbliche Nutzung erhalten bleiben. Hier entsteht ein Aussichtspunkt an der Spree, der der Uferlinie vorgelagert

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 Wohnumfeldqualitäten. Um diese entwickeln und sichern zu können, soll der motorisierte Individualverkehr auch weiterhin auf Ziel- und Quellverkehr beschränkt bleiben.

Haupterschließungsstraße für das Planungsgebiet bleibt auch weiterhin die Straße Alt-Stralau, die zur Zeit neu gebaut wird.

Die Umsetzung der stadtplanerischen Idee des autoreduzierten Wohnens soll durch die Zusammenführung gezielter Maßnahmen gesichert werden. Diese Maßnahmen beinhalten zum einen städtebauliche Gesichtspunkte wie minimale Straßenquerschnitte, die Minimierung von Tiefgaragenzufahrten, Anordnung von Tiefgaragen vorrangig unter den Baukörpern, zum anderen aber auch innovative Maßnahmen wie die Verbesserung des ÖPNV-Angebotes (BVG), Car-Sharing-Angebote, Quartiersgaragen, Fahrradrouten, Vermeidung von Wegen durch Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung.

Gegenwärtig ist dem individuellen Mobilitätsbedarf der Bewohner auf der Stralauer Halbinsel nicht ohne eine intensive Nutzung des privaten PKW zu entsprechen. Dies hat sich auch bei den ersten fertiggestellten Wohnungsbauprojekten gezeigt, wo die restriktiven Stellplatzvorgaben die insgesamt unbefriedigenden Möglichkeiten zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs noch verstärkt haben. So wurde u.a. aus diesen Gründen darauf verzichtet, in den Bebauungsplänen für die Stralauer Halbinsel konkrete Stellplatzkennziffern festzusetzen.

Zur Sicherung der Wohnumfeldqualitäten wurden im Planbereich V-17 für Wohnungsneubauten die Flächen für die Unterbauung mit Tiefgaragen festgelegt, sofern diese nicht ausschließlich unter den Baukörpern liegen. Die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für die GRZ wird dabei eingehalten.

Das Parkraumangebot in der Straße Alt-Stralau ist äußerst beschränkt, sonstige öffentliche Parkplätze sind im Geltungsbereich des B-Planes nicht vorgesehen.

Mit dem Entwicklungsträger hat der Bezirk Vereinbarungen zur Umsetzung des Maßnahmenpakets aus dem Mobilitätskonzept, das das Ergebnis eines umfangreichen Abstimmungsprozesses zwischen Politik und Verwaltung einschließlich Entwicklungsträger sowie betroffenen Bürgern und Investoren ist, getroffen. Das zunehmende Mobilitätsangebot im Rahmen der sukzessiven Realisierung wird zu einer Verringerung der Attraktivität der privaten PKW-Nutzung führen.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Wesentlicher Planinhalt

Dem Ziel der Umstrukturierung des Bebauungsplanbereiches zum Wohngebiet folgend, werden die Wohnungsbauvorhaben sowie die bestehenden Wohngebäude als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch und § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Weiterhin werden die bereits bestehenden Verkehrsflächen sowie geplante öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage) gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Baukörperausweisungen oder erweiterte Baukörperausweisungen mit einer zusätzlichen Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche in Verbindung mit der Festsetzung der höchstzulässigen Vollgeschossanzahl festgesetzt. Die zu erhaltenden Wohnhäuser sind integrierbar.

Darüber hinausgehende Planinhalte sind Flächen für Tiefgaragen 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 wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der Nutzungsart ist aus dem Flächennutzungsplan für Berlin (FNP 94) entwickelt worden, in dem das Gebiet als Wohnbaufläche W3 dargestellt ist (siehe auch I. 2.3.1). Mit der Ausweisung ist auch die Integrationsmöglichkeit von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen sichergestellt.

Zur Versorgung der zuziehenden Bevölkerung mit Kindertagesstättenplätzen wird im nördlich angrenzenden B-Planbereich V-15 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt. Daneben befindet sich auch die Grundschule, die den Bedarf an Schulplätzen für die Stralauer Halbinsel abdecken soll.

Grünflächen

Grünflächen mit der **Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage"** sind entlang des Ufers der Spree ausgewiesen. Weitere Details sind unter 3.2.4 Grünflächen ausgeführt.

Straßenverkehrsfläche

Die bereits bestehende Straße Alt-Stralau wird bis zur ihrer Mitte als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und zu den südlich gelegenen Grundstücken mit einer - teilweise neu bestimmten - Straßenbegrenzungslinie gefasst. Für weitere Ausführungen siehe 3.2.5 Verkehr.

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 Festsetzung der **höchstzulässigen Vollgeschossanzahl** als **Baukörperausweisungen** oder als **erweiterte Baukörperausweisungen** mit zusätzlicher Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche gesichert. Aus dieser eindeutigen zeichnerischen Festsetzung des Nutzungsmaßes lassen sich in Verbindung mit der als Höchstwert zulässigen Zahl der Vollgeschosse rechnerisch die Dichtewerte in Form der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ermitteln.

Die Wohngebäude Alt-Stralau 23 und 32 werden als ins Gesamtkonzept integrierbare und maßstabsbildende Baukörper in ihrem Bestand gesichert.

Die Grundstücke Alt-Stralau 20 und 21 werden als Einheit betrachtet. Die an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze befindliche bauliche Anlage, die bis in den geplanten Ufergrünzug hineinragt, wird planungsrechtlich in ihrem Bestand nicht gesichert. Die bauliche Konzeption für das Grundstück sieht für die Zukunft eine Konzentration der Bebauung auf dem heutigen Grundstücksteil Nr. 21 vor. Der westliche Bereich soll mit Ausnahme einer Tiefgaragenzufahrt von Hochbauten freigehalten werden, um in Verbindung mit der an der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Freifläche vor dem Altbau auf dem Grundstück Alt-Stralau 46 und den östlich und westlich gelegenen Freiflächen (B-Planbereich V-37) das Ufergrün in das Wohngebiet hineinzuführen. Um die Möglichkeiten der architektonischen Gestaltung auf dem Grundstück Alt-Stralau 20/21 zu erweitern, wurde auf Anregung eines Bürgers im vereinfachten Änderungsverfahren nach § 3 Abs. 3 i.V. mit § 13 Abs. 1 die Geschossigkeit im straßenseitigen Bauteil von III auf IV angehoben. Hierdurch wird das grundsätzliche Ziel einer straßenbegleitenden Bebauung, die weiter südlich in einzelne Baukörper übergeht, beibehalten. So 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 Baukörperausweisungen auf den Grundstücken Alt-Stralau 21 (im Bereich von 0,5 H zur Grundstücksgrenze), 22 und 24 wurde mit 14 m festgesetzt. Die so bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen gewährleisten einerseits einen ausreichenden Spielraum für die architektonische Ausgestaltung der einzelnen Gebäude und andererseits die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen einschließlich einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke. Begünstigend wirkt sich hier die Orientierung der straßenbegleitenden Bebauung aus.

Die zulässige Obergrenze für die GRZ von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO ist auf den Grundstücken, auf denen keine Festsetzung von Tiefgaragen erfolgt, eingehalten.

Auf den Grundstücken Alt-Stralau 20/21, 22, 24, 25 - 27 und 30 - 31 werden Tiefgaragen festgesetzt. Die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden GRZ-Werte für diese Grundstücke überschreiten zwar die Obergrenze des GRZ-Wertes von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO, sind aber gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO zulässig. Es handelt sich hierbei um Überschreitungen, die aus den baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, resultieren. Die Überschreitung auf jedem dieser Grundstücke liegt unter 50 vom Hundert, ist also geringer als 0,6.

Einen Überblick der städtebaulichen Kennwerte für das Allgemeine Wohngebiet gibt die Tabelle auf der folgenden Seite:

Bilanz städtebaulicher Kennwerte Bebauungsplanbereich V-17

Allgemeines Wohngebiet (WA)	Baugrundstück in qm ¹⁾	GFZ ¹⁾	GRZ ^{1) 6)}	GRZ inkl. TGA ^{1) 5) 6)}	Z ²⁾	(B)GF ^{1) 2) 3)}	WE ⁴⁾	EW ⁵⁾	GR überbaub. Fläche ⁶⁾	GR ausgewiesene TGA-Fläche ⁷⁾
Alt-Stralau 20/21	3.940	0,89	0,29	0,44	III-IV	3.500	39	74	1.147	600
Alt-Stralau 22	1.259	1,00	0,31	0,57	IV	1.265	14	27	330	389
Alt-Stralau 23	874	0,75	0,25	-	III	657	5	10	219	-
Alt-Stralau 24	931	1,14	0,28	0,58	IV	1.060	12	22	278	264
Alt-Stralau 25 - 27	4.157	0,97	0,32	0,52	IV	4.034	45	85	1.338	840
Alt-Stralau 28	673	0,99	0,29	-	III-IV	665	7	14	196	-
Alt-Stralau 29	697	1,00	0,30	-	III-IV	698	8	15	208	-
Alt-Stralau 30 - 31	4.009	0,97	0,25	0,40	III-IV	3.885	43	82	998	622
Alt-Stralau 32	1.481	0,86	0,22	-	IV	1.280	16	32	320	-
Gesamtgebiet WA	18.021	0,95	0,28	0,43	-	17.044	189	361	5.034	2.715

1) Werte berechnet

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; Altbauten mit realer WE-Anzahl einbezogen

5) Anzahl der Einwohner (EW) bei freifinanziert 1,9 EW/WE; Altbauten 2,0 EW/WE

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

7) Grundfläche festgesetzter Flächen für Tiefgaragen (TGA)

Auf den Grundstücken Alt-Stralau 28 und 29 wurde entsprechend der städtebaulichen Konzeption die Festlegung zur Realisierung eines **Doppelhauses** getroffen. Dadurch soll einerseits der Anbau an die Nachbargrenze gewährleistet werden, und andererseits ein ausreichender Spielraum zur Umsetzung der individuellen Bebauungsvorstellungen der Eigentümer im Rahmen der Gesamtkonzeption erhalten bleiben.

3.2.3 Abstandflächen

Die städtebauliche Intention, die der Bezirk mit dem Bebauungsplan V-17 umsetzen will, sieht den Übergang von einer straßenbegleitenden, geschlossenen Bebauung auf den Grundstücken Alt-Stralau 20/21 bis 24 in eine körperhafte Bebauung mit Einzelgebäuden auf den Grundstücken 25 - 27, 28 und 29, 30 - 31 und 32 vor. Die erhaltenswerten Wohngebäude Alt-Stralau 23 und 32 wurden als Festpunkte in die Planung integriert. Auf den Grundstücken Alt-Stralau 25 - 27 und 30 - 31 sowie 28 und 29 sind die Baukörper zur Sicherung eines Vorgartenbereichs und des erhaltenswerten Baumbestandes von der Straße zurückgenommen. Die straßenseitige Bebauungslinie vermittelt zwischen der geschlossenen Bebauung bis zum Grundstück Alt-Stralau 24 und den aufgrund der Bäume zurückgesetzten Baukörpern auf dem Grundstück Alt-Stralau 30 - 31.

Die gemäß § 6 Bauordnung Berlin (BauOBl) erforderlichen Abstandflächen von 1 H im allgemeinen Wohngebiet werden auf den Grundstücken Alt-Stralau 25 - 27, 28, 29 und 30 - 31 unterschritten. Für diese Grundstücke werden, abweichend von den festgesetzten Baukörpern auf den Grundstücken Alt-Stralau 20/21 - 24 und 32 - die sich hier in geschlossener Bauweise darstellen - Baukörper festgesetzt, die in offener Bauweise zu errichten sind.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept, welches einerseits die Bestandsbebauung erhält und als maßstabsbildend städtebaulich integriert, andererseits der Idee einer Einzelhausbebauung mit von der Straße aus wahrnehmbaren Sichtbezügen über die Spree bis hin zum Treptower Park umsetzt, hat für die Bebauung auf den bereits benannten Grundstücken eine Abstandflächenreduzierung zur Folge.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Fassung des Straßenraums mit einer deutlichen Raumkante einerseits und der Schaffung von Durchblicken zum Wasser andererseits, sind jeweils drei Gebäude über Festsetzung der Grundflächen und der Zahl der Vollgeschosse (Baukörperausweisungen) auf den Grundstücken Alt-Stralau 25 - 27 und 30 - 31 vorgesehen. Nach § 6 Abs. 14 der Bauordnung für Berlin (BauO Bl) ist eine in der o.g. Weise erfolgte Verringerung der nach § 6 BauO Bln erforderlichen Abstandflächen zulässig, wobei an keiner Stelle 0,5 H unterschritten wird. Nicht zuletzt durch die Orientierung der Baukörper auf dem Grundstück und die Lage zum Wasser sind jedoch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Insbesondere die ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnungen sind sichergestellt. Die Baukörperkonzeption ist auf zwei- bis mehrseitig orientierte Wohnungen in den Ausrichtungen Südosten über Süden bis Südwesten angelegt.

Auf dem Grundstück Alt-Stralau 25 - 27 werden Pappeln, die die ehemalige Pumpstation gesäumt haben, zugunsten einer verbesserten Belichtung der nach Südosten bzw. Nordwesten orientierten Gebäudeseiten zur Disposition gestellt. Auf diesem Grundstück sind sowohl entlang der Straße Alt-Stralau als auch am Ufer Bäume in größerem Umfang vorhanden, die ein gesundes Kleinklima gewährleisten, so dass diese Pappeln - auch bei der Beurteilung des Landschaftsbildes - kaum ins Gewicht fallen.

Für die Grundstücke Alt-Stralau 28 und 29 wurde zur Gewährleistung der Bebaubarkeit die Festlegung eines Doppelhauses getroffen. Diese Bebauung wird im Kontext zum gesamten städtebaulichen Konzept als rhythmisierendes Element zwischen die jeweils drei Gebäude der angrenzenden Grundstücke positioniert. Aufgrund des städtebaulichen Konzepts sowie der historisch bedingten, sehr schmalen Grundstückszuschnitte, werden die gemäß § 6 BauOBln erforderlichen Abstandflächen von 1 H im allgemeinen Wohngebiet auf den Grundstücken Alt-Stralau 28 und 29 unterschritten. Über die Ausweisung der Grundfläche wird in Verbindung mit der Festlegung der Vollgeschosse eine Verringerung der nach § 6 BauO Bln erforderlichen Abstandflächen ermöglicht, was nach § 6 Abs. 14 BauO Bln zulässig ist. Eine Staffelung der Gebäude zur Nachbargrenze hin gewährleistet, dass ein Mindestabstand von 0,5 H in jedem Fall eingehalten wird. Die Orientierung der Gebäudehälften lässt auch in Bezug auf die Nachbarbebauung eine ausreichende Belichtung und Besonnung zu.

Die Belüftung ist durch die direkte Lage an der Spree auf allen Grundstücken gewährleistet und die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen sind somit gesichert.

3.2.4 Grünflächen

Die Bereitstellung öffentlicher Grünflächen zur Versorgung mit wohnungsnahem Grün wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-17 im wesentlichen durch den Ufergrünzug gesichert. Darüber hinaus stehen im Bereich des Nachbarbebauungsplans auf der Spitze der Stralauer Halbinsel umfangreiche öffentliche Grünflächen sowie ein öffentlicher Spielplatz zur Verfügung.

Der Grünzug entlang der Uferlinie der Spree, mit dem Teilstück des angestrebten Uferwanderweges rund um den Rummelsburger See und die Stralauer Halbinsel wird mit einer Größe von etwa 3.150 qm als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" festgesetzt. Sie dient der Versorgung der Einwohner mit wohnungsnahem Grün. Die öffentliche Erschließung des Ufergrünzuges ist durch den Anschluss an das Grundstück Alt-Stralau 32a/Tunnelstraße 1 - 4, welches als bestehende Parkanlage im Nachbarbebauungsplan V-16 direkt am Straßenzug Alt-Stralau/Tunnelstraße liegt, sichergestellt. Hierbei handelt es sich bereits um ein landeseigenes Grundstück, das im Planbereich V-16 auch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" gesichert werden wird.

Die Breite des öffentlichen Ufergrünzuges mit Wanderweg, der in der Rahmenplanung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich als öffentlich zugänglicher Bereich dargestellt ist, wurde gegenüber dem LaPro bereits während der städtebaulichen Rahmenplanung, unter Berücksichtigung der auf der Stralauer Halbinsel vorhandenen Flächendimensionen auf 8 bis 10 m angepasst. Somit sind die Kostenabdeckung für die Erstellung und die Refinanzierung im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme sowie auch der spätere Unterhalt durch den Bezirk darstellbar. Der Ufergrünzug weist nun - soweit möglich - eine Breite von 10 m auf, die durch die privaten Freiflächen ergänzt wird.

Am Grundstück Alt-Stralau 30 - 31 wurde der Ufergrünzug mit Wanderweg auf 8 m zurückgenommen, um den erhaltenswerten Baumbestand an der Straße Alt-Stralau zu schützen. So ist gewährleistet, dass die Baukörper einen ausreichenden Abstand zum Uferwanderweg mit seiner Eingrünung einhalten. Auch auf den Grundstücken Alt-Stralau 28 und 29 ist zur Gewährleistung eines Vorgartenbereichs an der Straße Alt-Stralau einerseits und einer nutzbaren Grundstücksfreifläche zur Spree andererseits die öffentliche Grünfläche nur mit maximal 8 m ausgewiesen worden. Aufgrund der Zielsetzung eines durchgehenden Ufergrünzuges mit Wanderweg konnte der Anregung einiger Bürger im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Belassen der letztgenannten Grundstücke in ihrem heutigen Zustand nicht nachgekommen werden.

Auf dem Grundstück Alt-Stralau 25 - 27 wurde diese Einengung nicht weitergeführt, da die starke Böschungskante und der zu berücksichtigende wertvolle Baumbestand im Uferbereich die Einordnung des Uferweges und somit die Funktionalität eingeschränkt hätten. Da es sich um ein ehemals bezirkseigenes Grundstück handelt, verblieb der 10 m breite Uferstreifen im Eigentum des Bezirkes und wurde nicht mit dem übrigen Grundstück verkauft.

Die Funktionalität des Ufergrünzuges bleibt insgesamt trotz partiell vorgenommener Einengungen gewahrt. Der 4 m breite Wanderweg, der einen Begegnungsverkehr zwischen Fußgängern und Radfahrern ermöglicht, kann innerhalb des Ufergrünzuges untergebracht werden und dabei auf die vorgefundenen verschiedenen topografischen Situationen und den auf einigen Grundstücken vorhandenen dichten Baumbestand reagieren. Vorhandener Baumbestand kann, indem die Wegführung nicht stringent linear angelegt werden muss, erhalten und in die Gestaltung des Ufergrünzuges einbezogen werden.

Der öffentliche Grünzug mit Wanderweg bietet Bewohnern und Erholungssuchenden die Möglichkeit zum Erleben des Naturraumes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Treptower Park, der Insel der Jugend und dem Plänterwald.

Dieser Grünzug, als besonders wertvoller Teil der grüneprägten Stadtlandschaft dient der Wiederentdeckung des Wassers für die verdichtete Innenstadt und deren Bewohner. Anders als bei der gründerzeitlichen Bebauung soll sich die Stadt wieder dem Wasser zuwenden und somit das Allgemeingut Wasser für alle erlebbar werden. Den besonderen Wert erhält der

Ufergrünzug mit Wanderweg durch seine Vernetzung mit anderen Stadtquartieren. Entsprechend langfristiger Planungen Berlins soll von der Halbinsel Stralau aus über den Bereich Osthafen und Ostbahnhof eine Anbindung an das Uferwegenetz in der Stadtmitte erfolgen. Durch den öffentlichen Ufergrünzug mit in der Regel 10 m Breite bleiben die ergänzenden privaten Freiflächen in ihrer Nutzbarkeit unbeeinträchtigt. Die ausschließlich private Nutzung bestimmter Uferabschnitte ist zwar nicht mehr möglich; der Zugang und die Nutzung der Bereiche durch die direkten Anlieger ist jedoch gewährleistet. Der Bebauungsplan reagiert - wie bereits weiter oben beschrieben - durch unterschiedliche Gestaltung und Breiten auf die spezifischen Grundstückssituationen.

Zur Verbesserung der Zugänglichkeit des Uferbereichs ist als Gehrecht eine Querverbindung von der Straße Alt-Stralau zum Ufer an der westlichen Grenze des Grundstücks Alt-Stralau 25 – 27 ausgewiesen.

Aufgrund der Intervention des Wasser- und Schifffahrtsamtes (WSA) wurden die Vorland- und Anschwemmflächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Das WSA sah die hoheitliche Aufgabe der Uferunterhaltung durch die Einbeziehung beeinträchtigt. Um den Ufergrünzug bis zum Spreeufer realisieren zu können, müssen nun seitens der Entwicklungsträgergesellschaft Nutzungs- und Gestattungsverträge mit dem WSA geschlossen werden.

Die Versorgung der Einwohner mit öffentlichen Spielplätzen erfolgt durch entsprechende Festsetzungen in den Nachbarbaugebungsplänen. So ist in den angrenzenden B-Planbereichen V-16, V-18 und V-37 jeweils die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentlicher Spielplatz" vorgesehen. Der Spielplatz im westlich angrenzenden Bereich wird direkt über den Uferwanderweg erreichbar sein.

3.2.5 Verkehr

Straße

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt weiterhin über die Straße Alt-Stralau, von der aus alle Grundstücke erschlossen werden.

Vor den Grundstücken Alt-Stralau 24 und 25 - 27 wird die Straßenbegrenzungslinie bis zur heute schon vorhandenen Grundstücksmauer zurückgenommen und die Fläche zwischen Mauer und heutiger Flurstücksgrenze (ca. 60 qm) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Vor dem Grundstück Alt-Stralau 29 wird u.a. auf Anregung des bezirklichen Tiefbauamts im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Straßenbegrenzungslinie als direkte Verbindung zwischen den Nachbargrundstücken Alt-Stralau 28 und 30 - 31 neu festgelegt. Die Abgrenzung des Grundstücks Alt-Stralau 29 stellt heute innerhalb des Straßenraumes insofern eine atypische Situation dar, als es mit seiner abschirmenden Mauer und den gemauerten (Tor)pfeilern deutlich vor die Linie der Nachbargrundstücke in den Gehwegbereich vortritt. Um einen behindertengerechten Ausbau und die Durchführung einer einheitlichen Straßenraumgestaltung zu gewährleisten, ist die Begradigung der Straßenbegrenzungslinie notwendig. Das dahinterliegende Grundstück wird durch diese geringfügige Reduzierung um 10 qm in seiner grundsätzlichen Nutzbarkeit nicht beeinträchtigt.

Ruhender Verkehr

Zum Schutz vor erneuter Bodenversiegelung und um zu verhindern, dass die privaten Freiflächen direkt an der Spree mit Stellplätzen belegt werden, sind die **Flächen für Tiefgaragen**, sofern sie nicht unter den Gebäuden liegen, im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Für die Grundstücke Alt-Stralau 24 und 25 - 27 ist eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen worden. Hierdurch ergeben sich insbesondere für die Gestaltung und Funktionalität des Gebäudes Alt-Stralau 24 deutliche Vorteile. Es wird eine ebenerdige und somit behindertengerechte Gebäudeerschließung ermöglicht, die einerseits für die innere Organisation des Baukörpers günstig ist und andererseits in Verbindung mit den unterschiedlichen Geschosshöhen

zum Bestandsgebäude Alt-Stralau 23 einen städtebaulich besseren Höhenabschluss in der Gebäudezeile ermöglicht.

Die Fassade des Gebäudes wird nicht durch eine gestalterisch meist besonders störende Zufahrt zur Tiefgarage (Tore oder Rampen, die meist als "schwarze Löcher" erscheinen) unterbrochen. Im Straßenraum wird die Zahl der Zufahrten reduziert, was für den Fußgängerverkehr auf dem Gehweg zu mehr Aufenthaltsqualität und Sicherheit führt, da aufgrund des fehlenden Vorgartenbereichs die Fahrzeuge aus dem Gebäude heraus direkt auf den Gehweg fahren müssten.

Einzelne Tiefgaragen unter den vier Baukörpern hätten drei weitere Einfahrten zur Folge, die u.a. auch dazu führen würden, dass die Tiefgarage(n) weiter zum Spreeufer rücken würden. Gleiches gilt für die Baukörper auf dem Grundstück Alt-Stralau 30 - 31.

Bestimmend für die Lage der Tiefgaragenein- und -ausfahrten auf den Grundstücken Alt-Stralau 25 - 27 und 30 - 31 war das Bestreben, die Tiefgaragen unter Geländeneiveau abzusenken, um einen direkten Bezug der auf natürlichem Geländeneiveau geplanten Wohngebäude zum Straßen- und Landschaftsraum sicherzustellen. Des Weiteren wird auf diese Weise ein behindertengerechter Zugang zu den Gebäuden ohne Anlage von gestalterisch problematischen Rampenanlagen ermöglicht.

Die zur Absenkung erforderliche Rampenlänge führt in Verbindung mit den Zuschnitten der Grundstücke Alt-Stralau 25 - 27 und 30 - 31 dazu, dass die Rampe städtebaulich sinnvoll nur in den nordöstlichen Grundstücksecken angeordnet werden kann. Hierdurch wird auch sichergestellt, dass der straßenbegleitende Baumbestand - im Gegensatz zur Anlage von einzelnen Tiefgaragen - durch diese Zufahrten nur unmittelbar in diesem Bereich in Mitleidenschaft gezogen wird. Aufgrund der Dimension der Tiefgarage auf den Grundstücken Alt-Stralau 24 und 25 - 27 ist im Vergleich zur Tiefgarage auf dem Grundstück Alt-Stralau 30 - 31 die Anlage einer Rampe mit getrennten Fahrspuren für die Ein- und Ausfahrt erforderlich.

Aufgrund der gemeinsamen Nutzung der Tiefgaragenzufahrt für die Grundstücke Alt-Stralau 24 und 25 - 27 kommt es zwar zu einer rechnerischen Erhöhung der tatsächlich ein- und ausfahrenden Kraftfahrzeuge, jedoch führt dies in Bezug auf den Immissionsschutz zu keiner veränderten Situation. Zur Gewährleistung der nächtlichen Wohnruhe auf dem Nachbargrundstück Alt-Stralau 28 sind - genau wie für das Wohngebäude auf dem Grundstück Alt-Stralau 32 - ohnehin Schallschutzmaßnahmen an den Tiefgaragenzufahrten erforderlich (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

Insgesamt sind unter Beachtung der einzelnen Belange die vorgesehenen Tiefgaragen(zufahrten) unter städtebaulichen, architektonischen, landschaftsplanerischen und verkehrlichen Gesichtspunkten die optimale Lösung für diese individuelle städtebauliche Situation.

Auch auf dem Grundstück Alt-Stralau 20/21 ist, wie im Rahmen der öffentlichen Auslegung von einem Bürger angeregt, analog zu den o.g. Grundstücken ergänzend eine Tiefgaragenzufahrt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt worden. Die grundsätzliche Zielsetzung einer Freifläche mit Blickbeziehungen auf die Spree wird hierdurch nicht tangiert. Die Anlage der Ausfahrt mittig zum gegenüberliegenden Grundstück Alt-Stralau 46 gewährleistet die Gestaltung von wahrnehmbaren Freiflächen südlich und nördlich der Zufahrt. Auch die Ausführung der Lärmschutzwand in transparenter Form verhindert ein Verstellen der Blickbeziehung zur Spree. Mit der Anlage der Tiefgaragenzufahrt liegt die grundstücksbezogene GRZ nun bei 0,44. Dies liegt sowohl unter der durchschnittlichen GRZ der übrigen Grundstücke im Geltungsbereich als auch deutlich unter der gemäß § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung der Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet mit einer GRZ von 0,6. Im Vergleich zu einer im Baukörper liegenden Tiefgaragenein- und -ausfahrt erlangt man auf diese Weise, wie oben bereits ausführlich dargelegt, deutliche Vorteile für die Fassaden- und Grundrissgestaltung sowie die Funktionalität insgesamt. Im Bereich der Gehwegüberfahrt kann auf diese Weise die Übersichtlichkeit verbessert werden.

Auf den Altbaugrundstücken wurden keine expliziten Stellplatzausweisungen vorgenommen; für die Grundstücke Alt-Stralau 28 und 29 wird davon ausgegangen, dass die Stellplätze unter den Baukörpern untergebracht werden.

3.2.6 Textliche Festsetzungen

Durch textliche Festsetzungen werden folgende Regelungen getroffen:

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

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

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

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

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

3. *Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), 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 zukünftig auf der Stralauer Halbinsel die Möglichkeit zum Anschluss der Häuser an ein Fernwärmenetz.

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

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

Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit an der westlichen Grenze des Grundstücks Alt-Stralau 25 - 27 dient als Querverbindung zwischen Ufergrünzug und der Straße Alt-Stralau einer verbesserten Zugänglichkeit des Uferbereichs. Auf die ursprüngliche Ausweisung "Öffentliche Parkanlage" für die Wegeverbindung wurde verzichtet, da unterhalb des Weges eine private Tiefgarage realisiert werden soll, damit der Charakter der Fläche ohnehin nicht mehr gewährleistet werden könnte und eine nicht erwünschte Vermischung von privater Nutzung unterhalb der öffentlichen Fläche stattfinden würde.

Grundsätzlich ist die öffentliche Erschließung des Ufergrünzuges - wie unter 3.2.4 bereits beschrieben - durch den direkten Anschluss an die öffentliche Parkanlage Alt-Stralau 32a/Tunnelstraße 1 - 4, die wiederum am Straßenzug Alt-Stralau/Tunnelstraße liegt, sichergestellt.

5. *Auf der Fläche der festgesetzten Tiefgaragenzufahrten ist an den Linien BCD, EFG und HJK eine transparente Schallschutzwand mit einem bewerteten Schalldämm-Maß (R'_{w} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25 dB (A) zu errichten..*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts wurde für das Grundstück Alt-Stralau 25 - 27 im Hinblick auf die Lärmbelastung der angrenzenden Bebauung durch die Lage der Tiefgaragenzufahrt eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt.

Die gutachterlich untersuchte Situation auf dem Grundstück Alt-Stralau 25 - 27 ist gekennzeichnet durch eine Tiefgaragenzufahrt, die als Rampe über eine bestimmte Grundstückslänge und dann erst in das Gebäude hineingeführt wird. Auf dem angrenzenden Grundstück Alt-Stralau 28 befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Wohngebäude. Ähnliche Situationen sind auf den Grundstücken Alt-Stralau 20/21 zu Alt-Stralau 19 und Alt-Stralau 30 - 31 und Alt-Stralau 32 vorzufinden.

Als Ergebnis der Berechnungen der zu erwartenden Geräuschimmissionen wurde festgestellt, dass der Betrieb der Tiefgarage ohne Schallschutzmaßnahmen zu Überschreitungen der in der DIN 18005 genannten Orientierungswerte am östlich angrenzenden Gebäude auf dem Grundstück Alt-Stralau 28 führen würde. Die Situation auf dem Grundstück Alt-Stralau 30 - 31 stellt sich in Bezug auf die Belastung der Nachbarbebauung Alt-Stralau 32 ähnlich dar. Gleiches gilt für die Grundstücke Alt-Stralau 20/21 und Alt-Stralau 19.

Zum Schutz der angrenzenden Bebauung wurde daher die Errichtung Lärmschutzwand festgesetzt. Gutachterlich nachgewiesen wurde, dass die Orientierungswerte für das allgemeine Wohngebiet bei einer Lärmschutzwand von 2 m Höhe eingehalten werden können. Ihre Ausführung ist in einer transparenten Form erforderlich, um das städtebauliche Ziel der uneingeschränkten Sichtbeziehungen zur Spree erhalten zu können. So ist sichergestellt, dass bei der erforderlichen Schallpegelminderung der Lärmschutzwand von 25 dB eine Schallpegelminderung zu den am stärksten betroffenen Immissionsorten von 15 dB erreicht wird.

3.2.7 Nachrichtliche Übernahmen

Das Flurstück Nr. 66 (7 qm), das ursprünglich ein Teil des heutigen Grundstücks Alt-Stralau 22/22a war, ist als Wasserfläche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Auf dem Flurstück befindet sich real eine Wasserfläche, die in direktem Zusammenhang mit der Spree steht und damit zur Bundeswasserstraße gehört.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt

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

Da es sich beim Bebauungsplanverfahren V-17 um ein Verfahren handelt, welches vor dem 1.1.1998 aufgestellt wurde, ist die Eingriffsregelung entsprechend der Zulässigkeit gemäß § 243 Abs. 2 BauGB nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung weiter angewandt worden. Demzufolge wurde die notwendige planerische Bewältigung der Eingriffsproblematik nach dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Art. 5 - BNatSchG § 8a vorgenommen.

Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist ein Eingriff in Natur und Landschaft im Bebauungsplan abschließend zu behandeln. Der Eingriff muss aufgrund eines Bauleitplans über bislang schon bestehendes Baurecht hinaus zu erwarten sein. Was schon bislang nach geltendem Recht zulässig war, wird daher nicht aufgrund des Bebauungsplanes ermöglicht. Bereits geltendes Baurecht soll für Kompensationsüberlegungen unbeachtlich sein.

Beim vorliegenden Planungsgebiet handelte es sich bisher um einen unbeplanten Innenbereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles des Bezirkes Friedrichshain, der nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen ist.

Die nähere Umgebung ist keinem der unter § 1 der BauNVO genannten Baugebiete zuzuordnen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes waren das Plangebiet und die angrenzenden Grundstücke überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt, die zwischenzeitlich größtenteils aufgegeben wurden. Des Weiteren sind in der für die Beurteilung maßgeblichen Umgebung Wohngebäude, Bürogebäude, eine Kleingartenanlage sowie Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden. Es handelt sich um eine Gemengelage. Der Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung im für die Beurteilung maßgeblichen Bereich wird durch eine ein- bis fünfgeschossige Bebauung, die mit unterschiedlicher Flächenintensität auf den Grundstücken verteilt ist, geprägt. Die Grundstücke sind teilweise auf den an der Straßenseite gelegenen, vorderen Grundstückshälften bebaut. Auf einigen Grundstücken entwickeln sich die Gebäude als Grenzbebauung in die Grundstückstiefe. Andere Grundstücke haben wiederum auch eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Die bisher gewerblich genutzten Grundstücke sind bzw. waren hochgradig versiegelt. Die Grundstücke sind in der Regel in offener Bauweise bebaut, wobei auf zwei Grundstücken eine Grenzbebauung vorhanden ist. Die Grundstücke Alt-Stralau 30 - 31 und Alt-Stralau 24 bis 27 wurden im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen im Entwicklungsgebiet bereits beräumt sowie entsiegelt und für die vorgesehene Neubebauung vorbereitet. Vegetationsflächen sind als Zierrasenflächen zwischen den Gewerbebauten- und -flächen und im Vorgartenbereich bzw. als Nutz- und Ziergärten im hinteren Bereich der Wohnhäuser vorhanden. Der Versiegelungsgrad im Planungsgebiet betrug 72 %. In Anlehnung an die zwischenzeitlich außer Kraft gesetzte Bodenversiegelungsausgleichsverordnung des Landes Berlin wurden ehemals versiegelte Flächen in die Bilanzierung mit einbezogen (Ist-Zustand zum Zeitpunkt der B-Planaufstellung).

Eine niedriggeschossige Bebauung in offener Bauweise bzw. halboffener Bauweise im vorderen Grundstücksbereich würde sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, auf den im Geltungsbereich des B-Planes V-17 gelegenen Grundstücken in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Bei einer niedriggeschossigen Bebauung bzw. bei Anwendung des Schmalseitenprivilegs oder bei einem Anbau an die vorhandene Grenzbebauung ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass sich Baukörper, die eine bis zu 60 %ige Versiegelung der Grundstücke zur Folge hätten, in den Rahmen der näheren Umgebung einfügen, ohne mit dem Abstandflächenrecht zu kollidieren.

Dieser, gemäß § 34 BauGB zulässigen, maximal 60 %igen Bebaubarkeit stehen die Baukörperfestsetzungen des Bebauungsplanes, die - bezogen auf den um die Anschwemm- und Vorlandflächen verkleinerten Geltungsbereich des Bebauungsplanes - eine 44 %ige Versiegelung zur Folge haben, gegenüber.

Diesbezüglich ist zu festzustellen, dass durch den Bebauungsplan keine zusätzliche, zu der nach § 34 BauGB ohnehin zulässigen, Versiegelung der Bauflächen ermöglicht wird. Durch den Bebauungsplan werden auch keine Bauhöhen ermöglicht, die über denen in der näheren Umgebung bereits vorhandenen liegen.

Ein Eingriff im Sinne des § 8a BNatSchG 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, so dass hiermit ein Beitrag zur Beseitigung des kontaminierten Bodens geleistet wird. Die ausgehobenen Böden werden bei Überschreitung von Ein-

bauwerten der Berliner Liste nicht wieder direkt eingebaut, sondern vorher einer Bodenbehandlung unterzogen bzw. einer geordneten Deponierung zugeführt werden.

Versiegelungsbilanz (Plangebietszustand 1993 - B-Planentwurf 09/99 mit Deckblatt vom Mai 2000)
Aus der nachfolgenden Tabelle geht hervor, dass die Versiegelung aufgrund von Bauten leicht zunimmt und die Versiegelung begründet durch den Bau von Straßen und Wegen sich nur unwesentlich verändert. Die privaten und öffentlichen Grünflächen nehmen um ca. 0,6 ha zu. Die fast vollständig verdichteten Lagerflächen werden ganz aufgehoben.

Art der Nutzung	Versiegelungs- grad (%)	Flächengröße Bestand (qm)	Flächengröße gemäß B-Plan (qm)	Bilanz (qm) (Planung-Bestand)
Gebäudegrundfläche, inkl. Tiefgaragen	100	4.527	7.749	3.222,00
Straßenverkehrsfläche	100	1.752	1.752	0,00
	70	1.223	1.233	10,00
Lager- und Freiflächen	100	8.079	0	-8.079,00
	70	1.796	0	-1.796,00
private Grünflächen*	0	4.163	0	-4.163,00
	20	2.615	10.272	7.657,00
öffentliche Grünflächen*	20	0	3.149	3.149,00
Wasser	0	7	7	0,00
Größe Gesamtgebiet		24.162	24.162	0
Gesamtgröße Versiegelungsflächen		17.377	10.734	-6.643
% - Anteil Gesamtgebiet		72	44	-28

* einschließlich Wasserbecken auf dem heutigen Grundstück Alt-Stralau 20

Grundwasser

Zwar liegt das Gebiet nicht mehr in der Trinkwasserschutzzone III, jedoch ist trotzdem eine größtmögliche Grundwasserneubildungsrate anzustreben, was durch die Flächenentsiegelungen 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.

Oberflächenwasser und Ufersituation

Das Ufer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der gesamten Länge verbaut und in weiten Teilen mit großkronigen Bäumen bewachsen. Das Freiraumkonzept für den Bebauungsplanbereich sieht einen durchgehenden acht bis zehn Meter breiten Ufergrünzug vor. Einleitungen aus dem Bebauungsplangebiet in die Spree erfolgen nur bedingt. Das nach der Versickerung anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und zeitverzögert in den Vorfluter geführt. Durch den geschlossenen Ufergrünzug werden zusätzlich mögliche diffuse Stoffeinträge aus oberflächlichem Abfluss weitestgehend zurückgehalten.

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 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. Mit der Realisierung der Planung werden sich diese Bedingungen durch Entsiegelungen noch verbessern. 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 Gebiet ist im Wesentlichen eine Wohnnutzung 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.

Baumbestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein dichter Gehölzstreifen entlang des Spreeufers vorhanden. Die Ausnahme bildet der Uferbereich des Grundstücks Alt-Stralau 30 - 31. Ein weiterer geschlossener Baumbestand markiert die straßenseitige Grundstücksgrenze des Grundstückes Alt-Stralau 25 - 27. Dominierend ist auch die Platanenreihe im Straßenbereich des Grundstückes Alt-Stralau 30 - 31. Vor dem Grundstück Alt-Stralau 29 musste ein prägender Baum aufgrund mangelnder Standsicherheit gefällt werden. Die übrigen Straßenbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neupflanzungen der letzten Jahre und übernehmen noch keine orts- und landschaftsbildprägende Funktion. Auf dem Grundstück Alt-Stralau 21 sind weitere landschaftsbildprägende Baumbestände vorhanden, desgleichen an der Grundstücksgrenze zwischen Alt-Stralau 30 - 31 und 32. Die ehemalige Pumpstation auf dem Grundstück Alt-Stralau 25 - 27 ist von einer geschlossenen Pyramidenpappelreihe mit unterschiedlichen Stammdurchmessern umgeben gewesen.

Die geplanten Baukörper bedingen aus städtebaulichen und technischen Gründen eine Anordnung, die nicht alle der im Geltungsbereich vorhandenen, ca. 220 geschützten Einzelbäume erhalten kann. Der Baumschutz und die Fällungen einschließlich der Ersatzpflanzungen werden durch die Berliner Baumschutzverordnung geregelt, deren Umsetzung die Untere Naturschutzbehörde überwacht.

Biotop- und Vegetationsstrukturen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine nach § 30a Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) geschützten Biotope vorhanden.

Als Vegetationsstrukturen waren (Plangebietszustand 1993) nur Zierrasenflächen, gekennzeichnet durch wenige Süßgrasarten und Zier- und Nutzgartenbereiche mit teilweise alten Obstbaumbeständen (Alt-Stralau 32), vorhanden.

Durch die Verwirklichung der geplanten Baumaßnahmen ist die Vegetationseinheit der Zierrasengesellschaften betroffen. Aufgrund ihrer Artenarmut und ihrer leichten Ersetzbarkeit haben die betroffenen Zierrasenflächen eine geringe Biotopwertigkeit. Ihr Bestand ist nur durch den regelmäßigen anthropogenen Einfluss gesichert. Ersatzflächen werden nach Beendigung der Baumaßnahme durch die Anlage neuer privater und öffentlicher Grünflächen wieder geschaffen.

Die aufgrund der alten Baumsubstanz vorhandenen, wertvollen Bereiche liegen im geplanten Ufergrünzug, so dass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Dennoch sind einzelne Baumbestände auf dem Grundstück Alt-Stralau 21 durch die Anordnung der Bauten, auf dem Grundstück Alt-Stralau 24 durch die Verlängerung der westlich bestehenden Baukante und auf dem Grundstück Alt-Stralau 25 - 27 durch den Verlust der Pyramidenpappelreihen um die ehemalige Pumpstation betroffen. Der Ausgleich für die zu fällenden Bäume muss gemäß BaumSchutzVO erfolgen.

Erholung

Heute sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in eingeschränktem Umfang Erholungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit vorhanden. Mit der Realisierung der geplanten Maßnahmen wird ein durchgehender Ufergrünzug geschaffen, der der Bevölkerung zur Kurz- und Langzeiterholung zur Verfügung steht.

Landschaftsbild und Stadtgestalt

Eine maßgebliche Bedeutung der Fläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist aufgrund der gewerblichen Vornutzung und des hohen Versiegelungsgrades nicht gegeben. Durch die Neuordnung des Gebietes mit einer Gliederung durch Freiräume und die Anlage eines Ufergrünzuges wird das Landschaftsbild erheblich aufgewertet. Der geplante Ufergrünzug verbindet die verschiedenen Bereiche der Stralauer Halbinsel miteinander und steht in direktem Bezug zu den Grünflächen, welche sich in das Baugebiet hineinziehen.

Stark landschaftsbildprägend ist der vorhandene Baumbestand. Das Spreeufer weist einen dichten Baumbestand auf, der den Charakter des Gebietes weitgehend bestimmt. Die Bäume gehören größtenteils den Arten Pappel, Erle und Weide an. Desgleichen gibt es Straßenbäume - alte Platanen mit Kronendurchmessern von 16 bis 25 Metern - im Bereich des Grundstücks Alt-Stralau 30 - 31, die das Straßenbild bestimmen. Eine Beeinträchtigung dieser bedeutenden Landschaftselemente wird durch eine entsprechende Anordnung der Baukörper und Tiefgaragen auf den Grundstücken auch in Bezug auf den Entwicklungsspielraum für Neupflanzungen vor den Grundstücken Alt-Stralau 28 und 29 sowie an der Grundstücksgrenze Alt-Stralau 25 - 27 weitgehend ausgeschlossen.

Auf dem Grundstück Alt-Stralau 25 - 27 sind die Pappeln, die die ehemalige Pumpstation gesäumt haben, zugunsten einer verbesserten Belichtung der nach Südosten bzw. Nordwesten orientierten Gebäudeseiten zur Disposition gestellt worden. Hier sind sowohl entlang der Straße Alt-Stralau als auch am Ufer Bäume in größerem Umfang vorhanden, so dass der Verlust der Bäume auch bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht ins Gewicht fällt.

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.
- Sachmittel zum Unterhalt der öffentlichen Grünflächen und Straßen sind durch die bezirklichen Fachabteilungen in den Haushaltsplan einzustellen.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

- Das Personal für die Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen und der Straße Alt-Stralau ist durch die bezirkliche Fachabteilung einzuplanen.

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss des Bezirksamts und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Bezirksamtsvorlage Nr. 262/92) 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. 9/95) 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 Nachbarbebauungspläne V-15 und V-16 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 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-17 dargestellt sowie die Planungsziele genannt. Begleitend zur Ausstellung wurde vom Bezirk und der Entwicklungsträgersgesellschaft Rummelsburger Bucht mbH ein Informationsblatt mit dem Titel "Stralau-Dorf: Wohnen zwischen Spree und Rummelsburger See" herausgegeben.

Während der Ausstellung wurden im Stadtplanungsamt insgesamt sieben 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 zu der künftigen baulichen Gestaltung des Gebiets, der baulichen Dichte, dem ruhenden Verkehr, dem öffentlichen Personennahverkehr, den Frei- und Grünflächen inklusive des Uferwanderwegs, der Art der Nutzung 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 mit der vorgesehenen Dichte sowie der Bebauungsstruktur mit 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 städtebaulichen Konzeption, ohne darauf zu achten, wer Grundstückseigentümer ist und wie dessen finanzielle Voraussetzungen sind.

Das Bebauungsplangebiet V-17 ist Bestandteil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Berlin-Rummelsburger Bucht", durch die Wohnungsbau in einem Umfang von insgesamt 5.400 Wohnungen (bezogen auf das städtebauliche Programm der Rahmenplanung von 1994) in den Bezirken Friedrichshain und Lichtenberg ermöglicht werden soll. Entsprechend dem FNP und dem Ringstadtkonzept der Stadt Berlin zählt der Bereich Ostkreuz einschließlich dem Bereich am S-Bahnhof Treptower Park neben dem Südkreuz, Westkreuz und Nordkreuz zu den vier Dienstleistungsschwerpunkten am Stadtbahnring, die zur Entlastung der Innenstadt vorgesehen sind. Um eine ausgewogene strukturelle Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zu gewährleisten und großen, zusätzlichen Verkehrsströmen zu und von den Arbeitsstätten entgegenzuwirken, sollen in der Nähe zu den Dienstleistungszentren Wohnungen in größerem Umfang entstehen.

Hierbei spielt der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen eine wichtige Rolle, da der Bezirk Friedrichshain in absehbarer Zeit keine Möglichkeiten mehr haben wird, zusätzliche größere Wohnbauflächen zur Unterbringung der Bevölkerung im Bezirk zu erschließen.

Die privilegierte Wasserlage des B-Plangebiets soll genutzt werden, um auch hier durch die verträgliche Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzepts entsprechend qualitätsvolle Wohnungen zu realisieren.

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, drei- bis viergeschossige Bebauung stärker berücksichtigt (siehe auch II. 2.) - auch bezirkliche Intention.

Die Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen erfolgt einerseits durch die besondere Lagegunst des Bebauungsplangebietes direkt an der Spree und die Schaffung des Ufergrünzuges. Andererseits begünstigen die Baukörperstellungen das Einhalten der Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belüftung und Belichtung.

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 zur 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 zugrunde legt, im Maßstab aber an die bestehenden Gebäude anknüpft.

Die bezirkliche Planungsintention beruht im Planbereich V-17 auf einer straßenbegleitenden Bebauung im westlichen Teilbereich und einer körperhaften Bebauung mit Einzelgebäuden im östlichen Teil des Geltungsbereichs, wo die Gebäude in einer Flucht orthogonal zur Straße in einem gleichmäßigen Rhythmus angeordnet sind. Diese Gebäudegruppierung, mit zwei Dreiergruppen von Einzelhäusern und einem Doppelhaus, sichert Durchblicke auf die Spree, so dass die reizvolle Lage auch von der Straße aus wahrnehmbar ist.

Die bestehenden Wohngebäude Alt-Stralau 23 und 32 sind in die Konzeption integriert und bilden mit ihren drei bzw. vier Altbaugeschossen den Maßstab für die Höhe der Neubauten. Es ergibt sich dadurch ein harmonisches Gesamtbild in der Silhouette des Spreeufers.

In Bezug auf die Art der Nutzung konnte der Anregung zum Ausschluss von Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet gefolgt werden. Ergänzend wurden auch flächenextensive Gartenbaubetriebe im Bereich der prädestinierten Wasserlage ausgeschlossen. Die Ausweisung als Wohngebiet sichert die Möglichkeit der Ansiedlung von gewerblichen Einrichtungen zur örtlichen Versorgung.

Das Thema Verkehr bildete einen weiteren inhaltlichen Schwerpunkt der Stellungnahmen. Einigen Bürgern ging der vorgesehene Ansatz der Verkehrsreduzierung noch nicht weit genug; die Ausweisung von Tiefgaragen stieß auf Kritik.

Die Stralauer Halbinsel bietet bereits aufgrund ihrer überörtlichen Grünfunktion in Verbindung mit der verkehrlich isolierten Lage des Gebietes (kein Durchgangsverkehr mit entsprechenden Schadstoffbelastungen für die angrenzenden Nutzungen) günstige Voraussetzungen für die Schaffung hochwertiger Wohnumfeldqualitäten. Um diese entwickeln und sichern zu können, ist der motorisierte Individualverkehr möglichst von vornherein einzuschränken.

Im Rahmen eines Prüfauftrages wurden deshalb die Bedingungen für Einschränkungen im motorisierten Individualverkehr bei gleichzeitiger Sicherung der individuellen Mobilität

untersucht und im Ergebnis ein Mobilitätskonzept entwickelt. Ein gänzlich autofreies Wohngebiet schloss sich aufgrund der spezifischen, auf der Halbinsel zu Beginn der Planung vorgefundenen Situation, sowie des grundsätzlich nur freiwilligen Verzichts der Bewohner auf das private Auto aus.

Die Umsetzung der stadtplanerischen Idee des autoreduzierten Wohnens soll durch die Zusammenführung gezielter Maßnahmen gesichert werden. Dazu zählen neben städtebaulichen Maßnahmen wie z.B. minimale Straßenquerschnitte, die Minimierung von Tiefgaragenzufahrten, Anordnung von Tiefgaragen unter den Baukörpern sowie den weitgehenden Verzicht auf Stellplätze im öffentlichen Straßenland auch die innovativen Maßnahmen des Mobilitätskonzepts (Verbesserung des ÖPNV-Angebotes -> BVG, Car-Sharing-Angebote, Quartiersgaragen, Fahrradroutes, Vermeidung von Wegen durch Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung).

Wie von den Bürgern angemerkt, ist dem individuellen Mobilitätsbedarf der Bewohner auf der Stralauer Halbinsel gegenwärtig nicht ohne eine intensive Nutzung des privaten PKW zu entsprechen. Dies hat sich auch bei den ersten fertiggestellten Wohnungsbauprojekten gezeigt, wo die restriktiven Stellplatzvorgaben die insgesamt unbefriedigenden Möglichkeiten zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs noch verstärkt haben. So wurde seitens des Bezirks auf die Festsetzung von konkreten Stellplatzkennziffern verzichtet.

Mit dem Entwicklungsträger hat der Bezirk Vereinbarungen zur Umsetzung des Maßnahmenpakets aus dem Mobilitätskonzept, das das Ergebnis eines umfangreichen Abstimmungsprozesses zwischen Politik und Verwaltung einschließlich Entwicklungsträger sowie betroffenen Bürgern und Investoren ist, getroffen. Das zunehmende Mobilitätsangebot im Rahmen der sukzessiven Realisierung soll in Verbindung mit den bereits genannten städtebaulichen Festlegungen zu einer Verringerung der Attraktivität der privaten PKW-Nutzung, dementsprechend zu einer Reduzierung des Autoverkehrs führen.

Auch der Themenbereich Freiflächen und Uferwanderweg sowie Biotop- und Artenschutz spielte 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. So wurde z.B. speziell die Anregung gegeben, die Grundstücke Alt-Stralau 28 und 29, auf denen sich der "Garten der Künste" - eine private Naturkunst-Freiluftgalerie - befindet, in seiner jetzigen Form zu erhalten.

Im Geltungsbereich des B-Planes werden (öffentliche) Grünflächen in Bereichen gesichert, die heute vielfach versiegelt sind. Der bestehende Baumbestand wird weitgehend in die konzeptionellen Planungen integriert. U.a. zur Wahrung des Biotop- und Artenschutzes ist vom Bezirk der Landschaftsplan V-L-1 aufgestellt worden, der den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des B-Plans V-17 umfasst.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Abschnitt des Uferzuges mit Wanderweg, der zusätzlich zwischen Alt-Stralau 24 und 25 - 27 eine Fußwegeverbindung zur Straße Alt-Stralau erhält. Der durchgehende Uferwanderweg ist ein wesentliches Planungsziel. Seine Breite wurde - soweit möglich - mit 10 m vorgesehen, was die Finanzierung der Herstellung im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme und die Refinanzierung der Maßnahme sichert. Im Bereich der Grundstücke Alt-Stralau 30 - 31 erfolgte eine Verengung auf 8 m, da die Gebäude zum Schutz der Bäume an der Straße nach Süden verschoben worden sind. Gleiches erfolgte an den Grundstücken Alt-Stralau 28 und 29, um einerseits die erhaltenswerten Bäume zu schützen (diese mussten im Herbst vergangenen Jahres aufgrund akuter Gefährdung der Standsicherheit teilweise doch gefällt werden) und andererseits hinreichende Möglichkeiten zur Nutzung der privaten Freiflächen in unmittelbarer Nähe zum Wasser sicherzustellen.

Die Kritik an der nicht ausreichenden Beteiligung der Bürger an der Planung kann nicht geteilt werden, da diese entsprechend der im Baugesetzbuch vorgesehenen Form erfolgte.

8. Bezirksamtsbeschluss zur Korrektur der Planungsziele bezüglich der beabsichtigten Festsetzungen zu Stellplatzeinschränkungen (Bezirksamtsvorlage Nr. 459/97) am 16. September 1997.
9. Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Erweiterung des Geltungsbereichs (Bezirksamtsvorlage Nr. 710/98) am 11. August 1998.
10. Senatsinformation über die Änderungen nach lfd. Nr. 8. und 9. am 13. August 1998.
11. Veröffentlichung der Erweiterung des Geltungsbereichs am 28. August 1998 im Amtsblatt für Berlin Nr. 44 auf S. 3240.
12. Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 14. August 1998 bis zum 18. September 1998.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14. August 1998 unter Bezugnahme auf § 4 Abs. 1 Satz 3 BauGB gebeten, bis zum 18. September 1998 eine Stellungnahme abzugeben.

Von den angeschriebenen 41 Trägern öffentlicher Belange haben 32 TÖB geantwortet, wovon die eine Hälfte innerhalb der Frist und die andere Hälfte nach Fristablauf beim Stadtplanungsamt eingingen. In der Auswertung wurden alle Stellungnahmen berücksichtigt.

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

Inhaltlich setzten sich die Stellungnahmen, in denen neben Hinweisen auch Anregungen und Bedenken geäußert wurden, im Wesentlichen mit der Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche, dem ruhenden Verkehr einschließlich der Unterbauung des Weges zwischen Alt-Stralau und dem Uferbereich durch eine Tiefgarage, dem Ufergrünzug mit Wanderweg in Verbindung mit der gesamten Grünplanung für das Gebiet, den haushaltsmäßigen und personalwirtschaftlichen Folgen der Planung, den Boden- und Grundwasserkontaminationen sowie der Abgrenzung des Geltungsbereichs mit der Forderung der Rücknahme der Geltungsbereichsgrenze auf die Linie der Bundeswasserstraße auseinander.

13. Bezirksamtsbeschluss zur Interessenabwägung nach erfolgter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Beschluss zur Verkleinerung des Geltungsbereichs, Klarstellung zur Verfahrensfortführung und Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Bezirksamtsvorlage Nr. 968/99) am 21. September 1999.
14. Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 1. Oktober 1999 im Amtsblatt für Berlin 1999 Nr. 51 auf Seite 3983.
15. Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der "Berliner Zeitung" und im "Tagesspiegel" am 1. Oktober 1999.
16. Senatsinformation über die Änderungen nach Nr. 13 am 15. Oktober 1999.
17. Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11. Oktober 1999 bis einschließlich 12. November 1999 mit der Möglichkeit zum Vorbringen von Anregungen und Bedenken.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung und Grundstücksverzeichnis fand im o.g. Zeitraum in den Räumen des Stadtplanungsamts Friedrichshain statt. Die TÖB wurden mit Schreiben vom 21. September 1999 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

Von den informierten Trägern öffentlicher Belange haben sich das Landesdenkmalamt, das Umweltamt, die Untere Naturschutzbehörde (UNB) und die Oberfinanzdirektion (OFD) noch einmal schriftlich geäußert. Des Weiteren gaben sechs Bürger, die Betroffenenvertretung für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Rummelsburger Bucht sowie die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. eine schriftliche Stellungnahme ab. Die Stellungnahmen wurden tabellarisch aufbereitet und die öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander abgewogen.

Im Wesentlichen wurden durch die Träger öffentlicher Belange und die Bürger folgende Punkte vorgebracht, zu denen nach Prüfung und Abwägung Stellung genommen wurde:

- Eingriffsbewertung insbesondere in Bezug auf Biotop- und Vegetationsstrukturen

Die UNB merkt - genau wie die Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. an, dass der Plangebietszustand von 1993 nicht mehr dem heutigen Bestand entspricht und dementsprechend nicht richtig wiedergegeben wurde. Sie möchte die Eingriffsbewertung auf die heutige Situation bezogen haben, die nach ihrer Auffassung durch z.T. unverbaute Ufer (dies wurde auch von einigen Bürgern sowie der Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. z.T. direkt auf den Uferbereich vor den Grundstücken Alt-Stralau 24 bis 27 bezogen behauptet) und durch inzwischen entstandene artenreiche Sukzessionsgesellschaften wertvolle Biotope umfasst.

Zu diesem Anliegen ist folgendes klarzustellen:

Entscheidend für die Beurteilung, ob mit der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden ist der Zustand zum Zeitpunkt des Beginns der Planungen. Alle Maßnahmen die seither im Plangebiet vorgenommen wurden, wie z.B. großflächige Entsiegelungen und Gebäudeabrisse im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen, sind im Hinblick auf die Umsetzung der geplanten Gebietsstruktur vorgenommen worden. Insofern kann nicht ein Zwischenstadium, das ohne die Planung niemals entstanden wäre und das nicht zuletzt aufgrund der insgesamt sehr zeitaufwendigen Abstimmungen von Einzelprojekten der ständigen Veränderung unterliegt, als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden.

Bei einer Begehung vor Ort am 24.11.1999 war das Ufer im Bereich der Grundstücke Alt-Stralau 24 bis 27 nach wie vor mit Steinschüttungen und Spundwänden (z.T. aus Holz) verbaut. Das Erscheinungsbild machte deutlich, dass die Spundwand sich ehemals unter der Wasseroberfläche befunden haben muss. Der Bebauungsplan legt für den Uferbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" fest. Die letztendliche Gestaltung der Grünanlage ist der Ausbauplanung vorbehalten.

- Ruhender Verkehr

Die Betroffenenvertretung Rummelsburger Bucht (BRB) schlägt im Zusammenhang mit den ihrer Auffassung nach verbesserungsbedürftigen Nahverkehrsverbindungen die Schaffung eines Parkplatzes im Bereich der Schule - gegenüber dem B-Planbereich V-17 - für mindestens 15 bis 18 Pkw vor, da sowohl die Schule als auch die Altgrundstücke Alt-Stralau 23 und 32 (zusammen 21 WE, ohne eigene Stellflächen) Pkw-Stellflächen benötigen. Gleichzeitig wird auf die nicht realisierte Tiefgarage für das Grundstück Alt-Stralau 30 - 31 hingewiesen.

Ein weiterer Bürger kritisiert die Aneinanderreihung von Tiefgaragen in Bezug auf die geplante Minimierung des Kfz-Verkehrs und erwähnt die Einrichtung von öffentlichen, gebührenfreien Parkplätzen im Bereich der ehemaligen Stralauer Glashütte.

Hierzu ist Folgendes auszuführen:

Nach den geltenden Vorschriften sind Stellplätze für Wohnungen nicht mehr nachweispflichtig. Der Nachweis von privaten Stellplätzen auf öffentlichen Flächen - wie von der BRB für die Altgrundstücke Alt-Stralau 23 und 32 gewünscht und vom anderen Bürger für die ehemalige Glashütte vorgeschlagen wird - ist nicht zulässig. Wenn für die Wohnnutzung Stellplätze benötigt werden, sind diese auf den privaten Grundstücken

nachzuweisen. Die ausgewiesenen Tiefgaragenflächen im B-Plan sind als Angebotsplanung zu verstehen. Dementsprechend liegt es im Ermessen der Grundstückseigentümer, ob sie Stellplätze errichten. Es kann kein Eigentümer gezwungen werden, Tiefgaragen zu bauen.

- Ufergrünzug mit Wanderweg auf dem Grundstück Alt-Stralau 23

Der Eigentümer des Grundstücks Alt-Stralau 23 erhebt Einspruch gegen die Inanspruchnahme eines von der Größe her wesentlichen und zudem schönsten Teil seines Gartens an der Spree zugunsten der Anlage eines öffentlichen Ufergrünzuges. Weiterhin wird angemerkt, dass die drei betroffenen privaten Gärten nur einen Anteil von 2 % an der Länge Uferstreifens auf der Halbinsel haben. Die Forderung des Landschaftsprogramms zur Schaffung eines Grünzuges am Ufer sieht er mit dem Uferweg im Treptower Park bereits in vollem Ausmaß umgesetzt.

Zu dem Einspruch ist festzuhalten:

Das Land Berlin hat sich zur Aufgabe gestellt, die Lebensräume am Wasser wieder nutzbar zu machen und neben den unmittelbaren Anwohnern möglichst viele Menschen an den besonderen Qualitäten der Wohn-, Freizeit- und Erholungsnutzung und der Erlebbarkeit der Gewässer als Allgemeingut teilhaben zu lassen. Im FNP ist der Uferbereich der Stralauer Halbinsel als Bestandteil eines überbezirklichen Grünzuges als Grünfläche dargestellt. Das Lapro als fachplanerische Begleitplanung zum Flächennutzungsplan geht dabei von mindestens 30 bis 40 m breiten für die Erholung der Allgemeinheit nutzbaren Grünzügen aus. Hier werden für diesen Teil der Spree auch gewässerbegleitende Grün- und Freiflächen unter den Entwicklungszielen benannt. Eine einseitige Entwicklung auf Treptower Seite würde sich nicht mit dieser Zielsetzung decken. Da die Flächendimensionen auf der Stralauer Halbinsel die im Lapro angestrebte Breite nicht zulassen ohne eine private Nutzung der Grundstücke gänzlich auszuschließen, wurde der öffentlich nutzbare Ufergrünzug im Entwicklungsgebiet bereits bei der Rahmenplanerstellung auf 10 - 15 m reduziert.

Es mag zwar richtig sein, dass die vom Einwender angesprochenen Anteile der genannten privaten Grundstücke "nur" 2 % umfassen, jedoch wird trotz des geringen Anteils bei einer Ausgrenzung des Grundstücks Alt-Stralau 23 der durchgehende Ufergrünzug verhindert. Durch das Entstehen von isolierten öffentlichen Uferbereichen würde das Gesamtziel der Schaffung eines durchgehenden öffentlich zugänglichen Uferbereichs, der in Abschnitten bereits realisiert ist, ad absurdum geführt.

Vom Grundstück Alt-Stralau 23 werden etwa 193 qm für den geplanten Ufergrünzug mit Wanderweg in Anspruch genommen. Gestalterisch handelt es sich heute um eine Rasenfläche mit einem angelegten Freisitz. Es verbleiben abzüglich der Gebäudegrundfläche von etwa 219 qm noch ca. 874 qm private Freifläche im Besitz des heutigen Eigentümers, die auch weiterhin für seine individuelle Nutzung und Gestaltung zur Verfügung stehen. Zwar ist die ausschließlich private Nutzung des Uferabschnitts dann nicht mehr möglich, aber der direkte Zugang zu den öffentlichen Uferbereichen und deren Nutzung wird auch für die direkten Anlieger möglich sein.

- Tiefgaragenzufahrt Alt-Stralau 25 - 27

Ein Bürger befürchtet, dass die Tiefgaragenzufahrt für Alt-Stralau 25 - 27 zu groß geplant ist und trotz der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ein Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks nicht ausgeschlossen ist, so dass eine Verschmälerung der Zufahrt analog zum Grundstück Alt-Stralau 30 - 31 vorgeschlagen wird.

Auch der Eigentümer des Grundstücks Alt-Stralau 29 und derzeitiger Nutzer der benachbarten Grundstücks Alt-Stralau 28 bezweifelt die Notwendigkeit der Zufahrt und Richtigkeit der Lärmberechnungen.

Hierzu ist festzuhalten:

Die auf den Grundstücken Alt-Stralau 24 und 25 – 27 vorgesehene Tiefgarage erfordert nach der Garagenverordnung (GaVO) aufgrund ihrer Nutzflächengröße getrennte Fahrbahnen für die Zu- und Ausfahrt. Des Weiteren ist innerhalb der Abgrenzung der festgesetzten Tiefgaragenfläche die Errichtung der festgesetzten Schallschutzwand erforderlich. Dementsprechend wurde im Vergleich zum Grundstück Alt-Stralau 30 - 31, wo die realisierbare Nutzfläche von weniger als 1.000 qm in der Tiefgarage nach der GaVO eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt zulässt, eine breitere Fläche ausgewiesen.

Bei der vorgenommenen schalltechnischen Untersuchung wurde die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt in der ausgewiesenen Breite bei den Berechnungen berücksichtigt. Entsprechend den gutachterlichen Ergebnissen und der daraus resultierenden Festsetzung ist davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen des Nachbargrundstücks auszuschließen sind.

• Uferwanderweg, Bebauung und Nutzung auf dem Grundstück Alt-Stralau 29

Der Eigentümer des Grundstücks Alt-Stralau 29 und Nutzer des benachbarten Grundstücks Alt-Stralau 28 spricht sich generell gegen den Bebauungsplan aus. Er sieht eine Inanspruchnahme des Uferstreifens auf seinem Grundstück für eine öffentliche Nutzung als unzumutbaren Eingriff in das durch Grundgesetz geschützte Privateigentum. Die einzelnen Vorgaben werden von ihm als wertmindernd angesehen und stehen seinen eigenen Interessen ganz erheblich entgegen.

Der Bürger stellt dar, dass der teilweise alte (Obst-) Baumbestand und die strukturelle Vielfalt diesen Ort zum wertvollen Lebensraum machen, der schützenswerte Vegetationen aufweist und einer artenreichen Fauna Schutz und Nahrung bietet, von denen annähernd zwanzig Arten auf der Roten Liste als gefährdet oder bedroht geführt werden. Neben den Obstbäumen sind auch die Wald- und Parkbäume durch ihre Größe und ihr Alter wertvolle geschützte (Baumschutz) oder schützenswerte Gehölze (z.B. der seltene Holunder). Nach Angaben der Bürgers wurden 165 Farn- und Blütenpflanzen nachgewiesen, von denen drei in der Roten Liste Berlins als seltene oder gefährdete Arten geführt werden. Er bemängelt, dass im B-Plan dergleichen nicht erwähnt oder berücksichtigt wird.

Erläutert wird weiterhin, dass neben dem Café im Garten der Künste der Neubau einer Altenbegegnungsstätte vorgesehen ist. Mit der Realisierung des Ufergrünzugs sieht er diese Nutzungen jedoch gefährdet.

Weiterhin führt er aus, dass nur 2 % der gesamten Stralauer Halbinsel sich in der Hand selbstnutzender, einheimischer Privateigentümer befindet, so dass die Herausnahme dieser Grundstücke kaum das öffentliche Interesse beeinträchtigen kann.

Er sieht (genau wie ein weiterer Bürger) angesichts des Senatsbeschlusses (DRS 13/3517 vom 22.4.99) wo nach seinen Angaben landeseigene Grundstücke mit den Uferstreifen und nicht ohne diesen verkauft werden sollen, eine Ungleichbehandlung oder die Anwendung zweierlei Maßes inner- und außerhalb von Stralau.

Der Betreiber des Gartens der Künste stellt einerseits die Behauptung auf, dass - namentlich erwähnt die Wasserstadt GmbH - auf seine Interessen nicht genügend eingegangen wird und kommt andererseits zu dem Schluss, dass man sich an seinem geistigen Eigentum bedient hat. Ebenso sieht er sich vor die unverhältnismäßig harte Tatsache gestellt, dass er seit vielen Jahren daran gehindert wird, auf seinem Grund und Boden das für seinen Beruf notwendige Atelier zu errichten.

Der im B-Plan vorgesehene Vorgartenbereich wird abgelehnt und stattdessen gewünscht in Anlehnung an historisch dort nicht vorhanden gewesene Vorgärten einen Baukörper bis auf drei Meter an der Straße und den seitlichen Grenzen zu errichten.

Zur Unterstützung seiner Forderung nach dem Erhalt seines Gartens in der jetzigen Form überreicht er ca. 960 Unterschriften unter einer Resolution, die den Titel "Hände

weg vom Garten der Künste" trägt. Ferner erreichten den Bezirksbürgermeister im Herbst 1999 über 50 vorformulierte Briefe, die im Wesentlichen den gleichen Inhalt haben wie die Resolution. In der öffentlichen Auslegung wird der Eigentümer in seiner Forderung nach Erhalt des Gartens in seiner jetzigen Form von einem weiteren Bürger unterstützt, während eine andere Bürgerin sich ausdrücklich für eine Durchgängigkeit des Ufergrünzugs ausgesprochen, obwohl sie dem Garten der Künste nach eigenen Dafürhalten wohlgesonnen ist.

Zu den Einsprüchen und Ausführungen des Eigentümers von Alt-Stralau 29 und seiner Resolution ist festzuhalten:

Das Land Berlin hat sich zur Aufgabe gestellt, die Lebensräume am Wasser wieder nutzbar zu machen und neben den unmittelbaren Anwohnern möglichst viele Menschen an den besonderen Qualitäten der Wohn-, Freizeit- und Erholungsnutzung und der Erlebbarkeit der Gewässer als Allgemeingut teilhaben zu lassen. Im FNP ist der Uferbereich der Stralauer Halbinsel als Bestandteil eines überbezirklichen Grünzuges dargestellt. Das Lapro als fachplanerische Begleitplanung zum Flächennutzungsplan geht dabei von mindestens 30 bis 40 m breiten für die Erholung der Allgemeinheit nutzbaren Grünzügen aus. Hier werden für diesen Teil der Spree auch gewässerbegleitende Grün- und Freiflächen unter den Entwicklungszielen benannt. Eine einseitige Entwicklung auf Treptower Seite würde sich nicht mit dieser Zielsetzung decken. Da die Flächendimensionen auf der Stralauer Halbinsel die im Lapro angestrebte Breite nicht zulassen ohne eine private Nutzung der Grundstücke gänzlich auszuschließen, wurde der öffentlich nutzbare Ufergrünzug im Entwicklungsgebiet bereits bei der Rahmenplanerstellung auf 10 - 15 m reduziert.

Auf den Grundstücken Alt-Stralau 28 und 29 wurde die besondere örtliche Situation insofern berücksichtigt, als hier der Ufergrünzug mit Wanderweg auf eine Breite von 8 m reduziert wurde. Dadurch werden etwa 15 % der Grundstücksflächen für den öffentlichen Grünzug in Anspruch genommen. Dem Eigentümer verbleiben also noch 85 % des Grundstücks, die auch weiterhin für seine individuelle Nutzung und Gestaltung zur Verfügung stehen. Zwar ist die ausschließlich private Zugänglichkeit des Uferabschnitts dann nicht mehr möglich, aber der direkte Zugang zu den öffentlichen Uferbereichen und damit die Erlebbarkeit der Spree Landschaft wird auch vom Garten der Künste aus weiterhin möglich sein.

Im Rahmen der bisherigen offiziellen floristischen und faunistischen Kartierungen konnten für den Planbereich V-17 keine seltenen und / oder geschützten Arten festgestellt werden. Weder bei Erstellung der Umweltverträglichkeitsstudie "Rummelsburger Bucht" noch bei der Bestandserhebung für den Landschaftsplan V-L-1 wurden Arten der Roten Liste kartiert. Es wurden nur Arten, die sehr häufig im Stadtgebiet sind und keine besonderen Standortansprüche stellen, vorgefunden. Sie werden sich nach Beendigung der Umstrukturierung wieder einstellen. Im Bereich von Liebesinsel, Kratzbruch und Treptower Park, also Gebieten außerhalb des Geltungsbereiches, wurden geschützte Biotope und Tierarten kartiert. Jedoch hat der B-Plan keine Auswirkungen auf diese außerhalb des Gebietes isoliert liegenden Bereiche.

Die Einrichtung eines Cafés zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung (wie vom Bürger dargestellt) wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt. Die Ausweisung der Nutzungsart als "Allgemeines Wohngebiet" lässt eine solche Einrichtung nach § 4 Abs. 2 BauNVO regelmäßig zu. Die beabsichtigte Unterbringung einer Altenbegegnungsstätte als Gemeinbedarfseinrichtung im Neubau wird grundsätzlich begrüßt. Auch sie ist im Rahmen der mit dem B-Plan festgesetzten Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 3 als Anlage für soziale Zwecke regelmäßig zulässig. Die angestrebten Nutzungen werden durch den Ufergrünzug keineswegs zunichte gemacht. Der Bebauungsplan ermöglicht zudem erst die offenbar beabsichtigte Neubebauung.

Unabhängig davon, ob die privaten Grundstücke nur zwei Prozent der gesamten Uferkante auf der Stralauer Halbinsel umfassen, stellen die Grundstücke Alt-Stralau 28 und

29 in diesem Zusammenhang einen wesentlichen Baustein dar, um die Durchgängigkeit des öffentlichen Uferwanderweges bis zur Parkanlage Alt-Stralau 32b/Tunnelstraße 1 - 4 herzustellen. Würde der Uferwanderweg vor diesen Grundstücken unterbrochen, so wären nur noch Teile des Uferwanderweges realisierbar. Gerade durch die Durchgängigkeit erhält er jedoch seine, im öffentlichen Interesse liegende Qualität.

Die Drucksache 13/3517 des Abgeordnetenhauses von Berlin sah genau das Gegenteil von dem vor, was die Bürger behaupten. In ihr wurde der Senat aufgefordert, "dafür Sorge zu tragen, dass eine öffentliche Zugänglichkeit der Ufer und die Anlage eines öffentlich zugänglichen Grünzuges am Ufer möglich bleiben. Das sollte auch gelten, wenn das Land Grundstücke zur Vermarktung oder Verpachtung an eine Gesellschaft überträgt". Insofern geht der Einwand der Bürger fehl.

Wie durch entsprechende Schreiben belegt, hat die Wasserstadt GmbH sich zu keiner Zeit Gesprächen mit dem Einwender verweigert. Die behauptete Behinderung des Bauwunsches des Eigentümers trifft nicht zu. Abgelehnt wurden im Rahmen einer Bauvoranfrage nur planerische Vorstellungen des Eigentümers, die bauordnungsrechtlich nicht zulässig waren und auch im städtebaulichen Konzept nicht begründbar und damit im B-Plan nicht festsetzbar waren. Eine Konzeption, die im Frühjahr 1998 dem Entwicklungsträger zugesandt worden ist, wurde mit dem Eigentümer besprochen und diente u.a. als Grundlage für die Ausweisungen im Bebauungsplan. Die vorgesehenen Baukörperdimensionen wurden an die notwendigen bauordnungsrechtlich erforderlichen Gegebenheiten angepasst (Grenzabstände, daraus resultierend Staffelung) und eine Baufluchtlinie vorgesehen, die zwischen denen der Nachbargrundstücke vermittelt. Der Bebauungsplan kam somit dem Grundsatz der Berücksichtigung privater Belange, nach entsprechender Abwägung der einzelnen Belange unter- und gegeneinander, nach. Insofern steht der Vorwurf der Bedienung am geistigen Eigentum des Bürgers im Widerspruch zu seinen vorgetragenen, im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigenden, privaten Belangen. Ein Bauantrag wurde seitens des Eigentümers des Grundstücks Alt-Stralau 29 bisher nicht gestellt.

Bezirkliche Intention ist die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts für Stralau-Dorf. Hierin geht es nicht um die Rekonstruktion einst dagewesener Strukturen, sondern um die städtebauliche Neuordnung des Gebietes. Für die Grundstücke Alt-Stralau 28 und 29 ist - die grundstücksspezifischen Gegebenheiten berücksichtigend - ein Doppelhaus vorgesehen, dessen straßenseitige Bauflucht wie oben erwähnt zwischen den Nachbargrundstücken Alt-Stralau 25 - 27 und 30 - 31 vermittelt. Nicht zuletzt durch die L-förmige Anordnung der jeweiligen Hälften ist der größere Grundstücksteil eindeutig zum Wasser hin orientiert. Im Vergleich zu den Nachbargrundstücken ist das Doppelhaus sogar noch weiter vom Ufergrünzug entfernt, so dass eine seitens des Eigentümers vorgetragene "Unbenutzbarkeit" des Gartens nicht zu befürchten ist. Die Ausweisungen im B-Plan haben die grundsätzlichen Baukörperdimensionen von den Eigentümerplanungen übernommen, jedoch war ein seitlicher Grenzabstand von drei Metern weder bauordnungs- noch planungsrechtlich zu begründen.

- Bürgerbeteiligung

Zwei Bürger bemängeln, dass die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erst erfolgt ist, nachdem mit der Bebauung des Gebiets bereits begonnen worden ist.

Hierzu ist Folgendes auszuführen:

Für den Bebauungsplan V-17 wurde die Bürgerbeteiligung entsprechend den Vorschriften im Baugesetzbuch durchgeführt. Der Beschluss zur förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs wurde im April 1994 gefasst. Nach dem Erarbeiten erster Konzeptdetaillierungen im Jahr 1995 wurde Anfang 1996 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Seither hat es einerseits eine weitere Überarbeitung der Konzeption gegeben, andererseits wurden aufwendige Abstimmungen zwischen den Investoren, Bezirk und dem zuständigen Entwicklungsträger durchgeführt, in denen eine An-

gleichung von Bauherrnvorstellungen und Interpretationsspielräumen im Konzept erreicht wurden. Dies war im Geltungsbereich bei den meisten Grundstücken der Fall. Angesichts der veränderten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau vollzog sich die Abstimmung für einzelne Grundstücke nacheinander und warf zum Teil aufgrund der konkreten Ausformung der Einzelvorhaben neue Konfliktpunkte auf, deren Lösung im B-Planverfahren erfolgen musste und die zusätzlichen Untersuchungs- und damit Zeitbedarf erforderten (z.B. Schallschutz an TGA-Einfahrten, Baumschutz bei der Platzierung von Tiefgaragen). So konnte der Plan in Gänze erst im Sommer 1999 fertiggestellt werden. Nach den Sommerferien wurde die öffentliche Auslegung vom Bezirksamt zügig beschlossen und durchgeführt.

Die Grundzüge der Planungen wurden nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht verändert. Die zwischenzeitlich entstandene Bebauung musste und konnte genehmigt werden, da sowohl die entwicklungsrechtlichen, planungsrechtlichen als auch bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen dafür gegeben waren. Die genehmigten Vorhaben entsprechen den Zielen des Bebauungsplanes und den Entwicklungszielen.

Die auf Basis des § 34 BauGB erteilten Baugenehmigungen stellen das Planungserfordernis nicht in Frage, da die städtebauliche Neuordnung des Gebietes entsprechend dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept in seiner Gesamtheit nur auf Grundlage eines Bebauungsplanes und des besonderen entwicklungsrechtlichen Instrumentariums umzusetzen ist und planungsrechtlich gesichert werden kann.

• Straßenseitige Geschossigkeit auf dem Grundstück Alt-Stralau 20/21 sowie Erschließung der Tiefgarage

Nach Auffassung eines Bürgers ist der Entwurfsgedanke eine städtebauliche Grenze zwischen den Quartieren Stralau(-Stadt) und Stralau-Dorf zu definieren im städtebaulichen Konzept für das Grundstück Alt-Stralau 20/21 durch Abwinkelung der Wohnbebauung, Freihalten des Grundstücksteils Alt-Stralau 20 von Hochbauten und eine Torwirkung im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Bebauung auf Alt-Stralau 44 erreicht. Er regt an, den Versprung in der Traufhöhe aufzuheben und entlang der Straße statt der bisher ausgewiesen drei nunmehr vier Vollgeschosse vorzusehen.

Weiterhin wird vorgeschlagen, die Zufahrt der Tiefgarage im Bereich der Freifläche auf dem Grundstücksteil Alt-Stralau 20 (analog zur Zufahrt auf dem Grundstück Alt-Stralau 25 - 27) vorzusehen.

Zu den Anregungen des Bürgers ist Folgendes auszuführen:

Ein grundlegender Gedanke der städtebaulichen Konzeption ist eine straßenbegleitende, geschlossene Bebauung in Ergänzung des bestehenden Gebäudes Alt-Stralau 23, die weiter südlich in eine Einzelhausbebauung übergeht. Maßstabbildend für die vorgesehene Gebäudehöhe sind die bestehenden Wohnbauten Alt-Stralau 23 und 32 mit ihren drei bzw. vier Vollgeschossen. Mit einer Anhebung der Zahl der Vollgeschosse auf vier im straßenseitigen Gebäudeteil auf dem Grundstück Alt-Stralau 20/21 wird dieses Ziel nicht gefährdet. Im Bebauungsplan ist keine Festsetzung der Gebäudeoberkante vorgenommen worden, so dass nach geltendem Recht drei überhöhte Vollgeschosse die Traufkante des benachbarten Gebäudes Alt-Stralau 22 aufnehmen könnten. Auch der Altbau Alt-Stralau 23 - analog zu dem bisher drei Vollgeschosse im B-Plan festgesetzt worden sind - liegt mit seiner Traufkante auf Höhe von vier Neubauvollgeschossen. Die im Bebauungsplan durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche wird genauso wenig verändert wie die festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche. Die Flexibilität für den Bauherrn in Bezug auf die Verteilung der Baumasse innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird jedoch deutlich erhöht. Dies ermöglicht auch eine wesentlich bessere Grundrissgestaltung für die Wohnungen - insbesondere im Bereich der nordwestlichen Gebäudeecke.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die geringfügige Änderung von drei auf vier Vollgeschosse sowohl auf dem eigenen als auch auf den Nachbargrundstücken gewährleistet.

Mit dem Freihalten des westlichen Grundstücksteils Alt-Stralau 20/21 von Hochbauten sollte sichergestellt werden, dass das Ufergrün in Verbindung mit der auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Freifläche vor dem Altbau auf dem Grundstück Alt-Stralau 46 und den östlich und westlich von ihm befindlichen Freiflächen in das Wohngebiet (Planbereich V-37) hineingeführt werden kann.

Die vom Bürger vorgeschlagene Lösung steht dieser Intention aufgrund der Grundstücksdimensionen nicht entgegen. Auch gewünschte Sichtbeziehungen zur Spree werden durch die Tiefgarageneinfahrt nicht beeinträchtigt. Zwar kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der (theoretisch) versiegelbaren Fläche, jedoch liegt die Grundflächenzahl mit 0,44 einschließlich der Tiefgaragenfläche durchschnittlich noch unter den GRZ-Werten der benachbarten Grundstücke und auch noch deutlich unter der gemäß § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung der Obergrenze für Flächenversiegelungen im Allgemeinen Wohngebiet, die bei 0,6 liegt.

Der Verzicht auf eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt innerhalb des Baukörpers bietet insbesondere im Hinblick auf die (Fassaden- und Grundriss)gestaltung sowie die Funktionalität deutliche Vorteile. Auch die Übersichtlichkeit im Bereich der Gehwegquerung wird im Vergleich zu einer Tiefgaragenzufahrt innerhalb des Baukörpers deutlich verbessert, da aufgrund eines fehlenden Vorgartenbereichs die Fahrzeuge aus dem Gebäude heraus direkt auf den Gehweg fahren müssten. Zudem wurde eine solche Lösung bei vergleichbaren Grundstücksverhältnissen für Alt-Stralau 25 - 27 und 30 - 31 vorgesehen.

Die Anregungen wurden mit der Wasserstadt GmbH und Vertretern der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingehend erörtert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Grundzüge der Planungen und die Planungsintentionen nicht verändert werden. Die Anregungen sollen berücksichtigt werden.

Bei einer Ausweisung der Tiefgaragenzufahrt auf dem westlichen Grundstücksteil ist - die gutachterlich ermittelten Ergebnisse für die Tiefgaragenzufahrt auf dem Grundstück Alt-Stralau 25 - 27 auf diesen Fall übertragen - mit einer Beeinträchtigung der nächtlichen Wohnruhe auf dem Nachbargrundstück Alt-Stralau 19 zu rechnen. Zur Gewährleistung der nächtlichen Wohnruhe werden analog zu den Festsetzungen für die Tiefgaragenzufahrten auf den Grundstücken Alt-Stralau 25 - 27 und Alt-Stralau 30/31 auch hier Schallschutzmaßnahmen an der Tiefgarageneinfahrt festgesetzt (siehe Ergänzung in der textlichen Festsetzung Nr. 5).

18. Durchführung des Änderungsverfahrens nach § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Die betroffenen Eigentümer und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 7. März 2000 einschließlich Zusendung eines entsprechenden Planausschnitts über die beabsichtigten Änderungen informiert und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 27. März 2000 gegeben.

Die beabsichtigten Änderungen bzw. Ergänzungen umfassten im Einzelnen:

- Änderung der straßenseitigen Geschossigkeit auf dem Grundstück Alt-Stralau 20/21 von III auf IV Vollgeschosse,
- Ergänzung einer Tiefgaragenzufahrt westlich des Baukörpers auf dem Grundstück Alt-Stralau 20/21,
- Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen an o.g. Tiefgaragenzufahrt durch Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 5.

Von den angesprochenen Eigentümern gingen zwei Stellungnahmen ein; von den Trägern öffentlicher Belange haben sich der Polizeipräsident in Berlin, das Tiefbauamt sowie die Untere Naturschutzbehörde im Bezirk Friedrichshain schriftlich geäußert.

Der eine Eigentümer hat zur Viergeschossigkeit des Gebäudeteils senkrecht zur Straße Alt-Stralau Stellung genommen, was jedoch nicht Gegenstand der Änderung war.

Der zweite Eigentümer legte Wert darauf, dass die Gebäudehöhe des zu errichtenden Baukörpers auf dem Grundstück Alt-Stralau 20/21 nicht über das Gebäude Alt-Stralau 22/22A hinausragt und die Gebäudearchitektur entsprechend anzupassen ist. Dazu ist festzuhalten, dass die Geschossigkeit für den Baukörper Alt-Stralau 20/21 entlang der Straße gerade erhöht wurde, um eine Angleichung an das bereits errichtete Gebäude Alt-Stralau 22/22A mit seinen vier Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss vorzunehmen. Mit den nun auf Alt-Stralau 20/21 vorgesehenen vier Vollgeschossen ist nach der geltenden Bauordnung lediglich noch die Errichtung eines sogenannten Staffelgeschosses gegeben, das jedoch von der Hauswand zurückspringen muss, oder eines Dachgeschosses, wie beim Gebäude Alt-Stralau 22/22A, möglich. Die Gestaltung des Gebäudes und seine Architektur wird nicht im Bebauungsplan festgelegt.

Der Polizeipräsident in Berlin hatte aus verkehrlicher und straßenbehördlicher Sicht keine Bedenken gegen die Änderung und Ergänzung des B-Plans V-17.

Das Tiefbauamt wies auf das Erfordernis zum Umbau der bereits realisierten Gehwegüberfahrt für die Grundstücke Alt-Stralau 19 und 20 und einer Mulde zur Straßenentwässerung hin. Weiterhin wünschte es im Bebauungsplan die Festlegung einer Anschlusshöhe der Tiefgaragenzufahrt an die Straße Alt-Stralau.

Hierzu ist Folgendes anzumerken: Der Bebauungsplan selber legt explizit nicht die Ausgestaltung des Straßenprofils fest (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2). Dies soll weiterhin den nachfolgenden Ausführungsplanungen vorbehalten sein. Im Bereich der genannten Grundstücke war die Grundstückerschließung zum Zeitpunkt der Erstellung der BPU noch nicht hinreichend konkretisiert, so dass zur Gewährleistung einer zügigen Entwicklung seinerzeit nur von der bestehenden Situation ausgegangen werden konnte. Wenn die Tiefgaragenzufahrt in der im geänderten Bebauungsplan vorgesehenen Lage realisiert wird, wird im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme auch die Erschließung mit allen erforderlichen Umplanungen und -bauten entsprechend hergestellt.

Da die Erschließungsmaßnahme durch den Entwicklungsträger unter Beteiligung des Tiefbauamts als späterem Baulastträger erfolgt, ist eine Fixierung der Ordinaten im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Abstimmung und Überprüfung der Anschlusshöhe bleibt wie üblich dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Untere Naturschutzbehörde hat gegen die Erhöhung der Geschossigkeit keine Einwände. Die Ausweisung der Tiefgaragenzufahrt westlich des Baukörpers wird jedoch abgelehnt, da diese zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und zu einer Zerstörung der einmaligen reizvollen Sicht von der Straße Alt-Stralau auf die Flusslandschaft führt. Eine zusätzliche Versiegelung von über 200 qm wird seitens der UNB als nicht geringfügig in die Bedeutung für den Naturhaushalt angesehen und wäre nach ihrer Auffassung durch z.B. durch eine extensive Dachbegrünung auszugleichen. Zu diesen Äußerungen ist Folgendes festzuhalten: Heute befindet sich auf dem angegebenen Grundstück eine Grenzbebauung zu Alt-Stralau 19 sowie eine straßenseitige Mauer, die lediglich durch ein Gittertor die Spree am südlichen Grundstücksende erahnen lässt. Auf dem Grundstück Alt-Stralau 21 waren ursprünglich eine Bebauung an der östlichen Grundstücksgrenze sowie ein Gebäude mit Vorgartenbereich und einer Mauer an der Straße Alt-Stralau sowie ein weiteres parallel zur Spree im Uferbereich vorhanden, so dass hier kein Wasserblick gegeben war. Letztere Gebäude wurden im Vorfeld der Baureifmachung bereits beseitigt, so dass sich das Grundstück derzeit als Freifläche mit Blick auf die Spree und den Treptower Park darstellt.

Mit Realisierung der städtebaulichen Konzeption auf dem heutigen Grundstück Alt-Stralau 20 wird dort erstmalig eine wahrnehmbare Freifläche im Landschaftsbild entstehen. Durch die Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt innerhalb der Freifläche erfährt das Landschaftsbild gegebenenfalls zwar eine weitere Veränderung, jedoch ändert dies nichts an der grundsätzlichen Qualität, die der zu entwickelnde Freiraum für die Gestaltung des Landschaftsbildes hat. Um diese Qualitäten zu sichern wurde über eine textliche Fest-

setzung festgeschrieben, dass die - zum hinreichenden Schutz der Nachbarn vor nächtlichem Lärm erforderliche - Lärmschutzwand in transparenter Form auszuführen ist. In diesem Zusammenhang von der Zerstörung einer an dieser Stelle wie oben beschrieben bisher nicht da gewesenen reizvollen Sicht auf die Flusslandschaft zu reden, ist nicht zutreffend.

Eine maßgebliche Bedeutung der Fläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes war bislang aufgrund der gewerblichen Vornutzung und des hohen Versiegelungsgrades nicht gegeben. Darüber hinaus ist für das Grundstück Alt-Stralau 20/21 sowie den gesamten Geltungsbereich des B-Planes V-17 jedoch festzuhalten, dass im Hinblick auf die Versiegelung eine Verbesserung der Bestandssituation mit Realisierung der Planung eintritt (Abnahme der Versiegelung von 72 auf 44 %). Dementsprechend erfolgt auch bei dieser in Relation zur bisherigen Planung nur geringfügigen Erhöhung der Versiegelung kein Eingriff, der auszugleichen wäre. Weiterhin liegt das Grundstück Alt-Stralau 20/21 auch mit der im Vergleich zum öffentlich ausgelegten B-Planentwurf "zusätzlichen" Versiegelung von 222 qm mit seiner GRZ von 0,44 durchschnittlich noch unter dem Versiegelungsgrad der Nachbargrundstücke, auf denen eine Tiefgarage ausgewiesen wurde. Auch die gemäß § 19 Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung der Obergrenze mit einer GRZ von 0,6 für die gesamten Versiegelungen auf Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet wird noch deutlich unterschritten.

Die Anlage der Tiefgaragenzufahrt erfolgte in erster Linie um im Vergleich zu einer im Baukörper liegenden Tiefgaragenein- und -ausfahrt im Hinblick auf die Fassaden- und Grundrissgestaltung sowie die Funktionalität deutliche Vorteile zu erlangen. So wird auch die Übersichtlichkeit im Bereich der Gehwegquerung verbessert.

Für die Änderungen und Ergänzungen wurde das Deckblatt mit Datum vom 24. Mai 2000 erstellt, die entsprechenden Änderungen in der Begründung wurden vorgenommen und die Begründung dem Verfahrensstand entsprechend fortgeschrieben.

19. Bezirksamtsbeschluss zur Interessenabwägung nach erfolgter öffentlicher Auslegung, Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans V-17 nach erfolgter Beteiligung betroffener Eigentümer und berührter Träger öffentlicher Belange, den Bebauungsplan V-17 einschließlich Deckblatt vom 24. Mai 2000 und Planbegründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes V-17 vom 04. Juli 2000 (Bezirksamtsvorlage 1074/00).
20. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Friedrichshain von Berlin zur Festsetzung des Bebauungsplanes V-17 als Rechtsverordnung am 13. September 2000 (BVV-Vorlage Nr. 894/IV).
21. Unterrichtung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß § 4a Absatz 1 AG-BauGB über die unter 19. und 20. genannten Beschlüsse am 18. Juli 2000.
22. Anzeige des durch die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Friedrichshain am 13. September 2000 als Rechtsverordnung beschlossenen Bebauungsplan V-17 gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 20. September 2000 mit dem Ergebnis, dass keine Beanstandungen erhoben wurden.
23. Beschluss des Bezirksamts über den Erlass des Bebauungsplanes V-17 als Rechtsverordnung am 05. Dezember 2000 (Bezirksamtsvorlage 1155/00).
24. Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 21. Dezember 2000 auf Seite 524.

V. Rechtsgrundlagen

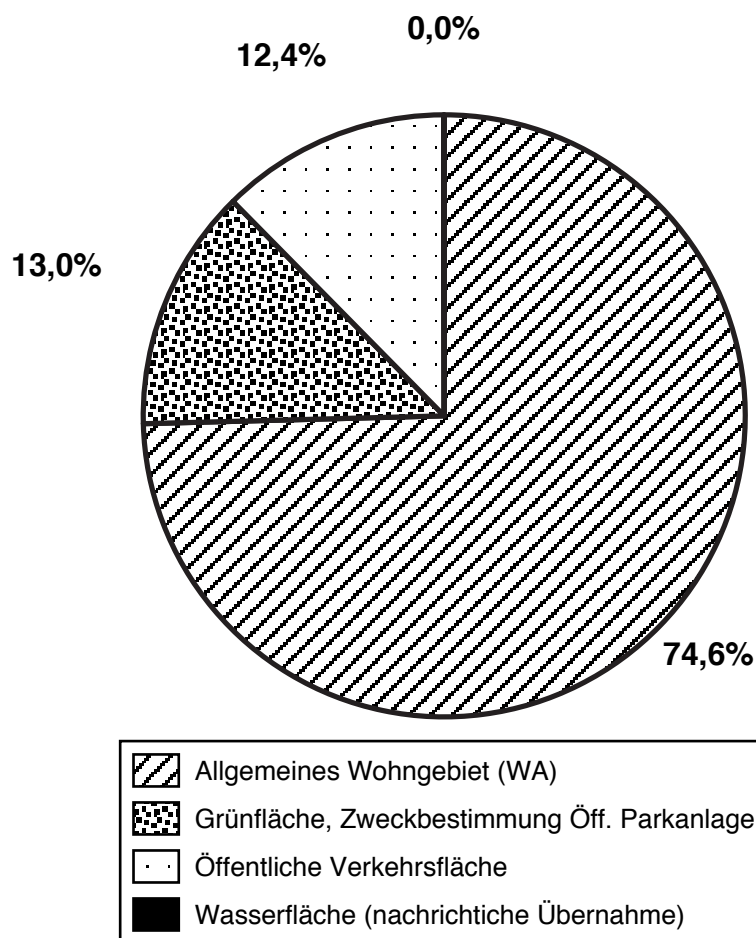
- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076).
- Baunutzungsverordnung (**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 19. Dezember 2000
Bezirksamt Friedrichshain
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Albinus
Bezirksstadträtin

Dr. Meyer
Leiter des Stadtplanungsamts

Nutzungsverteilung B-Planbereich V-17



Flächenbilanz B-Planbereich V-17, Stand: 09/99

Nutzungsart	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	18.021	74,6
Grünfläche, Zweckbestimmung Öff. Parkanlage	3.149	13,0
Öffentliche Verkehrsfläche	2.985	12,4
Wasserfläche (nachrichtliche Übernahme)	7	0,03
Summe Gesamtgebiet	24.162	100,00