

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum

Bebauungsplan V-37

für die Grundstücke

Alt-Stralau 44-48, Friedrich-Junge-Straße 1-4
und Bahrfeldtstraße 28-30, 31-32 (teilweise)

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 Eigentumsverhältnisse	2
2.2.4 Ökologische Verhältnisse	2
2.2.5 Erschließung	3
2.2.6 Altlasten	4
2.2.6.1 Benennung der Altlastenverdachtsflächen gemäß Altlastenverdachtsflächen-kataster	4
2.2.6.2 Untersuchung der Verdachtsflächen und Ergebnis	4
2.2.6.3 Ausschluß geplanter Nutzungen aufgrund vorhandener Altlasten bzw. Bodenkontaminationen und Kennzeichnung im Bebauungsplan	5
2.2.6.4 Erforderliche konkrete Maßnahmen zur Sanierung bzw. Entsorgung	5
2.2.6.5 Sicherung der Sanierung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag / Sicherung der Mittel im Haushalt	6
2.2.6.6 Munitionsfreiheit	6
2.3 Planerische Ausgangssituation	7
2.3.1 Flächennutzungsplan	7
2.3.2 Grundlagen zur Bereichsentwicklungsplanung	8
2.3.3 Rahmenplanung städtebaulicher Entwicklungsbereich "Berlin-Rummelsburger Bucht"	8
II. Planinhalt	9
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	9
2. Intention des Planes	9
3. Inhalte des Bebauungsplanes	11
3.1 Wesentlicher Planinhalt	11
3.2 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	12
3.2.1 Art der baulichen Nutzung	12

...

	Seite
3.2.2 Maß der Nutzung	13
3.2.2.1 Baukörperausweisung	13
3.2.2.2 Baufensterausweisung	14
3.2.2.3 Nutzungsmaßüberschreitung	14
3.2.2.3.1 Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe	14
3.2.2.3.2 Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	16
3.2.2.3.3 Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt	17
3.2.2.3.4 Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs	17
3.2.2.3.5 Ausgleichende Umstände und Maßnahmen	17
3.2.2.4 Abstandflächen	19
3.2.2.5 Unterschiedliche Ausnutzung einzelner Baugrundstücke	20
3.2.3 Grünflächen	21
3.2.4 Verkehr	21
3.2.5 Berücksichtigung des Allgemeinwohls	23
3.2.6 Textliche Festsetzungen	23
3.2.7 Nachrichtliche Übernahmen	26
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes	26
1. Auswirkungen auf die Umwelt	26
1.1 Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz	26
1.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt	27
2. Haushaltsmäßige Auswirkungen	29
IV. Verfahren	29
V. Rechtsgrundlagen	42
VI. Anhang	43

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Veranlassung

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplans V-37 ist die angestrebte Umstrukturierung des Plangebietes vom stark gewerblich geprägten Bereich zu einem Wohngebiet, einschließlich der erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und Versorgungseinrichtungen sowie wohnverträglicher Arbeitsplätze. In diesem Rahmen ist die Realisierung des städtebaulichen Entwurfs des Amsterdamer Architekten Herman Hertzberger für den westlichen Teil der Stralauer Halbinsel beabsichtigt, dessen Konzept auf der Grundlage eines internationalen Gutachterverfahrens zur Umsetzung empfohlen wurde.

Erforderlichkeit

Innerhalb des Plangebietes gibt es bisher keine hinreichenden planungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne der Vorschriften des BauGB und der BauNVO, die die angestrebte Nutzung und Bebauung sichern. Darüber hinaus weist die Fläche des Bebauungsplangebietes einen Umfang auf, der eine eigenständige städtebauliche Entwicklung ermöglicht und somit der städtebaulichen Ordnung bedarf. Die Aufstellung des Bebauungsplanes V-37 bietet die Möglichkeit, Bauvoranfragen und Bauanträge auf Basis einer Entwicklungskonzeption beurteilen und entsprechend behandeln zu können.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes V-37 ist erforderlich, um

- die geordnete städtebauliche Entwicklung zum Wohnstandort mit der Möglichkeit zur Integration von wohnverträglichen Arbeitsstätten zu leiten,
- einen öffentlichen Uferwanderweg entlang des Rummelsburger Sees zu sichern,
- einen Standort für eine Kindertagesstätte festzulegen,
- einen Ost-West-Grünzug zu sichern,
- einen Standort für öffentliche Spielflächen festzulegen und
- verbindliche planungsrechtliche Vorgaben als Beurteilungskriterien für künftige Vorhaben geben zu können.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Alt-Stralau 44-48, Friedrich-Junge-Straße 1-4 und Bahrfeldtstraße 28-30, 31-32 (teilweise) im Bezirk Friedrichshain.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der nun eine Fläche von 6,57 ha umfaßt, wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluß im westlichen Teil verkleinert, um eine zusammenhängende Ausweisung von Baugebiets- und Freiflächen insbesondere im Hinblick auf die Errichtung einer Kindertagesstätte im benachbarten Bebauungsplan V-14 zu ermöglichen.

2.2 Bestand

2.2.1 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im südöstlichen Teil des Bezirks Friedrichshain und umfaßt einen Teilbereich des westlichen Abschnitts der Stralauer Halbinsel, die von der Spree und dem Rummelsburger See begrenzt wird. Der nächstgelegene S-Bahnhof "Ostkreuz" ist rund 1.000 m entfernt.

Die Umgebung des Planungsgebietes ist durch die ehemals gewerbliche Nachbarschaft (Galvanik, Brauerei, Glashütte) von heute überwiegend aufgelassenem Industriegelände und eingestreuten Wohnanlagen gekennzeichnet. Sie umfaßt neben denkmalwürdigen Gebäuden der Gründerzeit, zwei in den siebziger und achtziger Jahren erbaute, achtgeschossige Büro-scheibenhäuser. Im Osten schließt sich die Kleingartenanlage "Erholungsgarten Alfred Kowalke" an, die den Übergang zum landschaftlich geprägten Ostteil der Stralauer Halbinsel bildet.

2.2.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Erscheinungsbild des Bebauungsplangebietes V-37 wird heute wesentlich durch eine heterogene Nutzungs- und Gestaltstruktur aus ehemaligen Lagerflächen und -gebäuden, einem aufgegebenen Stützpunkt der Stadtreinigung, dem Standort der Bundesanstalt für Wasserbau, Außenstelle Berlin, sowie zwei Wohnhäusern mit einer Garagenanlage bestimmt.

Insbesondere die weitläufigen Brachflächen, die infolge der ehemaligen gewerblichen Lager-nutzungen am Rummelsburger See entstanden sind, prägen mit ihren großflächig versiegelten Freiflächen (insgesamt ca. 80 % der Gesamtfläche) das Gebiet.

Die wenigen Gebäude auf den Gewerbegrundstücken beschränken sich in der Regel auf provisorische, eingeschossige Baracken, Schuppen und Hallen, die mittlerweile fast alle leerstehen. Die Vernachlässigung des Gebietes spiegelt sich auch deutlich im desolaten Zustand dieser Bauten wider.

Eine positive Ausnahmeerscheinung unter den gewerblichen Bauten stellt das Speicher-gebäude in direkter Lage am Ufer des Rummelsburger Sees dar. Dieses Zeugnis gründerzeitlicher Baukunst tritt sowohl aufgrund seiner Gestaltung als auch seiner Baumasse deutlich im Gebiet hervor und wird von der Denkmalpflege als erhaltenswerte bauliche Anlage eingestuft.

Am südlichen Rand der Brachflächen befinden sich auf dem Grundstück Alt-Stralau Nr. 46 in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bundesanstalt für Wasserbau zwei Mietshäuser aus der Gründerzeit mit insgesamt 36 Wohnungen, von denen ca. die Hälfte leersteht.

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Neben zwei privaten Eigentümern und dem Land Berlin verfügt auch die Bundesrepublik Deutschland über Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-37. Die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft hat nach eigenen Angaben den Auftrag, das Grundstück Alt-Stralau 45 zu veräußern.

2.2.4 Ökologische Verhältnisse

Grundwasser

Im Bebauungsplangebiet existiert ein überwiegend ungedeckter Grundwasserleiter in hydraulischer Verbindung zum Rummelsburger See in ca. 1 m bis 2,5 m Tiefe unter Flur. Das Gebiet liegt im Einzugsbereich eines Trinkwasserreservoirs und gehört zur Trinkwasserschutzzone III. Aufgrund der geologischen Verhältnisse liegt eine hohe Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers vor.

Boden

Das Gebiet gehört zur geologischen Einheit des Berlin-Warschauer Urstromtals und ist durch die hier anstehenden Flugsande geprägt. Die alluvial entstandenen Böden haben eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität. In der direkten Umgebung des Rummelsburger Sees befinden sich einige Torflinsen mit Mächtigkeiten von 0,3 m bis 1,0 m, die als Baugrund ungeeignet sind (Quelle: Gutachten BauGrund Berlin, August 1993).

Im Bebauungsplangebiet gilt der vorhandene Boden als großflächig verunreinigt, wobei sich die Verunreinigungen auf den Aufschüttungshorizont im ersten Meter beschränken. Die Gefahr der Lösung und Ausspülung der chemischen, die Bodenverunreinigung verursachenden Stoffe durch eindringendes Oberflächenwasser ist latent (siehe auch I. Punkt 2.2.6).

Klima und Luft

Aufgrund der vorhandenen großzügigen Wasserflächen in diesem Bereich gilt das Gebiet, trotz der relativ hohen Versiegelung, als klimatischer Entlastungsraum für die umliegenden Verdichtungsräume. Die lufthygienische Belastung des Gebietes durch die dort heute noch vorhandenen Gewerbebetriebe ist gering. Eine Grundbelastung besteht durch die hohe Versiegelungsrate und dem damit verbundenen unausgeglichene Temperaturhaushalt.

Landschaftsbild und Erholung

Das Erscheinungsbild wird durch die großflächigen versiegelten Gewerbeflächen geprägt. Vielerorts sind kleinere Bauschuttablagerungen vorhanden. Das Ufer des Rummelsburger Sees ist heute für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und auch visuell nicht erlebbar. Es ist mit Spundwänden verbaut und hat Hafencharakter. Lastkähne lagern in mehreren Reihen im angrenzenden Uferbereich. Die wenigen vorhandenen Landschaftselemente haben keinen gebietsprägenden Charakter. Alleebäume sind nur ansatzweise vorhanden, und auch die im westlichen Uferbereich vorhandene Weidenreihe vermag nicht, den Eindruck eines übermäßig stark beeinträchtigten Uferbereichs abzumildern. Das Landschaftsbild ist gestört. Erholungsmöglichkeiten sind heute im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

2.2.5 Erschließung

Verkehr

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die Straße Alt-Stralau, die wiederum über die Stralauer Allee und den Markgrafendamm an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden ist.

Die Grundstücke werden direkt von den Straßen Alt-Stralau, Friedrich-Junge-Straße oder Bahrfeldtstraße erschlossen. Beim Grundstück Alt-Stralau 45 erfolgt die Erschließung über einen Privatweg, über den auch die Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksteil der Bundesanstalt für Wasserbau ermöglicht wird.

Technische Ver- und Entsorgung

Die Situation der technischen Ver- und Entsorgungsmedien wurde mit den zuständigen Trägern erörtert.

Danach ist die Versorgung mit **Elektrizität, Gas und Wasser** gesichert. Einzelne Ausbaumaßnahmen der bestehenden Netze werden im Hinblick auf ihre Erforderlichkeit im Rahmen der Konkretisierung der Erschließungsplanung durch die Entwicklungsträgersgesellschaft Rummelsburger Bucht geprüft. Ein **Fernwärmenetz** existiert heute noch nicht auf der Stralauer Halbinsel. Dennoch hat der Träger der Fernwärmeversorgung zugesichert, bei Bedarf die Möglichkeit zur Versorgung mit Fernwärme zu schaffen.

Nach Auskunft des für die **Abwasserentsorgung** zuständigen Trägers kann die Entsorgung des Schmutzwassers für das Plangebiet V-37 über das bestehende Netz gewährleistet werden. Die Prüfung einer Verstärkungsnotwendigkeit und -möglichkeit der Regenwasserkanalisation wird bei der Erarbeitung des Erschließungskonzeptes für die technische Infrastruktur erfolgen.

2.2.6 Altlasten

2.2.6.1 Benennung der Altlastenverdachtsflächen gemäß Altlastenverdachtsflächenkataster

Das Grundstück Bahrfeldtstraße 28-30 wird im Altlastenverdachtsflächenkataster unter der Nummer 8569 geführt. Es bestand sowohl der Verdacht einer Ablagerung als auch der Verdacht eines Altstandortes. Der Verdacht der Ablagerung gründet sich auf die Nutzung als betriebliches Zwischenlager, in dem Altöl, Farben und Klebstoffe gelagert wurden.

Das Grundstück Alt-Stralau 45 wird im Altlastenverdachtsflächenkataster unter der Nummer 8525 geführt. Es bestand der Verdacht einer Ablagerung aufgrund eines betriebsbezogenen Zwischenlagers. Aufgrund der Nutzung als Industrie- und Gewerbestandort (Baustoffhandel) bestand ebenfalls der Verdacht eines Altstandortes.

2.2.6.2 Untersuchung der Verdachtsflächen und Ergebnis

Das Grundstück Alt-Stralau 45 wurde bereits 1992 im Auftrage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz erkundet. Vom 30.9.-16.10.1992 wurden auf dem Gelände insgesamt 29 Rammkernsondierungen mit Endteufen zwischen 2,8 und 5,0 m unter GOK niedergebracht, von denen 14 Sondierungen zu Grundwassermeßstellen ausgebaut wurden. Grundwasserschöpfproben wurden im November 1992 und Grundwasserpumpproben im Februar 1993 entnommen.

Für das Grundstück Alt-Stralau 45 wurden Verunreinigungen des mit einer maximalen Tiefe von 2,8 m erbohrten Aufschüttungshorizontes mit Cadmium, Quecksilber, Blei, Kupfer, Arsen, Zink, Mineralölkohlenwasserstoffen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Im gewachsenen Boden wurden in den Proben teilweise Cadmium, vereinzelt Arsen, Blei, Quecksilber und PAK ermittelt. Im Grundwasser wurden keine die Eingreifwerte der Berliner Liste überschreitenden Belastungen festgestellt.

Das Grundstück Bahrfeldtstraße 28-32 wurde bereits 1993 im Auftrage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz erkundet. Im Juli und Oktober 1993 wurden 22 Rammkernsondierungen vorgenommen, von denen 11 zu Grundwassermeßstellen ausgebaut wurden.

Schadstoffe im Boden wurden nur in der mit einer maximalen Tiefe von 2,8 m erbohrten Auffüllung festgestellt. Nachgewiesen wurden neben den Hauptkomponenten Arsen und Quecksilber auch Blei, Kupfer, Zink und PAK.

Das Grundwasser zeigt deutliche Belastungen mit Phenolen, Kupfer und PAK, seltener mit Cyaniden und MKW. Für Phenole wurden Konzentrationen gemessen, die sehr deutlich über den Eingreifwerten der Berliner Liste, Kategorie I, liegen.

Für die Grundstücke Alt-Stralau 44, 46 und 47-48 sowie Friedrich-Junge-Str. 1-4 wurden 1995 Untersuchungen durchgeführt. Diese belegen eine auch dort nahezu flächendeckend durch Schwermetalle, insbesondere Blei, und PAK kontaminierte Altauffüllungsschicht; im wesentlichen ist der oberflächennahe Bereich (0-1,0 m) belastet. Die Belastung nimmt in die Tiefe gehend schnell ab, unterhalb des Aufschüttungshorizontes wurden nur sehr geringe bzw. keine Schadstoffbelastungen ermittelt. Das Grundwasser ist in diesem Bereich sehr gering bzw. nicht belastet.

Aufgrund der derzeitigen Bebauung bzw. Versiegelung der Grundstücksoberfläche geht von den **Kontaminationen** auf allen betrachteten Grundstücken keine konkrete Gefährdung für die menschliche Gesundheit oder andere Schutzgüter aus. Somit stellen sie **keine Altlasten** im Sinne der vom Rat der Sachverständigen für Umweltfragen im Sondergutachten vom Dezember 1989 vorgeschlagenen bundeseinheitlichen Altlastendefinition dar.

Altlasten sind nach dieser Definition Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit, ausgehen oder zu erwarten sind.

2.2.6.3 Ausschluß geplanter Nutzungen aufgrund vorhandener Altlasten bzw. Bodenkontaminationen und Kennzeichnung im Bebauungsplan

Die geplante Wohnnutzung und insbesondere die sensiblen Nutzungen, wie Spielplatz und Kindertagesstätte, sowie die geplante Entsiegelung großer Flächen können bei Durchführung der im folgenden beschriebenen Maßnahmen, ohne daß konkrete Gefährdungen für Schutzgüter wie die menschliche Gesundheit oder das Grundwasser eintreten, gewährleistet werden. Da die im Boden auftretenden Verunreinigungen benannt und deren Beseitigung, insbesondere deren vollständige Beseitigung für die sensiblen Bereiche, vertraglich gesichert ist, sowie auch die Finanzierung der Maßnahmen geklärt ist (auch für mögliche Rechtsnachfolger), konnte gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes vom 22.01.1996 auf eine Kennzeichnung im Bebauungsplan verzichtet werden.

2.2.6.4 Erforderliche konkrete Maßnahmen zur Sanierung bzw. Entsorgung

Bei der vorgesehenen Neubebauung der Flächen wird von SenStadtUm und dem Umweltamt des Bezirkes Friedrichshain ein zusätzlicher Bodenaushub für Flächen mit zukünftig sensiblen Nutzungen gefordert. Diese Forderungen werden sich insbesondere auf die Freiflächen der geplanten Kindertagesstätte sowie einen öffentlichen Spielplatz beziehen. Eine Grundlage der behördlichen Anordnungen sind die Eingreifwerte der BERLINER LISTE, Teil 1, Kat. 1 b.

In den sensiblen Bereichen wird die vorhandene Altauffüllung - soweit kontaminationsbedingt erforderlich - vollständig ausgetauscht. Im Bereich der sonstigen Freiflächen wird die vorhandene Altauffüllung bis auf eine Tiefe von 1,00 m unter GOK ausgetauscht. Zur Vermeidung der Überbauung von Bodenbereichen mit maßgeblichen Eingreifwertüberschreitungen wird in den Baugruben eine Sohlbeprobung vorgenommen, deren Ergebnis zu einem zusätzlichen Bodenaustausch über das baubedingt erforderliche Maß hinaus führen kann.

Der gesamte Bodenaushub wird einer Haufwerksbeprobung mit anschließender Analytik des Eluats der Bodenproben unterzogen. Aufgrund der Deklarationsanalytik (Beprobung der Originalsubstanz und des Eluats) wird durch SenBauWohn, H VIII A, die weitere Behandlung des anfallenden Erdstoffs vorgegeben (Wiedereinbau / Deponierung / Bodenreinigung). Ein Wiedereinbau kommt nur dann in Frage, wenn die Einbauwerte der BERLINER LISTE, Teil 2, unterschritten werden, und zudem die mechanische Beschaffenheit des Aushubmaterials dies zuläßt.

Der Umfang der für diese Maßnahmen erforderlichen Kosten beläuft sich für die Gesamtfläche des B-Plans V-37 auf ca. 2,41 Mio. DM. Er basiert auf einem voraussichtlichen zusätzlichen Aushub von ca. 1.500 cbm Boden in Bereichen mit zukünftiger sensibler Nutzung und 4.700 cbm Bodenaushub, der aufgrund der Deklarationsanalytik für den Wiedereinbau nicht in Frage kommt und daher zu reinigen bzw. auf einer Sonderabfalldéponie zu entsorgen ist. Der erforderliche Bodenaushub, die Bodenmengen, die zu deponieren und in einer Bodenreinigung zu behandeln sind, sowie die dabei anfallenden Kosten wurden in der "Mengen- und Kostenermittlung für Sanierungs-/Entsorgungsmaßnahmen im Rahmen von Bauarbeiten im Baufeld V-37" im September 1995 durch die uve Gesellschaft für Umwelt, Verkehr und Energie mbH ermittelt.

Hinsichtlich Grundwasser sind keine zusätzlichen Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Lediglich im Falle einer baubedingten Wasserhaltung kann eine Reinigung des Grundwassers vor der Wiedereinleitung erforderlich werden. Für die begrenzte Zeit der Bauwasserhaltung werden die Kosten dieser Maßnahme voraussichtlich 100.000 DM nicht überschreiten (vgl. "Mengen- und Kostenermittlung für Sanierungs-/Entsorgungsmaßnahmen im Rahmen von Bauarbeiten im Baufeld V-37", uve GmbH).

Die Überwachung der Maßnahmen zur Beseitigung der Kontaminationen werden gemäß Entwicklungsträgervertrag mit dem Land Berlin in Verantwortung der ERB unter Einbeziehung des bezirklichen Umweltamtes durchgeführt. Die Zuständigkeiten für die oberen Bodenschichten der sensiblen Bereiche liegt beim bezirklichen Umweltamt, die für untere Bodenbereiche bei SenSUT, IV E und die Zuständigkeit für die Entsorgung bei SenBWV, H VIII A.

2.2.6.5. Sicherung der Sanierung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag / Sicherung der Mittel im Haushalt

Die unter 2.2.6.4 beschriebenen Maßnahmen zählen zu den Ordnungsmaßnahmen für die gemäß § 147 BauGB die Gemeinde verantwortlich ist. Entsprechend § 169 BauGB Abs. 1 Nr.2 können diese Ordnungsmaßnahmen auch im städtebaulichen Entwicklungsbereich auf den Grundstückseigentümer übertragen werden. Der § 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 "Vereinbarung über die Abwendung des Grunderwerbs des Landes Berlin in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Berlin-Rummelsburger Bucht" für die Grundstücke Bahrfeldtstraße 28–32 und Alt-Stralau 45 vom 2. November 1995 zwischen der Entwicklungsträgersgesellschaft Rummelsburger Bucht mbH und der Veba Immobilien AG sind unter "§ 5 Ordnungsmaßnahmen" die erforderlichen Regelungen zur Freimachung und zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen enthalten, die für die Gewährleistung der zukünftigen Nutzungen erforderlich sind.

Demzufolge hat der Investor die Kosten für Maßnahmen zur Gefahrenabwehr, die auf Anordnung der Ordnungsbehörden erfolgen und nicht Folge der Entwicklungsmaßnahme sind, in vollem Umfang zu tragen. Aufgrund der auf den vorliegenden Gutachten basierenden Gefährdungsabschätzungen (vgl. 2.2.6.2) sind nach Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, IV E, Sanierungsanordnungen allerdings nicht zu erwarten.

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

2.2.6.6. Munitionsfreiheit

Von der zuständigen Ordnungsbehörde, SenBauWohn, H VIII A, wurde die gesamte Bebauungsplanfläche auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg hin überprüft, dabei wurde auch einem konkreten Blindgängerverdachtspunkt nachgegangen. Das Ergebnis war negativ. Da dennoch das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nicht völlig ausgeschlossen werden kann, wurde der Investor 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, SenBauWohn, H VIII A, zu informieren.

Grundlagen der Bewertung:

- "Mengen- und Kostenermittlung für Sanierungs-/Entsorgungsmaßnahmen im Rahmen von Bauarbeiten im Baufeld V-37", uve Gesellschaft für Umwelt, Verkehr und Energie mbH, September 1995.
- "Altlastenorientierte Untersuchung im Bereich der Stralauer Halbinsel auf den Grundstücken Alt-Stralau 44, 46, 47-48, Friedrich-Junge-Str. 2-4 und Bahrfeldtstr. 28", Enrocon, Gesellschaft für Geotechnik und Consulting GmbH, Juni 1995.
- Auszüge aus der "Vereinbarung über die Abwendung des Grunderwerbs des Landes Berlin in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Berlin-Rummelsburger Bucht - Bahrfeldtstr. 28-32 und Alt-Stralau 45" zwischen ERB und Veba Immobilien AG:

Vertragspartner, Grundstücke, Vertragsgegenstand, Ordnungsmaßnahmen, Rechtsnachfolger, Rechtswirksamkeit.

- Schreiben "Kampfmittelvorkommen" von SenBauWohn an SenStadtUm vom 21.6.1993.
- Schreiben "Kampfmittelvorkommen B-Plangebiet V-37" (ERB an GBB-GmbH vom 11.4.1995).

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im **Flächennutzungsplan Berlin - FNP 94** vom 1. Juli 1994 ist ein durchgehender Ufergrünzug für die Stralauer Halbinsel mit einer zusätzlichen Grünverbindung zwischen Rummelsburger See und Spree dargestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-37 wird dieser Grünzug durch eine WA-Fläche unterbrochen, der Grünzug wird als öffentlich zugänglicher Bereich in seiner Durchgängigkeit als "öffentliches Gehrecht" zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Grund für die vom FNP zulässige Abweichung ist die notwendige Sicherung eines historisch wertvollen Speichergebäudes an der unmittelbaren Uferkante. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes innerhalb einer vom FNP dargestellten Grünfläche ist als untergeordnete Grenzkorrektur für die Sicherung von ca. 1.000 qm Grundstücksfläche entsprechend dem 8. Entwicklungsgrundsatz für Bebauungspläne zulässig.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-37 ist eine Wohnbaufläche (W2 = mittlere bauflächenbezogene Geschoßflächenzahl (GFZ) bis 1,5) dargestellt. Der Bebauungsplan setzt für den im FNP dargestellten Wohnbauflächenanteil "W 2" ein Allgemeines Wohngebiet mit einer mittleren GFZ von 1,6 fest.

Gemäß dem 1. Entwicklungsgrundsatz für Bebauungspläne ist aus einer Wohnbaufläche "W2" ein Allgemeines Wohngebiet entwickelbar. Mit einer sich für den gesamten Bebauungsplan V-37 ergebenden mittleren GFZ von 1,6 wird die durch den FNP dargestellte Obergrenze für die Nutzungsdichte um ca. 7 % überschritten. Innerhalb der acht einzelnen Baufelder, die jeweils kleiner als 3 ha sind, variiert die Nutzungsdichte gemäß der GFZ zwischen 1,2 und 2,1. Entsprechend dem 5. Entwicklungsgrundsatz für Bebauungspläne ist eine Überschreitung der Geschoßflächenzahl in Wohnbauflächen größer 3 Hektar zulässig, da dafür folgende besondere städtebauliche Gründe gemäß § 17 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung vorliegen:

Das Bebauungsplangebiet V-37 ist Bestandteil des förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Berlin-Rummelsburger Bucht". Durch die Entwicklungsmaßnahme soll u.a. der Bau von ca. 5.400 Wohnungen ermöglicht werden, wobei auf den städtisch geprägten Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-37 ca. 450 Wohnungen entfallen.

Der Bebauungsplan soll darüberhinaus die städtebauliche Idee der Verknüpfung der Spree und des Rummelsburger Sees durch Freiräume und Zeilenstruktur der Bebauung planungsrechtlich umsetzen. Dieses städtebauliche Konzept ist Ergebnis eines konkurrierenden internationalen Gutachterverfahrens, welches durch das Preisgericht zur Weiterverwendung empfohlen worden ist. Es stellt die bezirkliche Planungsintention zur Umsetzung der Entwicklungsziele dar. Dabei spielt der Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden eine wichtige Rolle, da der Bezirk Friedrichshain in absehbarer Zeit keine Möglichkeiten mehr haben wird, zusätzliche größere Wohnbauflächen zu erschließen. Die zu errichtenden Wohnungen sollen der bestehenden Wohnungsnot entgegenwirken und dem für Berlin prognostizierten Bevölkerungszuwachs gerecht werden. Entsprechend dem FNP und dem Ringstadtkonzept der Stadt Berlin wird im Bereich Ostkreuz ein Büro- und Dienstleistungszentrum mit erheblichem Arbeitsplatzpotential entstehen. Um eine ausgewogene strukturelle Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zu gewährleisten und großen, zusätzlichen Verkehrsströmen zu und von Arbeitsstätten entgegenzuwirken, sollen in unmittelbarer Nähe des Ostkreuzes die ca. 5.400 Wohnungen entstehen.

Die Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen erfolgt einerseits durch die besondere Lagegunst des Bebauungsplangebietes zwischen Spree und Rummelsburger See sowie der Schaffung öffentlicher Grünflächen. Andererseits trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die eine Begrünung von privaten Flächen sicherstellen (siehe II. Punkt 3.2.2.3.5 "Ausgleichende Umstände und Maßnahmen").

Die aus der Wohnbaufläche "W2" entwickelte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" ist entsprechend dem 3. Entwicklungsgrundsatz für Bebauungspläne gerechtfertigt, da es sich um eine Einrichtung mit lokaler Bedeutung handelt.

Nördlich der Bahrfeldtstraße wird per Symbol der Hinweis auf schadstoffbelastete Böden gegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis dieser wurden Kontaminationen festgestellt, die im Bereich aller betrachteter Grundstücke keine konkrete Gefährdung für die menschliche Gesundheit oder andere Schutzgüter darstellt. Somit stellen sie keine Altlasten im Sinne der vom Rat der Sachverständigen für Umweltfragen im Sondergutachten vom Dezember 1989 vorgeschlagenen bundeseinheitlichen Altlastendefinition dar. Da ein öffentlich-rechtlicher Vertrag die Beseitigung der Kontaminationen, wie unter I. Punkt 2.2.6. "Altlasten" näher erläutert, abschließend regelt, wurde seitens des Umweltamtes auf eine Kennzeichnung im Bebauungsplan verzichtet.

Des weiteren befindet sich der B-Planbereich im Wasserschutzgebiet sowie im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Das Landschaftsprogramm 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.

2.3.2 Grundlagen zur Bereichsentwicklungsplanung

Die Grundlagen für die Bereichsentwicklungsplanung aus dem Jahr 1991 sehen den Bereich der Stralauer Halbinsel als potentiellen Verdichtungsraum für Wohnungsbau.

2.3.3 Rahmenplanung städtebaulicher Entwicklungsbereich "Berlin-Rummelsburger Bucht"

In der Rahmenplanung für den im April 1994 nach § 165 BauGB festgesetzten städtebaulichen Entwicklungsbereich "Berlin-Rummelsburger Bucht" stellt der Westteil der Stralauer Halbinsel als Quartier "Stralau" einen der Schwerpunkte des Wohnungsbaus dar. Dementsprechend sieht der Rahmenplan eine bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit den aus dem Bedarf resultierenden Gemeinbedarfeinrichtungen vor. Die Bundesanstalt für Wasserbau (BAW) ist - unter der damaligen Annahme, daß die BAW-Außenstelle Berlin erhalten bleibt und ausgebaut wird - als Sondergebiet dargestellt. Der öffentlich zugängliche Uferbereich wird als Grünfläche (Parkanlage) und der großzügige Ost-West gerichtete "Boulevard" mit Ausblick auf den Rummelsburger See als Freifläche mit einer südlich gelegenen Erschließungsstraße dargestellt. Das städtebauliche Programm zum Rahmenplan stellt für das Allgemeine Wohngebiet eine GFZ von 1,6 bei vier bis sechs Vollgeschossen dar.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Vor der Grenzöffnung diente das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hauptsächlich der gewerblichen Nutzung. Es ist heute noch deutlich von diesen Vornutzungen geprägt.

Im Herbst 1992 wurde im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz durch die Entwicklungsträgergesellschaft Rummelsburger Bucht mbH (ERB) ein internationales Gutachterverfahren für den Bereich um die Rummelsburger Bucht durchgeführt und das Gesamtkonzept des Berliner Architekten Klaus Theo Brenner mit dem Leitbild der "Städtischen Landschaft" sowie für den Teilbereich der Stralauer Halbinsel der Entwurf des Amsterdamer Architekten Herman Hertzberger und für das Gewerbegebiet am Lichtenberger Ufer das Konzept des Büros MBM, Barcelona, zur weiteren Bearbeitung empfohlen. Auf dieser Grundlage entstand ein Rahmenplan, der die räumliche Nutzungsverteilung und die wesentlichen Rahmenbedingungen der künftigen Entwicklung formuliert.

Im Anschluß an das Gutachterverfahren wurde im Rahmen eines diskursiven Verfahrens in einer nachfolgenden Studie vom Architekturstudio Hertzberger ein detaillierteres Bauungskonzept erarbeitet (Detailbeschreibung siehe II. 2.). Gleichzeitig wurde nach intensiver Abstimmung mit den zuständigen Stellen die künftige Bauungsabsicht der Bundesanstalt für Wasserbau so abgeklärt, daß eine Integration in das Gesamtkonzept möglich war. Diese Planung ist jedoch zwischenzeitlich überholt, da für die Bundesanstalt für Wasserbau der Umzug nach Ilmenau (Thüringen) festgelegt wurde.

Der Investor für einen großen Teil der Wohnungsbauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat zur Erlangung konkreter Bauentwürfe unter Einbeziehung des Bezirkes und verschiedener Senatsfachverwaltungen ein Architekten-Workshopverfahren durchgeführt. Die Realisierung dieses Vorhabens ist als "Starterprojekt" für die Entwicklungsmaßnahme Rummelsburger Bucht auf der Stralauer Halbinsel anzusehen. Auf Basis der erarbeiteten Architektenentwürfe sind größtenteils die geringfügig erweiterten Baukörperausweisungen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf vorgenommen worden. Ein weiterer Interessent für die Realisierung von Wohnungen auf dem Grundstück Friedrich-Junge-Straße 2-3 ist eine (kommunale) Wohnungsbaugesellschaft.

2. Intention des Planes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-37 sind aufgrund der örtlichen und überörtlichen Aspekte folgende Zielsetzungen zu nennen:

- Umwidmung von weiten Teilen des Geltungsbereichs mit brachliegenden, ehemaligen Lagerflächen und gewerblichen Nutzungen zum Allgemeinen Wohngebiet,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung einer zeilenförmigen Bauungsstruktur,
- Sicherung einer Ost-West-Promenade in Verlängerung der Corinthstraße,
- Sicherung der unmittelbaren Uferzone am Rummelsburger See als öffentlicher Uferwanderweg innerhalb einer Grünfläche,
- Erhalt und Umnutzung des Speichergebäudes am Rummelsburger See,
- Erhalt und Integration der vorhandenen Wohnhäuser auf dem Grundstück Alt-Stralau 46,
- Festsetzung eines Gemeinbedarfsstandortes für eine Kindertagesstätte sowie von öffentlichen Spielflächen,
- Sicherung der vorhandenen und neu zu schaffenden Straßenverkehrsflächen,
- Untersuchung und gegebenenfalls Sanierung der Altlastenverdachtsflächen,
- Schaffung der Voraussetzungen für die Umsetzung eines Konzeptes des "autoarmen Wohnens".

Im einzelnen beruhen die o.g. Zielvorstellungen auf folgenden konzeptionellen Ansätzen:

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert, wie in II. 1. ausgeführt, auf dem Ergebnis eines internationalen Gutachterverfahrens. Im Anschluß an das Verfahren wurde unter Einbeziehung des Bezirkes und verschiedener Senatsfachverwaltungen ein differenziertes Konzept für das Teilgebiet Stralau entwickelt, welches die bezirkliche Intention für den vorliegenden Bebauungsplan darstellt.

Für den Bereich Stralau bildet ein Ost-West orientierter "Boulevard", der sich von der verlängerten Corinthstraße im Westen bis zum Ufer des Rummelsburger Sees erstreckt, eine Achse der Hauptleiträume, die eine Betonung durch Kopfbauten erhält. Der Grundgedanke der Verknüpfung des Rummelsburger Sees und der Spree wird - unter Berücksichtigung der erhaltenen Gebäude - im allgemeinen mittels einer Nord-Süd gerichteten, zeilenartigen Bebauungsstruktur mit dazugehörigen durchgehenden Freiräumen erreicht. In der Mitte des Quartiers ist der Freiraum zur Unterbringung öffentlicher (Freiraum)nutzungen deutlich aufgeweitet. Ergänzt wird der Ost-West gerichtete Boulevard durch zwei weitere Straßenachsen in Nord-Süd Richtung. Die heutige Kracht- und die Friedrich-Junge-Straße werden aufgenommen und bis zum Seeufer verlängert, so daß auch hier eine Verbindung über die Insel hinweg zwischen Rummelsburger See und Spree entsteht.

Der Gedanke, innerhalb des Wohnquartiers Bezüge zum Wasser herzustellen, manifestiert sich auch in einer fußläufig nutzbaren "Diagonalen", die an der Straße Alt-Stralau beginnend durch die privaten "Hofbereiche" führt, die verlängerte Friedrich-Junge-Straße sowie den Boulevard kreuzt und ihren Endpunkt am Speicherplatz findet. Damit rückt der Platz mit seiner Randlage hinsichtlich seiner Erreichbarkeit näher an die Mitte des Wohnquartiers heran.

Darüberhinaus basiert die Diagonale auf den Erkenntnissen der Stadtforschung in Neubaugebieten (Katrin Zapf: Stadt am Stadtrand), wonach die Bewohner aufgrund der Streckenkürze diagonale Wegeführungen zwischen wichtigen öffentlichen Raumpunkten bevorzugen. In diesem Sinne ist die Diagonale keine städtebauliche Achse sondern ein kleinräumiges, aber wichtiges Erschließungselement im Geflecht der öffentlichen und halböffentlichen Räume.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entsprechend den bezirklichen Planungsintentionen - ausgehend von der Verlängerung der Friedrich-Junge-Straße und den Festpunkten zum Erhalt eines Gewerbe Neubaus im Westen sowie einer Respektierung der Grenze des Grundstücks Alt-Stralau 45 - in den westlichen Baufeldern jeweils drei Zeilen (von denen ein Zeilenpaar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt) und in den östlichen Baufeldern zwei Zeilen vorgesehen. Südlich des Speicherplatzes, der durch einen viertelkreisförmigen Baukörper nach Südosten abgeschlossen ist, wird der Standort für eine Kindertagesstätte vorgeschlagen, an die sich eine aufgelockerte Bebauung mit Stadtvillen im Übergangsbereich zur Kleingartenanlage anschließt. Die Friedrich-Junge-Straße wird im Süden durch Zeilen gefaßt. Auf dem Grundstück Alt-Stralau 46 wird die Beibehaltung des Bestandes als optimale städtebauliche Lösung gesehen.

Freiflächenkonzept

Korrespondierend zum städtebaulichen Konzept wurde vom Atelier Loidl, Berlin, eine Freiraumplanung erstellt. Grundgedanke der Konzeption ist eine Einheitlichkeit in der Gestaltung der privaten Gärten und der öffentlichen Freiräume (Grünflächen, Straßen). Dabei soll die Gestaltung erkennen lassen, ob es sich um private, halb-öffentliche oder öffentliche Räume handelt.

Die öffentlichen Parks sollen einen eigenständigen Charakter erhalten, wobei der städtische Boulevard und die Uferkante genauso für das Quartier prägend sind, wie landschaftlich gestaltete, verspielte "fließende" Gärten. Untereinander sollen die einzelnen Elemente der Freiraumplanung verbunden sein.

Der Ufergrünzug als wohnungsnaher Parkanlage erhält eine städtische Ausprägung in Form einer Abfolge von Wegen und Vegetationsstreifen, versehen mit einer Baumreihe. Im Bereich

der privaten Wohnhöfe soll die Strenge durch Baumpflanzungen unterbrochen werden, um eine Abfolge unterschiedlicher Raumeindrücke zu erreichen.

Die Linearität des Boulevards wird durch dreireihige Baumpflanzungen betont. Die Parkanlage ist als große Wiesenfläche konzipiert, die von einem dichten Baumhain überstanden wird, der mit der Baumreihe der gegenüberliegenden Straßenseite eine Einheit bildet. Innerhalb der Wiesenfläche sind einzelne Aufenthaltsbereiche mit Bänken und kleinere Bereiche für spielende Kinder vorgesehen. Den Endpunkt des Boulevards bildet westlich des Spielplatzes eine Platzanlage, die auf den Speicherplatz führt.

Straßenbegleitend sind, mit Ausnahme des Bereiches um die vorhandene Weide, Baumpflanzungen vorgesehen, die z.T. auch im Bebauungsplan festgesetzt werden. Derzeit werden auf Basis der Freiraumkonzeption die Bauplanungs- und Prüfunterlagen für den Ausbau der öffentlichen Grünflächen erstellt.

Erschließungs- und Parkraumkonzept

Dem im Aufstellungsbeschluß formulierten Auftrag folgend, hat die Entwicklungsträgersgesellschaft Rummelsburger Bucht einen Prüfauftrag zur Umsetzung eines Konzeptes des "autofreien Stralau" erteilt. Unter Berücksichtigung der verkehrsstrukturellen, rechtlichen und finanziellen Auswirkungen hat sich das Konzept des "autoarmen Stralau" im Gegensatz zu denen des "autogerechten und autofreien Stralau" als tragfähig und im Rahmen der städtebaulichen Konzeption als umsetzbar herausgestellt.

Das Konzept geht von einer differenzierten Gliederung des Gebietes in unterschiedliche Zonen der verkehrlichen Restriktionen aus. Die Straße Alt-Stralau soll im Bereich der gesamten Halbinsel als Tempo 30-Zone gestaltet werden, das Gebiet nördlich der Straße Alt-Stralau zwischen der Krachtstraße im Westen und der Kleingartenanlage im Osten soll bis zum Boulevard als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden, während nördlich des Boulevards eine für Autos im allgemeinen unzugängliche Zone vorgesehen werden sollte.

Als anzustrebender Stellplatzschlüssel für den ruhenden Verkehr wird auf den privaten Grundstücksflächen im Sinne des "autoarmen Stralau" für Wohnen 0,5 Stellplätze/Wohnung zuzüglich 0,2 Stellplätzen/Wohnung für Behinderte und Besucher sowie 1 Stellplatz pro 100 qm Nutzfläche für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen vorgeschlagen. Im öffentlichen Raum sollen keine Parkplätze vorgesehen werden.

Das "autoreduzierte" Wohnen soll ein weiterer Schritt auf dem Weg zur Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in der Stadt Berlin darstellen. Das bedeutet, daß nur jeder zweite Haushalt ein eigenes Auto vor Ort zur Verfügung haben wird. Diese Aussage bewegt sich innerhalb der durchschnittlichen Werte für privaten Autobesitz in Berlin, damit besteht auch eine Chance zur Umsetzung dieses Planungszieles. Von Vorteil für das autoreduzierte Wohnen ist auch die Tatsache, daß im Gebiet kein Durchgangsverkehr vorhanden ist. Parksuchverkehre aus den angrenzenden Gebieten werden verhindert, da im öffentlichen Straßenland von vornherein keine Stellplatzangebote gemacht werden.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Wesentlicher Planinhalt

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum größten Teil über erweiterte Baukörperausweisungen mit einer zusätzlichen Festsetzung der maximal zulässigen Geschoßfläche in Verbindung mit Angabe der höchstzulässigen Vollgeschoßanzahl festgesetzt. Lediglich im südlichen Teil des Grundstücks Alt-Stralau 44 und auf dem Kindertagesstättenstandort sind flächige Ausweisungen der überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.

Darüber hinausgehende Planinhalte sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Tiefgaragen und Garagen sowie 13 textliche Festsetzungen (siehe II. Punkt 3.2.6).

3.2 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

Die Ergebnisse der Abwägung infolge der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der eingeschränkten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind in die Begründung der einzelnen Festsetzungen eingearbeitet sowie unter IV. Verfahren Punkt 14 dargelegt.

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung ist aus dem Flächennutzungsplan für Berlin (FNP 94) entwickelt, in dem das Gebiet als Wohnbaufläche Typ 2 dargestellt ist. Auch im Hinblick auf die benachbarten Nutzungen entspricht die Ausweisung dem Konfliktvermeidungsgebot, da sowohl durch die Nachbarnutzungen (im Westen ein nicht produzierender Fliesenlegerbetrieb und Brachflächen, die zum Wohnen umstrukturiert werden sollen, im Norden der Rummelsburger See und im Osten die Kleingartenanlage) als auch durch die übrige Zuordnung der Nutzungen im Bebauungsplan keine gegenseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die dem Wohnen dienenden Versorgungseinrichtungen sollen in erster Linie südlich der Straße C und am Speicherplatz in den Erdgeschoßzonen entstehen. Eine spezielle, im Auftrag der Entwicklungsträgersgesellschaft Rummelsburger Bucht durchgeführte, Einzelhandelsuntersuchung für den gesamten Entwicklungsbereich ergab eine Bestätigung der Versorgungskonzeption.

Für das Grundstück Alt-Stralau 44 wurde den Anregungen bzw. Bedenken einiger Träger öffentlicher Belange gefolgt, die Ausweisung der Nutzungsart des eng begrenzten Bereichs als Sondergebiet "Forschung" angesichts des Umzugs der Bundesanstalt für Wasserbau nach Ilmenau (Thüringen) zu überprüfen. Mit der nunmehr auch im südlichen Grundstücksteil vorgenommenen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird, der beabsichtigten Entwicklung des Gebiets folgend, die Möglichkeit geschaffen, sowohl Wohnen als auch ausnahmsweise, unter Beachtung des § 15 BauNVO, Verwaltungsnutzungen zu realisieren.

Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kindertagesstätte

Im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird eine Fläche für eine Kindertagesstätte festgesetzt, die den entstehenden Regelbedarf an Kindertagesstättenplätzen abdecken soll. Die Kindertagesstätte ist eine von vier Einrichtungen auf der Stralauer Halbinsel, die im Zuge der Rahmenplanung für den Entwicklungsbereich mit den zuständigen Senatsfachverwaltungen abgestimmt worden sind. Sie ist in engem Zusammenhang mit weiteren geplanten Kindertagesstätten in den angrenzenden B-Plan-Bereichen V-14 und V-15 zu sehen, die - teilweise als integrierte Einrichtungen - den Spitzenbedarf an Kindertagesstätten abdecken sollen. Vorgesehen ist an diesem Standort die Errichtung einer Einrichtung für 140 Plätze, wobei das Grundstück ca. 2.000 qm umfaßt. Die Erfüllung des Freiflächenrichtwertes von 10 qm/Platz

soll durch die Anlage von Dachterrassen gewährleistet werden. Die Bauplanungs- und Prüfunterlage für den Kindertagesstättenstandort wird bereits erarbeitet. Die Verfügbarkeit des Grundstücks zum Zeitpunkt des Baubeginns wird durch die Lage im Entwicklungsbereich und die Neuordnung des Gebiets durch die Entwicklungsträgersgesellschaft Rummelsburger Bucht gewährleistet.

3.2.2 Maß der Nutzung

3.2.2.1 Baukörperausweisung

Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baufelder des Allgemeinen Wohngebiets wird für die zeilenförmigen Baukörper sowie für den Rundbau südlich des Speicherplatzes durch Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von Baugrenzen und der zulässigen Geschoßfläche als (geringfügig) erweiterte Baukörperausweisung gesichert. Aus dieser eindeutigen Bestimmung des Nutzungsmaßes lassen sich rechnerisch die Dichtewerte in Form der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) ermitteln.

Die Stadtvillen östlich der Straße B werden als reine Baukörper durch ihre vermaßten Grundflächen sowie der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt (Alt-Stralau 44 - nördlicher Grundstücksteil).

Das Speichergebäude sowie die Arbeiterwohnhäuser auf dem Grundstück Alt-Stralau 46, für die eine Bausubstanzuntersuchung vom Februar 1994 (Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH im Auftrag der Entwicklungsträgersgesellschaft Rummelsburger Bucht) die Möglichkeit des Erhalts auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nachgewiesen hat, werden im Bestand gesichert.

Einen Überblick der städtebaulichen Kennwerte für die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen gibt die folgende Tabelle:

Bilanz städtebaulicher Kennwerte Bebauungsplan V-37

Allgemeines Wohngebiet	Grundstück in qm ¹⁾	GFZ ¹⁾	GRZ ¹⁾	Z	(B)GF ^{2) 3) 4)}	WE ^{5) 6)}	EW ⁷⁾	GR ¹⁾
Friedr.-J.1-2/Alt-Stralau 48	2.469	2,1	0,6	IV-V	5.290	59	147	1.546
Alt-Stralau 44	4.719	1,2	0,3	IV-V	5.663	0	0	1.416
Alt-Stralau 46	2.265	1,3	0,3	V	2.900	20	50	580
Baufeld östl. Str. B	4.149	1,2	0,2	IV	4.979	55	138	972
Baufeld zwischen Verl. F.-J.Str. (O), Str. C, Str. B und Bahrfeldtstr.	7.806	1,7	0,5	III-VI	13.496	138	345	4.254
Baufeld zwischen Verl. F.-J.Str. (W), Str. C, Str. B und Fläche E	8.630	1,6	0,5	IV-VI	13.496	128	320	4.116
Baufeld nördl. Str. C, Fläche F, Ufer, Verl. F.-J.-Str.	5.647	1,9	0,5	III-VI	10.592	99	248	2.797
Baufeld östlich Verl. F.-J.-Str., Ufer und Parkanlage	10.969	1,6	0,5	IV-VI	17.106	145	363	5.014
Summe	46.654	1,6	0,4		73.522	644	1.610	20.695

1) Werte planimetriert und/oder berechnet

2) hinterlegte Werte = B-Plan-Festsetzungen

3) Annahmen: Alt-Stralau 44 Verwaltungsnutzung, für das übrige Gebiet ohne Berücksichtigung anderer Einrichtungen

4) ohne Speichergebäude

5) fettgedruckte Zahlen = konkrete Architektenangaben

6) Anzahl der Wohneinheiten bei 90 qm BGF/WE

7) Anzahl der Einwohner bei 2,5 EW/WE

3.2.2.2 Baufensterausweisung

Für das Grundstück Alt-Stralau 44 - südlicher Grundstücksteil - wird eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bei einer Mindesthöhe der baulichen Anlagen von vier Geschossen und einer Höchstgrenze von fünf Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht der Zielsetzung, auf dem Grundstück bei einem eventuellen Abgang des bestehenden Gebäudes die Möglichkeit zur Realisierung einer Verwaltungsanlage im Rahmen der ausnahmsweisen Zulassung offenzuhalten. Durch Baugrenzen werden überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Auf dem Gemeinbedarfsstandort (Kindertagesstätte) ist eine GRZ von 0,4 und eine Bebauung von mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen möglich. Hierdurch wird einerseits der Bau einer Kindertagesstätte im Rahmen der bestehenden Vorschriften sichergestellt und andererseits eine gestalterische Anpassung an die geplante Wohnbebauung der Umgebung zugelassen. Durch Baugrenzen werden überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

3.2.2.3 Nutzungsmaßüberschreitung

Mit Ausnahme des Grundstücks Alt-Stralau 44 und dem Baufeld östlich der Straße B wird die für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässige Geschoßflächenzahl und die Grundflächenzahl überschritten. Die Überschreitung der Geschoßflächenzahl ist bereits im Flächennutzungsplan mit der Vorgabe einer GFZ bis zu 1,5 vorgesehen. Der verwaltungsintern abgestimmte Rahmenplan sieht eine GFZ von 1,6 für die Baugebietsflächen vor.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der im § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Die Gründe und Voraussetzungen des § 17 Absatz 2 BauNVO liegen im vorliegenden Bebauungsplan vor und werden im nachfolgenden dargelegt.

3.2.2.3.1 Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe

Der Bebauungsplan V-37 dient vorrangig der Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Berlin-Rummelsburger Bucht" innerhalb des Geltungsbereiches zu errichtenden Wohnungen (ca. 450). Die Entwicklungsmaßnahme dient u.a. der Deckung des erhöhten Bedarfs in Berlin. Bereits seit Mitte der achtziger Jahre ist auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein Defizit an verfügbaren Wohnungen zu verzeichnen. Mit der Vereinigung Deutschlands und der Zuweisung der Hauptstadtfunction hat sich die prekäre Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt nachhaltig verschärft. Im Jahr 1993 wurde von einem Fehlbestand von ca. 150 000 Wohnungen ausgegangen. Die Zuwanderung, die zu weiteren Engpässen führte, wird auch auf absehbare Zeit anhalten. Insgesamt wird der zukünftige Bedarf bis zum Jahr 2010 auf ca. 400 000 Wohnungen geschätzt. Der städtebauliche Entwicklungsbereich "Berlin-Rummelsburger Bucht" leistet als Fläche des Stadtumbaus mit einem Gesamtpotential von ca. 5.400 Wohneinheiten einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der o.g. Zielsetzungen.

Für den Bezirk Friedrichshain wird entsprechend dem abgestimmten Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung mit einem Bevölkerungswachstum von 8.000 Einwohnern (EW) bis zum Jahr 2000 und von 13.000 EW bis zum Jahr 2010 ausgegangen. Das entspricht bei einer abgestimmten Belegungsdichte von 1,6 EW/ Wohnung einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von 5.000 Wohnungen bzw. von 8.125 Wohnungen. Da die Friedrichshainer Altbauquartiere mit einer durchschnittlichen GFZ von 2,5 bis 3,5 bereits übermäßig verdichtet sind und die Neubauquartiere mit einer durchschnittlichen GFZ zwischen 1,2 und 3,0 ebenfalls nicht weiter verdichtbar sind, muß bei Neuplanungen der Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden in besonderem Maße berücksichtigt werden. Zur Deckung des prognostizierten zusätzlichen Fehlbedarfes an Wohnraum stehen derzeit reell nur die Bereiche Hauptbahnhof mit einem Potential für ca. 2.000 Wohnungen u. der Bereich Alt-Stralau für ca. 2.800 Wohnun-

gen zur Verfügung. Perspektivisch kann die Wohnungsnot in Friedrichshain nur gelindert werden, wenn der sparsame Umgang mit Grund und Boden, unter Sicherstellung der gesunden Wohn- und Lebensbedingungen, berücksichtigt wird. Neben der städtischen Verdichtung im Bereich V-37 steht eine lockere Bebauung im Bereich der im Verfahren befindlichen Bebauungspläne V-16 und V-17, mit einer beabsichtigten GFZ von 0,8 bis 0,9 und einer eher dörflichen Struktur mit einem landschaftlich schützenswerten Raum.

Vor diesem Hintergrund hat die Berliner Landesregierung bereits 1989 ein umfassendes Wohnungsbauprogramm eingeleitet, wobei ein nicht unerheblicher Anteil von Wohnungen gefördert wurde bzw. zu fördern sein wird. Für den Bereich des Bebauungsplanes V-37 liegt bereits eine Förderbewilligung für ca. 300 Wohnungen vor.

Die Rummelsburger Bucht bietet aufgrund ihrer zentrumsnahen und dennoch landschaftlich reizvollen Lage sowie der hohen Erschließungsqualität durch das Ostkreuz Qualitäten, die Voraussetzung für eine Ansiedlung von hochverdichtetem Wohnungsbau in Teilbereichen sind.

Die Berücksichtigung der vorgenannten Belange hat zur Folge, daß im eher städtisch geprägten Bereich von Alt-Stralau, zu dem der Geltungsbereich V-37 gehört, die im § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen des Nutzungsmaßes überschritten werden.

Darüberhinaus ist ein Ausbau des Verkehrsknotens Ostkreuz hinsichtlich seiner Integration in das ÖPNV-Netz, als Regionalbahnhof und seiner Anbindung an das geplante örtlich und überörtlich bedeutsame Straßennetz geplant. Somit ist der Bereich um das Ostkreuz einer der wenigen Standorte im zentrumsnahen Innenstadtbereich, an welchem eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten erfolgen kann und soll. Diese Konzentration in innerstädtischen Bereichen soll einerseits die vorhandenen Ressourcen an Bauland nutzen, andererseits der Zersiedelung in den Stadtrandgebieten entgegenwirken.

Der Bebauungsplan V-37 mit einer fußläufigen Entfernung von ca. 1.000 m zum Bahnhof Ostkreuz soll eine großstädtische Dichte umsetzen. Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum geplanten hochverdichteten Dienstleistungsschwerpunkt "Ostkreuz" ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, den Bereich des Bebauungsplanes hinsichtlich seiner baulichen Dichte, insbesondere hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse seiner Baukörper (Baukörperhöhen) sowie seiner städtebaulichen Strukturen verträglich und harmonisch abgestimmt zum Bereich des Zentrums "Ostkreuz" zu entwickeln. Daraus ergibt sich, daß in unmittelbarer Nähe zum Ostkreuz großstädtische Dichten entstehen. Im Zusammenhang mit der planerischen Intention der Verknüpfung der Wasserflächen von Spree und Rummelsburger See durch Grünräume sowie der Aufnahme dieser Leitidee in den linearen Strukturen der Bebauung, die ebenfalls ein verbindendes Element darstellen, ergibt sich für Teilbereiche des B-Planes V-37 eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO.

Das Plangebiet ist seit Beginn des 20. Jahrhunderts überwiegend bebaut. Hieraus resultieren die Erschließungsstruktur, die Standorte erhaltenswerter Bäume im öffentlichen Raum und auf privaten Grundstücksflächen sowie die Grundstücksparzellierung.

Auf diese Begebenheiten mußte im Planungsverfahren Bezug genommen werden.

Eine besondere städtebauliche Bedeutung kommt in diesem Rahmen der Friedrich-Junge-Straße zu, die aufgrund ihrer mittigen Lage im Bebauungsplangebiet als wichtiger Nord-Südgerichteter Leitraum einen maßbestimmenden Festpunkt bildet. Sie wird beiderseits von Zeilen gerahmt und beeinflusst somit den Rhythmus der Zeilen insgesamt und den Abstand zur jeweils benachbarten Zeile.

Die Lage der östlichen Zeile wird durch die zweckmäßige Aufteilung des Baufeldes zwischen Friedrich-Junge-Straße und der östlichen Bebauungsplangrenze bestimmt. Der Zeilenrhythmus und der angestrebte landschaftliche Übergang zur Kleingartenanlage "Erholungsgarten Alfred Kowalke" bestimmen die vorgesehene Lage der Planstraße B und somit mittelbar den Gebäudeabstand im Einzelnen. Darüberhinaus ist auch auf den Erhalt der Weide auf der

Grenze der Grundstücke Bahrfeldtstraße 28-30 und Alt-Stralau 45 Rücksicht zu nehmen. Diese Figuration ist das städtebauliche Grundmodul des Entwurfs und bestimmt die Raumabfolge zwischen Offenheit und Geschlossenheit.

Die Lage der westlich der Friedrich-Junge-Straße angeordneten Zeilen wird von o.g. Rhythmus bestimmt, wobei der Erhalt der bestehenden Bäume an der Bahrfeldtstraße zu kleineren Maßkorrekturen zwingt. Mit Ausnahme des nordöstlichen Planbereichs wird diese Zeilenstruktur im Sinne der Einheitlichkeit des städtebaulichen Gesamtbildes auch nördlich des Ost-West-Boulevards verlängert. Im nordöstlichen Planbereich ist mit dem Rundbau eine Lösung entwickelt worden, die der besonderen Situation des Speichers und der unmittelbaren Lage am Wasser gerecht wird.

Die o.g. Grundrißkomposition bildet die Basis für den dreidimensionalen Aufriß, der die räumliche Dimension der Gesamtkomposition erst erlebbar macht. Hier ist die viergeschossige Zeile, die den menschlichen Maßstab verkörpert, das typologische Orientierungselement. Sie wird jedoch nicht im Sinne der "Zwanziger-Jahre-Tradition" einfach nur kopiert, sondern durch die Gestaltung von Kopfbauten, die das "Brandwandproblem" erst gar nicht entstehen lassen und der Anordnung eines Staffelgeschosses, das durch seine Horizontalität den Baukörper zusammenbindet, zeitgemäß weiterentwickelt. Im Zuge der gestalterischen Fortentwicklung des Konzeptes wurde die beschriebene städtebauliche Charakteristik beibehalten und durch die Ausbildung von Kopfbauten an den Zeilenenden sowie der Anordnung eines Staffelgeschosses gestalterisch akzentuiert.

Die Konzeption sichert einerseits gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse und bewegt sich andererseits noch in einem stadtwirtschaftlich vertretbaren Rahmen, so daß die Durchführbarkeit des Bebauungsplans gesichert ist.

Die Innenstadtlage, die Nähe zum hochverdichteten Dienstleistungsstandort Ostkreuz, die sich daraus ergebende Bauhöhe und die Festpunkte für die jeweiligen Zeilen erfordern eine GFZ von durchschnittlich 1,6.

3.2.2.3.2 Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-37 sind sichergestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen es, Wohnungen und Arbeitsstätten ausreichend zu belichten, zu belüften und zu besonnen. Da durch den Bebauungsplan Sockelgeschosse für (Tief)garagen festgesetzt werden, entfällt eine hinsichtlich der Besonnung und Belichtung besonders kritisch zu beurteilende ebenerdige Erdgeschoßzone im Bereich der Zeilen. Darüberhinaus wurden die Baukörper so festgesetzt, daß eine zwei- bzw. mehrseitige Orientierung der Wohnungen sichergestellt werden kann. Die ausreichende Belichtung und Besonnung wurde anhand von Schattenrissen exemplarisch überprüft. Da es sich überwiegend um ein allgemeines Wohngebiet handelt, werden von den dort zulässigen Gewerbebetrieben keine negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu erwarten sein. Die Erschließung der Grundstücke ist so angelegt, daß durch den ohnehin nur vorhandenen Ziel-/Quellverkehr ebenfalls keine Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu erwarten sind. Darüberhinaus wird durch das Entwicklungsrecht sichergestellt, daß im Bereich der angrenzenden Bebauungspläne V-18 und V-14 noch unter Bestandsschutz fallende Industrie- und Gewerbenutzungen, die derzeit überwiegend nicht mehr ausgeübt werden, auch planungsrechtlich, entsprechend den Entwicklungszielen als allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. WA-verträgliche Gebiete festgesetzt werden. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-37 sind für die Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht erforderlich. Die erforderliche Belüftung des Planungsgebietes ist wegen der besonderen Lage der Halbinsel zwischen zwei Wasserflächen sowie deren Verknüpfung durch Grünräume in besonderem Maße sichergestellt. Darüberhinaus trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 5), welche die Anwendung wenig emittierender Brennstoffe sicherstellt und so einer Verschlechterung der Luftgüte entgegenwirkt.

3.2.2.3.3 Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die sich insgesamt positiv auf Natur und Umwelt auswirken. So wurde eine Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt vorgenommen. Bei der Bewertung der Vegetation und Fauna wurde aufgrund der öffentlichen Grünflächen und des Ufergrünzuges, die mit Bäumen bepflanzt werden, eine positive Bilanz ermittelt.

Bezüglich Boden und Grundwasser kann festgestellt werden, daß einerseits eine mit der Entseiegelung des Bodens und dem Aushub der oberen Bodenschichten verbundene Beseitigung der Kontaminationen erfolgt. Weiterhin muß eine größtmögliche Grundwasserneubildungsrate angestrebt werden. Eine Versickerung allen anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet ist nicht möglich, da aus Gründen des Grundwasserschutzes vor Verunreinigungen ein Abstand zum Grundwasserhorizont von mindestens einem Meter von Sen Stadt Um, Abtl. IV gefordert wird. Diese Bestimmung kann lediglich im Gebiet zwischen der Bahrfeldtstraße und der geplanten Straße C eingehalten werden. Um das anfallende Oberflächenwasser in den anderen Bereichen auch dem natürlichen Wasserkreislauf zuführen zu können, wird eine extensive, immergrüne Dachbegrünung vorgeschlagen, die die Verdunstungsrate erhöht.

Hinsichtlich der Versiegelung des Gebietes wurde unter Berücksichtigung der geplanten Umstrukturierungen eine positive Bilanz festgestellt. Einer Fläche von ca. 0,37 ha Neuversiegelung steht eine entsiegelte Fläche von ca. 2,62 ha gegenüber. Diese Flächen stehen für unterschiedlich gestaltete und genutzte Freiräume zur Verfügung. Die großflächigen Entsiegelungen haben unter Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen günstige Auswirkungen auf die Faktoren Boden, Grundwasser, Klima, Vegetation und Fauna des Naturhaushaltes, sowie das Landschaftsbild.

Im Ergebnis des Vergleichs zwischen der derzeitigen Situation und der Plankonzeption, wie sie mit dem Bebauungsplan gesichert wird, läßt sich feststellen, daß

- die vorhandene Vegetation weitgehend geschont und die Ökobilanz durch die geplanten Grünzüge und zu begrünenden Privatflächen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erheblich verbessert wird;
- der Erdaushub keine schützenswerten Böden umfaßt, sondern solche, die durch Schadstoffe belastet sind und deren Aushub zur Entlastung des Bodens beiträgt;
- die derzeit zu 80 % versiegelte Fläche überwiegend entsiegelt und durch eine qualitätsvolle Freiflächengestaltung ersetzt wird.

Die Gegenüberstellung der Bestandssituation und ihrer Veränderung auf Basis des Bebauungsplanentwurfs bzw. des städtebaulichen Konzepts führt zu dem Schluß, daß durch die geplanten Baumaßnahmen das Gebiet nachhaltig positiv verändert wird.

3.2.2.3.4 Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu privaten und öffentlichen Verkehrsflächen. Diese sind so dimensioniert, daß der fließende Verkehr im Planungsgebiet unproblematisch abgewickelt werden kann. Dabei werden die Belange des ÖPNV und die des motorisierten Individualverkehrs berücksichtigt. Eine Zustimmung der BVG für eine reduzierte Fahrbahnbreite von 6,5 m liegt vor. Einhergehend mit den Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen wurden die Bauplanungsunterlagen entsprechend der geltenden Richtlinien (Ausführungsvorschriften zum Berliner Straßengesetz, Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, EAE 85/95) unter Berücksichtigung des Planungszieles zum "autoreduzierten" Wohnen erarbeitet und in Übereinstimmung gebracht.

3.2.2.3.5 Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes und die Unterschreitung der Abstandflächenregelung ist durch Festpunkte und die städtebauliche Konzeption im Ganzen bestimmt. Gemäß

§ 17 Abs. 2 BauNVO sind für die Nutzungsmaßüberschreitung ausgleichende Umstände oder Maßnahmen heranzuziehen, durch die die Maßüberschreitung ausgeglichen wird. Die Abstandflächenunterschreitung findet ihre Grenze in der Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Belichtung, Belüftung und Besonnung, so daß hierfür keine zusätzlichen ausgleichenden Umstände herangezogen werden müssen. Dennoch wirken die ausgleichenden Umstände oder Maßnahmen nach § 17 Abs. 2 BauNVO auch positiv auf die Unterschreitung der Abstandflächen.

Die ausgleichenden Umstände sind:

a) Lage am Wasser

Das Bebauungsplangebiet liegt mit seiner Wassernähe in einer landschaftlich besonders reizvollen Lage. Die Raumaufweitung des Rummelsburger See, aber auch die Spree, schafft einen höheren Lichtfaktor und Helligkeitswert, der auf die gesamte Halbinsel abstrahlt.

b) Nähe zu wohnungsnahen und siedlungsnahen Freiflächen

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

c) Grünflächen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Abschnitt des im gesamten Entwicklungsgebiet vorgesehenen Ufergrünzuges, der hier eine Fläche von ca. 3.900 qm umfaßt.

Als Teil des geplanten Boulevards sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit einer Fläche von ca. 1.675 qm vorgesehen. Ufergrünzug, öffentliche und halb-öffentliche Grünflächen fügen sich in ein vernetztes, das gesamte Entwicklungsgebiet durchziehendes Freiflächensystem. Die Grünflächen tragen zum Ausgleich der o.g. Über- bzw. Unterschreitungen bei.

d) Entsiegelung

Aufgrund der industriellen und gewerblichen Vornutzung des Gebietes ist dieses durch überwiegende Flächenversiegelung geprägt. Im Zuge der Entwicklung des Wohngebiets mit Anlage der privaten und öffentlichen Freiflächen werden umfangreiche Entsiegelungen erfolgen. Diese Entsiegelungsmaßnahmen verbessern die ökologische Bilanz des Gebietes nachhaltig, und sind damit ebenfalls als ausgleichende Umstände i.S. des § 17 Abs. 2 BauNVO zu werten.

e) Verkehr

Ein weiterer, im Rahmen der Überschreitung des Nutzungsmaßes zu behandelnder Belang ist die Frage, welche Auswirkung die höhere Verdichtung auf den Verkehr hat. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, daß das Wohngebiet aufgrund seiner verkehrsgeografischen Lage auf der Halbinsel von keinem Durchgangsverkehr, sondern nur von Ziel-/Quellverkehr betroffen sein wird. Die im Zusammenhang mit dem Konzept "autoarmes Wohnen" entwickelten Verkehrsprognosen haben ergeben, daß die erforderliche Stellplatzzahl nachgewiesen werden kann und die Kfz-Belastung der Quartiersstraßen weit unter dem für Wohnen unverträglichen Grenzwert (400 Kfz/h) liegt. Durch das Konzept "autoarmes Wohnen" in Verbindung mit der sparsamen Erschließungsanordnung und der Untersagung oberirdischer Stellplätze auf den Privatgrundstücken kann die Gleichrangigkeit der einzelnen Verkehrsteilnehmergruppen (Fußgänger, Radfahrer, Pkw) verwirklicht und die Straße als Lebensraum zurückgewonnen werden.

Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung nicht entgegen.

Neben den ausgleichenden Umständen werden folgende ausgleichende Maßnahmen durch textliche Festsetzungen sichergestellt:

- *Auf den Grundstücken Alt-Stralau 47-48/Friedrich-Junge-Straße 1-4 sind 20 % der Südostfassade der baulichen Anlagen mit rankenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Dachflächen der baulichen Anlagen sind zu mindestens 70 % dauerhaft mit immergrünen bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Um insbesondere das anfallende Dachflächenwasser in den Bereichen, in denen eine Versickerung der Oberflächenwasser nicht gänzlich möglich ist, dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zuzuführen, wird die extensive Dachbegrünung zur Erhöhung der Verdunstungsrate und zusätzlich zur Verbesserung des Kleinklimas auf dem Grundstück Alt-Stralau 47-48/Friedrich-Junge-Straße 1-4 die Fassadenbegrünung festgesetzt.

- *Das auf den Dachflächen der baulichen Anlagen zwischen der Bahrfeldtstraße im Süden und der Straße C im Norden anfallende Regenwasser ist über belebtem Boden auf den Grundstücken zu versickern oder zur Weiterverwendung zu sammeln. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)*
- *Auf den Flächen G, H, J, K, L und M mit Bindungen zum Anpflanzen ist pro 100 qm der festgesetzten Fläche mindestens ein Baum oder Strauch zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen Bäume und Sträucher einzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)*

Entsprechend der Bedeutung der Verknüpfung von öffentlichen und privaten Räumen im Freiraumkonzept sichert die Festsetzung in den einzelnen Hofbereichen zwischen den Zeilen eine gleichmäßige Begrünung, deren Art und Umfang jedoch die Anlage von privaten Kinderspielflächen nicht beeinträchtigt.

- *Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung der privaten Erschließungsflächen, der Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)*

Zur Gewährleistung einer hohen Versickerungsrate des anfallenden Oberflächenwassers wurde die Befestigung von Wegen und Zufahrten eingeschränkt. Die Festsetzung ist mit der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone vereinbar, da es sich um die erweiterte Schutzzone handelt und eine Teilversiegelung z.B. mit Pflastersteinen ermöglicht wird.

- *Die Baumstandorte auf befestigten Wegen und Plätzen sind als offene, mit Gras- und Kräutersamen angesäte Baumscheiben mit einem Mindestmaß von 1,5 m x 2,0 m anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*
- *Im Bereich der privaten Vorgärten sind beidseitig der Straße B je 10 m Länge ein Baum, Stammumfang 20 - 25 cm, der Art *Crataegus laevigata* (Rotdorn), im Bereich östlich der Flächen E und F je 10 m Länge ein Baum der Art *Prunus avium* (Vogel-Kirsche) und im Bereich der privaten Vorgärten der verlängerten Friedrich-Junge-Straße, zwischen der Straße C und der öffentlichen Parkanlage am Ufer, beidseitig je 20 m Länge drei Bäume der Art *Acer campestre* "Elsrijk" (Kegel-Feldahorn) in gleichmäßigen Abständen zu pflanzen und zu erhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragen- und Garagenzufahrten und Zugänge. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)*

In der Bahrfeldtstraße befinden sich heute noch Überreste der alten Platanenallee. Zur einheitlichen Gestaltung und Fortentwicklung des Ortsbildes sowie zur Gliederung des Straßenraumes werden entlang der öffentlichen Straßen und privaten Erschließungsflächen E und F Baum- bzw. Alleepflanzungen festgesetzt. Die Bestimmung der Arten bzw. bei der verlängerten Friedrich-Junge-Straße auch der Sorte erfolgt, um die Integration ins Gesamtfreiflächenkonzept zu gewährleisten, das im Entwicklungsbereich umgesetzt werden soll.

3.2.2.4 Abstandflächen

Der Abstand zwischen den Zeilen beträgt im Bereich der vier Normalgeschosse innerhalb der Baufelder zwischen 17,5 und 26 m. Dies bedeutet in der Regel eine Unterschreitung der Abstandflächenregelung gemäß § 6 BauOBIn, die jedoch aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist (siehe auch Ausführungen zur "Nutzungsmaßüberschreitung" unter II. Punkt 3.2.2.3 f.). Aufgrund der differenzierten Ausweisungen anhand der Architektenentwürfe wurden die Ab-

stände deutlich erhöht, wobei die nun noch verbleibenden Unterschreitungen zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption mit einem Rhythmus aus Zeile und Zwischenraum (siehe Erläuterungen zum Städtebaulichen Konzept unter II. 2.) sowie vorgegebenen Festpunkten unumgänglich sind.

Die beiden Zeilen an der verlängerten Friedrich-Junge-Straße zwischen dem Boulevard und dem Ufer betonen durch ihren symmetrischen Aufbau zusätzlich den Straßenraum. Die deutliche Ausformung der Kopfbauten läßt auch in der Ufersilhouette die Straße, die eine der wenigen direkt durchgehenden Verbindungen zwischen dem Rummelsburger See und der Spree ist, erkennbar werden.

Entsprechend ihrer städtebaulichen Bedeutung, sowie dem Grundprinzip der Verbindung über die Halbinsel hinweg folgend, wird der Raum der Friedrich-Junge-Straße durch Zeilen baulich gefaßt. Auf dem Grundstück Alt-Stralau 47/48 und Friedrich-Junge-Str. 1-4 ist eine Nord-Süd-Zeile mit der Möglichkeit zur Ausbildung von eckbetonenden Bauteilen ausgewiesen. Am Kreuzungspunkt mit der Straße Alt-Stralau entsteht so eine Torsituation als Eingang in das Wohnquartier, die in Verbindung mit den vorgesehenen südlich gelegenen Baukörpern beiderseits der Karl-Marx-Gedenkstätte eine Betonung des Kreuzungspunktes bedingt.

Die gesunden Wohnverhältnisse sind gewahrt. Durch die Sockelgeschosse für die Garagen sind auch die Erdgeschoßwohnungen hinreichend belichtet und besonnt. Dies wurde durch exemplarische Schattenrisse nachgewiesen. Die Belüftung ist durch die Zeilenbebauung zwischen den Wasserflächen, im Zusammenhang mit den dazwischenliegenden Grünflächen, gesichert.

Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Alt-Stralau 47/48 und Friedrich-Junge-Str. 1-4 wird durch die vorgegebene maximale Geschoßfläche eingeschränkt. Zwar wird es zu temporären Verschattungen des Neubaus durch die Altbauten in den Morgen- und umgekehrt in den Nachmittags- und Abendstunden kommen, jedoch sind diese zeitlich von so geringer Bedeutung, daß insbesondere bei entsprechender Ausbildung der Wohnungsgrundrisse die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Zusammenfassend bildet die bereits dargelegte Planungsintention unter Berücksichtigung der genannten kleinräumigen Bindungen (vorgegebene Straße, erhaltenswerte Bäume, gewisse Rücksichtnahme auf die Grundstücksgrenzen), besondere städtebauliche Gründe, die die Unterschreitung der Abstandsflächen begründen.

3.2.2.5 Unterschiedliche Ausnutzung einzelner Baugrundstücke

Zielsetzung im Städtebau ist und kann nicht die Gleichbehandlung aller Grundstücke sein. Es liegt in der Natur der Aufgabe des Städtebaus, daß Grundstücke zum Teil grundverschieden behandelt werden müssen. Es gibt im Bebauungsplangeltungsbereich - jeweils abhängig von der vorgefundenen und individuellen Situation - sowohl hinsichtlich Nutzungsart und Nutzungsmaß, Baukörperstellung und Bebauungsdichte abrupte und gleitende, d.h. graduell gestufte Übergänge baulicher Strukturen zur unmittelbaren Nachbarschaft.

Entscheidend, ob die jeweils gewählte Form der Stufung von Nutzungen "abrupt" oder "gleitend" im Hinblick auf eine ausreichende Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange, bei der insbesondere auch bodenwirtschaftliche Gesichtspunkte eine nicht unerhebliche Rolle spielen, gerechtfertigt ist, war die jeweils abgestimmte, den planerischen Intentionen entwachsene, zugrundegelegte städtebauliche Konzeption, die das Ganze betrifft, wie auch, inwieweit aus dem Konzept herausfallende Sondersituationen gerechtfertigt sind.

Dies führt insbesondere bei den Grundstücken Alt-Stralau 46 und Friedrich-Junge-Straße 1-4 zu einer unterschiedlichen Ausnutzung. Städtebaulich sind die Grundstücke Alt-Stralau 46 sowie Alt-Stralau 48/Friedrich-Junge-Straße 1-4 als Einheit zu betrachten, die in einer strukturellen und gestalterischen Wechselwirkung stehen. So bildet die geplante Zeile die Raumkante zur Friedrich-Junge-Straße, während der Freiraum entlang Alt-Stralau auf dem Grundstück Alt-Stralau 46, in Verbindung mit dem rückwärtigen Gartenbereich und dem Garten des Nach-

bargrundstücks, die Freiraumachse einleitet, in der die Backsteinbauten als Solitäre in der städtebaulichen Gesamtkomposition hervortreten. Aufgrund der Freiraumfunktion dieser Zone, die sich vom Rummelsburger See im Norden bis zur Spree im Süden durchzieht, wurde in der städtebaulichen Konzeption auf ein weiteres Gebäude verzichtet. Dementsprechend konnte auch die Anregung zum Aufbau des Vorderhauses auf dem Grundstück Alt-Stralau 46 nicht aufgenommen werden.

3.2.3 Grünflächen

Die Bereitstellung öffentlicher Grünflächen in einer Größe von insgesamt mehr als 7.000 qm, wird im wesentlichen durch den Ufergrünzug und die Grüngestaltung des Ost-West-Boulevards gesichert. Ufergrünzug und Boulevard wurden in zahlreichen Stellungnahmen der Bürger positiv hervorgehoben. Sie fügen sich in ein vernetztes, das gesamte Entwicklungsgebiet durchziehendes System.

Der Grünzug entlang der Uferline des Rummelsburger Sees, als Teilstück des angestrebten Uferwanderweges rund um den Rummelsburger See und die Stralauer Halbinsel, der auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist, wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" festgesetzt.

Die Anregung, den Frei- und Grünflächenanteil zu erhöhen, wurde durch die Verbreiterung des Ufergrünzuges und die Festlegung von Begrünungsmaßnahmen im Bereich der privaten Hofbereiche, der Dächer und Fassaden sowie dem Pflanzen von Straßenbäumen im Sinne des Städtebau- und Freiraumkonzeptes übernommen.

Der nördliche Bereich des Ost-West-Boulevards, der mit einer Gesamtraumbreite von 30 m als zentrale Freiraumachse auf einer Länge von ca. 150 m innerhalb des Bebauungsplangebietes liegt, wird in einzelne Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" festgesetzt.

Eine weitere Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" befindet sich als Fußwegeverbindung zwischen den Grundstücken Alt-Stralau 44 und 46. Zur Sicherung einer möglichen Fußwegeverbindung zu den östlich der Kleingartenanlage geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen wird das heutige Grundstück Alt-Stralau 44 durch die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" geteilt.

Am östlichen Ende des Boulevards ist - in reizvoller Lage am Wasser und unmittelbarer Nähe zur Kindertagesstätte - eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentlicher Spielplatz" in einer Größe von nunmehr ca. 1.625 qm festgesetzt. Mit der auf Hinweis der Senatsverwaltung für Jugend und Familie vergrößerten Fläche wird der Richtwert von 1 qm Spielplatzfläche pro Einwohner abgedeckt. In der Ausgestaltung dieser Fläche ist mittels eines Parkwegs die Durchgängigkeit des Uferwanderweges sicherzustellen. Darüberhinaus bieten die angrenzenden Grünflächen des Boulevards und des Uferbereichs die Möglichkeit zu unreglementiertem Kinderspiel. Weitere Spielplätze sind im westlich anschließenden B-Planbereich V-14 vorgesehen.

3.2.4 Verkehr

Die im Flächennutzungsplan am westlichen Gebietsrand des Entwicklungsgebiets Rummelsburger Bucht dargestellte Stadtautobahn kann möglicherweise erst mittel- bis langfristig ein Glied der äußeren Erschließung bilden. Dennoch nutzten die Bürger die Möglichkeit des Bebauungsplans V-37, um sich mit der Stadtautobahn auseinanderzusetzen. Diese liegt jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans und steht auch nicht in direkter Verbindung mit dem kleinräumigen Erschließungsnetz, so daß keine Bebauungsplanrelevanz der o.g. Hinweise zu erkennen ist.

Die Hapterschließung des Gebietes erfolgt weiterhin über die Straße Alt-Stralau, an die u-förmig die Krachtstraße, die Straße C (parallel zu Alt-Stralau) und die (verlängerte) Friedrich-Junge-Straße angeschlossen sind.

Die Stellungnahmen des Tiefbauamts des Bezirks und des Polizeipräsidenten von Berlin sowie der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe richteten sich gegen die Dimensionen der im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Diese orientieren sich an den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) sowie am Berliner Straßengesetz und dessen Ausführungsvorschriften. Davon ausgehend sind die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien so gewählt, daß - unter der Maßgabe, ein Wohngebiet mit hohen Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten im Außenraum zu entwickeln - in der Ausbauplanung sowohl Straßen mit getrennter Funktionszuordnung von Fahrbahn und Gehweg als auch in bestimmten Straßen Mischflächen entstehen können. Parken in den öffentlichen Straßen ist nicht vorgesehen. Die geplanten Gebäude liegen an öffentlichen Straßen oder werden über entsprechende Eintragungen von Baulasten mit ihnen verbunden.

In der Verlängerten Friedrich-Junge-Straße sowie in der Straße C zwischen Verlängerter Friedrich-Junge-Str. und Straße B wurden die Anregungen zur Verbreiterung der Straßenflächen aufgenommen, um den o.g. Anforderungen nachkommen zu können. Eine Veränderung der Ausweisung der Straßenverkehrsflächen im Bereich der Weide ist nicht erforderlich, da die vorgesehene Ausweisung nach gutachterlicher Ansicht von Dr. Balder (Pflanzenschutzamt Berlin) nicht zu einer Gefährdung der Weide führt. Die Flächen F und H aus dem Bebauungsplanentwurf vom 12. Juli 1994 werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, um die Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke zu sichern. Die Vorschläge zum Ausbau des ÖPNV werden dadurch berücksichtigt, daß durch die Dimensionierungen der Verlängerten Friedrich-Junge-Straße und Straße C, die westlich der Verlängerten Friedrich-Junge-Straße auf 10,5 m verbreitert wurde, die Voraussetzungen zum Busverkehr gegeben sind.

Die Aufnahme des mehrfach gegebenen Hinweises zum Vorsehen einer Wendemöglichkeit im Uferbereich der verlängerten Friedrich-Junge-Straße ist nicht erforderlich, da in der Ausgestaltung der öffentlichen Parkanlage eine Feuerwehrumfahrt vorgesehen wird und die Stadtreinigung für die Säuberung der Straße auf eine Wendemöglichkeit verzichtet hat. Im Bereich der Garagenein- und -ausfahrten - südlich des Fußgängerbereichs - wird durch die Aufweitung der öffentlichen Straßenfläche eine Wendemöglichkeit, auch für Lkw, geschaffen.

Gleichzeitig bezogen sich einige Hinweise und Anregungen auf die Umsetzung des Konzeptes eines "autofreien Wohnens" auf der Stralauer Halbinsel. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange der Beteiligten stellte sich als Ergebnis des Prüfauftrages das Konzept "autoarmes Wohnen auf Stralau" als tragfähig und im Rahmen der beabsichtigten Bauungsmaßnahme als realisierungsfähig heraus. Gegen das Konzept des autogerechten Stralau sprechen trotz der Erhöhung der Erschließungsqualität für den privaten Kfz-Verkehr insbesondere die hohen gebietsinternen Verkehrsbelastungen mit Einschränkungen der Wohnqualität sowie die (ungelöste) Situation am Knotenpunkt Alt-Stralau/Markgrafendamm, die zu Staus und längerer Verweildauer des abfließenden Verkehrs führen würde. Die Variante autofreies Stralau hat gebietsintern eine unzureichende Erreichbarkeitsqualität und würde zur Verkehrsverdrängung der Autos in das benachbarte Gebiet Persiusstraße mit unverträglich hohen Belastungen (1.900 Stellplätze) führen.

Die Variante "autoarmes Stralau" verknüpft die Vorteile der Erreichbarkeitsqualität mit denen eines stark verkehrsberuhigten Wohngebietes. Das Konzept geht von einer differenzierten Gliederung des Gebietes in unterschiedliche Zonen der verkehrlichen Restriktionen aus (siehe hierzu II. unter 2. "Erschließungs- und Parkraumkonzept").

Zur Umsetzung einer autofreien Zone wird der Nordteil der Verlängerten Friedrich-Junge-Straße nördlich der Garageneinfahrten als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich".

Ruhender Verkehr

Der vorgesehene Stellplatzschlüssel beträgt - zur Umsetzung des Konzeptes eines autoreduzierten Wohnens - 0,5 Stellplätze/Wohnung und 0,2 Stellplätze/Wohnung für Behinderte und Besucher sowie 1 Stellplatz pro 100 qm Nutzfläche für Einzelhandels- und Dienstleistungen auf den privaten Grundstücksflächen, während im öffentlichen Raum keine Parkplätze vorge-

sehen sind. Die für Standspuren erforderlichen Flächen wurden innerhalb der Straßenverkehrsflächen deshalb nicht vorgesehen. Die Stellplatzschlüssel sind als Obergrenzen anzusehen. Die Baukörperhöhen in den Sockelgeschoßzonen lassen i.d.R. vom Flächenbedarf her auch keine weiteren Stellplätze zu.

Zum Schutz vor erneuter Bodenversiegelung werden die (Tief)garagen hauptsächlich unter den Baukörpern liegen. Dementsprechend sind zu den Hofbereichen Tiefgaragen festgesetzt, während entlang der verlängerten Friedrich-Junge-Straße, der Straße B und entlang der Flächen E und F durch die Ausweisung als Garage die Möglichkeit zur sichtbaren Ausformung eines Sockels gegeben ist. Die Bestimmung der Flächen für Garagen und Tiefgaragen erfolgte nur für die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, was - soweit darstellbar - durch die vollständige Umgrenzung deutlich gemacht ist.

3.2.5 Berücksichtigung des Allgemeinwohls

Der Bebauungsplan trägt mit seiner städtebaulichen Konzeption im Ganzen wie im Einzelnen zum Allgemeinwohl bei. Er sichert mit seiner baulich-räumlichen Konzeption eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Mit der angestrebten Mischung verschiedener Miet- und Eigentumsformen im Rahmen der zu realisierenden Wohnbauvorhaben vermeidet er einseitige Bevölkerungsstrukturen, fördert die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und gewährleistet somit eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung.

Mit der angestrebten Bereitstellung eines entsprechenden Anteils an Wohnungen im entsprechenden Wohnungsgrößenschlüssel und den erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen, berücksichtigt der Plan die Bedürfnisse der Familie, der jungen und alten Menschen und der Behinderten (Bereitstellung von Behindertenwohnungen).

Indem der Bebauungsplan die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen und ein Teil der ausnahmsweise zulässigen Anlagen erlaubt, trägt er dazu bei, daß die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung gewahrt werden.

Die Belange von Freizeit und Erholung werden durch die Festsetzung des Ufergrünzuges, der Parkanlagen und Spielplätze gesichert.

Die Grünfestsetzungen tragen zum Schutz, zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen bei.

Die Revitalisierung der aufgegebenen, vormals industriellen Flächen entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und entspricht in Verbindung mit der angestrebten baulichen Dichte dem Grundsatz, mit dem Boden als unvermehrbarer Ressource sparsam und flächenschonend umzugehen.

Aufgrund des Fehlbedarfs an Wohnungen in Berlin wird der Dringlichkeit der Maßnahmenrealisierung durch die Anwendung des § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG Rechnung getragen und somit ein Beitrag zum zügigen Abbau der Wohnungsnot geleistet.

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 Bau-nutzungsverordnung 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 durch zusätzlichen Verkehr auf die Wohnsituation zu vermeiden. Des weiteren würden sie 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 Bahrfeldtstraße und Alt-Stralau dargestellt.

3. *Die Flächen A, B1 und B2 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.* (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das städtebauliche Konzept von Prof. Hertzberger sieht eine direkte, fußläufig nutzbare Verbindung zwischen der Straße Alt-Stralau und dem Platz am Speichergebäude vor. Sie erstreckt sich diagonal durch die Baublöcke, wodurch der Zeilenzwischenraum der beiden westlichen, zwischen der Straße C und der Bahrfeldtstraße gelegenen Zeilen sowie der Speicherplatz einen halb-öffentlichen Charakter erhalten. Durch die Diagonale, die im Bebauungsplan mittels des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit auf den Flächen A, B1 und B2 sichergestellt wird, ist der Speicherplatz trotz seiner Randlage gut erreichbar. Am Endpunkt dieser Diagonalen ist der Übergang in die öffentliche Parkanlage am Ufer des Rummelsburger Sees möglich.

4. *Die Flächen C, D, E und F sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke und zuständigen Unternehmensträger, einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger sowie einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

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

Ziel der Planung ist die Schaffung eines durchgehenden Ufergrünzuges. Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der Fläche D verknüpft die beiden öffentlichen Parkanlagen westlich und östlich des Speichergebäudes und sichert damit die Durchgängigkeit. Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der Fläche C ermöglicht die Verbindung zwischen der Straße B bzw. dem Boulevard und dem Speicherplatz sowie dem Ufergrünzug. Das Fahrrecht zugunsten der Anlieger und zuständigen Unternehmensträger gewährleistet die Zugänglichkeit des Speichergebäudes für die Nutzer sowie für die Träger der Ver- und Entsorgungsmedien.

Mit der Festsetzung des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit auf den Flächen E und F wird zum einen die Zugänglichkeit der Diagonalen gewährleistet und zum anderen die öffentliche Zugänglichkeit des Ufergrünzuges verbessert. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Unternehmensträger sichern auch hier die Erschließung für die Ver- und Entsorgungsmedien.

5. *Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas bzw. Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs geringer oder höchstens gleichwertig zu den Emissionen von Heizöl EL sind.* (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.

6. *Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und festgesetzte Garagen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)*

Mit dem Ausschluß von oberirdischen Garagen und Stellplätzen soll die Wohnqualität in den Hofbereichen gesteigert werden und der Versiegelungsgrad beschränkt werden.

7. *Mindestens 40 % der begrünungsfähigen Dachflächen der baulichen Anlagen in den an die verlängerte Friedrich-Junge-Straße angrenzenden allgemeinen Wohngebieten sind dauerhaft mit immergrünen bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. (§ 9 Absatz 4 BauGB i. V. mit BauO Bln)*

Sofern aus architektonischen Gründen keine geneigten Dächer realisiert werden, sollen diese aus stadtgestalterischen Gründen und zur Verbesserung des Naturhaushaltes als Gründächer ausgebildet werden. Da es sich bei den Baukörpern um bis zu 130 m lange Gebäude handelt, besteht die Notwendigkeit, diese gestalterisch aufzulockern. Darüberhinaus wird ein positiver ökologischer Aspekt der temporären Regenwasserspeicherung- und Verdunstung erreicht.

9. *Das auf den Dachflächen der baulichen Anlagen zwischen der Bahrfeldtstraße im Süden und der Straße C im Norden anfallende Regenwasser ist über belebtem Boden auf den Grundstücken zu versickern oder zur Weiterverwendung zu sammeln.*

(§ 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 8 Absatz 4 Satz 3 NatSchG Berlin)

Diese textliche Festsetzung soll den Umgang mit dem anfallenden Regenwasser regeln. Es handelt sich hierbei um eine landschaftsplanerische Festsetzung, die entsprechend der vorliegenden Stellungnahme des Naturschutz- und Grünflächenamtes in Landschaftspläne aufgenommen werden könnte.

Die folgenden textlichen Festsetzungen, die die ausgleichenden Maßnahmen im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO sicherstellen, sind auf Seite 13 ff. begründet.

8. *Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung der privaten Erschließungsflächen, der Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBln)*

10. *Die Baumstandorte in befestigten Wegen und Plätzen sind als offene, mit Gras- und Kräutersamen angesäte Baumscheiben mit einem Mindestmaß von 1,5 m x 2,0 m anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

Diese Festsetzung bezieht sich sowohl auf private als auch auf öffentliche Flächen. Entsprechend dem Freiflächenkonzept sollen im Bereich des Speicherplatzes und im Bereich des der privaten Wege Bepflanzungen vorgenommen werden. Im Bereich der Straßen und der Wege in öffentlichen Parkanlagen sind ebenfalls Baumpflanzungen vorgesehen. Aus gestalterischen Gründen sollen diese einheitlich erfolgen und sind deshalb entsprechend der Festlegung des Freiflächenkonzeptes als Festsetzung vorgesehen. Aus diesem Grunde ist auch für die öffentlichen Flächen eine Selbstbindung Berlins erforderlich. Eine Kollision mit Geh- und Fahrrechtsbelastungen liegt nicht vor, denn im Bereich der mit diesen Rechten belasteten Flächen sind Pflanzungen ohnehin unzulässig, so daß die textliche Festsetzung dort keine Anwendung findet.

11. *Im Bereich der privaten Vorgärten sind beidseitig der Straße B je 10 m Länge ein Baum, Stammumfang 20 - 25 cm, der Art Crataegus laevigata (Rotdorn), im Bereich östlich der Flächen E und F je 10 m Länge ein Baum der Art Prunus avium (Vogel-Kirsche) und im Bereich der privaten Vorgärten der verlängerten Friedrich-Junge-Straße, zwischen der Straße C und der öffentlichen Parkanlage am Ufer, beidseitig je 20 m Länge drei*

Bäume der Art Acer campestre "Elsrijk" (Kegel-Feldahorn) in gleichmäßigen Abständen zu pflanzen und zu erhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragen- und Garagenzufahrten und Zugänge. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12. *Auf den Flächen G, H, J, K, L und M mit Bindungen zum Anpflanzen ist pro 100 qm der festgesetzten Fläche mindestens ein Baum oder Strauch zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen Bäume und Sträucher einzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*
13. *Auf den Grundstücken Alt-Stralau 47-48/Friedrich-Junge-Straße 1-4 sind 20 % der Südostfassade der baulichen Anlagen mit rankenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Dachflächen der baulichen Anlagen sind zu mindestens 70 % dauerhaft mit immergrünen bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 12 wird die Verwendung von Arten der, der Begründung als VI. Anhang beigefügten Pflanzliste vom 17.02.1995 empfohlen.

3.2.7 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserflächen

Auf dem Grundstück Alt-Stralau 45 befinden sich ca. 34 qm im Uferbereich, die als Wasserfläche dem Rummelsburger See zuzuordnen sind. Die Wasserfläche wird, da der Rummelsburger See zur Bundeswasserstraße zählt, nachrichtlich als Wasserfläche übernommen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt

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

Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist ein vorliegender Eingriff in Natur und Landschaft im Bebauungsplan abschließend abzuhandeln.

Laut Rundschreiben der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen II D-6150/3/2/4 - vom 8. September 1995 muß der Eingriff aufgrund des Bauleitplanes 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, es handelt sich um eine typische Gemengelage. Der Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung wird durch eine 1- bis 8-geschossige Bebauung, die ungeordnet und von unterschiedlicher Flächenintensität über die Grundstücke verteilt ist, geprägt. Die Grundstücke sind in offener Bauweise bebaut. Bei einer niedriggeschossigen Bebauung ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, daß sich Baukörper, die eine bis zu 80 %ige Versiegelung der Grundstücke zur Folge hätten, in den Rahmen der näheren Umgebung einfügen.

Dem gegenüber stehen die Baukörperfestsetzungen und flächenmäßigen Ausweisungen des Bebauungsplanes, die durchschnittlich eine 50 %ige Versiegelung der Baufelder zur Folge haben.

Diesbezüglich ist zu konstatieren, daß durch den Bebauungsplan keine zusätzliche, zu der nach § 34 BauGB ohnehin zulässigen, Versiegelung der Bauflächen ermöglicht wird.

Ein Eingriff im Sinne des § 8a BNatSchG wird durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

1.2. Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung steht die Untersuchung zu den Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Natur und Umwelt, die im Rahmen einer Eingriffsbewertung (Juni 1994 mit Ergänzungen im Dezember 1994) anhand des Tatbestandes der tatsächlichen Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ermittelt wurde. Die Veränderungen wurden dahingehend bewertet, inwiefern sie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig (d.h. dauerhaft) beeinträchtigen können.

Die Beeinträchtigung besteht zumeist in der zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen

- a) Beseitigung der Vegetation,
- b) dem Erdaushub,
- c) der verursachten Versiegelung des Bodens,
- d) der Veränderung des Landschaftsbildes.

zu a) Vegetation und Fauna

Im Rahmen der Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes und der Transformation in den Bebauungsplanentwurf wurde der bestehende Bewuchs, sofern er eine gewisse Wertigkeit im Rahmen des Ökohaushaltes hat, weitgehend berücksichtigt. Im Zuge der Entwicklung des Konzeptes wurden Modifikationen am städtebaulichen Konzept vorgenommen, um bestehende Bäume erhalten zu können. Im einzelnen umfaßt dies die Verschmälerung der Straße C zwischen verlängerter Friedrich-Junge-Str. und Straße B zum Schutz der vorhandenen Weide und die Verschiebung der privaten Erschließungsfläche E am westlichen Rande des B-Plan-Geltungsbereichs zum Schutz einer Platane in der Bahrfeldtstraße.

Im Bereich einzelner Grundstücke muß der Verlust von Einzelbäumen gemäß Baumschutzverordnung durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden. Dies gilt insbesondere für die Grundstücke Alt-Stralau 47-48/Friedrich-Junge-Str. 1-4 (Flurstücke 180 und 181; Fällung bzw. Umsetzung von 19 Einzelbäumen). Die Anzahl der Ersatzpflanzen richtet sich nach den Ausführungsvorschriften zur Baumschutzverordnung. Die Artenauswahl soll sich an einheimischen Gehölzen und Arten der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren (feuchter Stiegleichen-Hainbuchenwald).

Im Rahmen der Verwirklichung der Plankonzeption wird aufgrund der öffentlichen Grünflächen und des Ufergrünzugs, die mit Bäumen bepflanzt werden, die Ökobilanz erheblich verbessert.

Selbst bei einer grundstücksbezogenen Betrachtung der Eingriffe, die nicht der Bebauungsplanebene entspricht, können in der Regel alle Beeinträchtigungen auf den jeweiligen Baugrundstücken ausgeglichen werden, sei es durch Entsiegelungen für die neu überbauten Flächen oder durch Pflanzung von Ersatzbäumen und Schaffung neuer Standorte für die Fauna und Flora.

zu b) Boden und Grundwasser

Baugrundgutachten für den Planbereich haben ergeben, daß der anstehende Boden bis zu einer Tiefe von ca. einem Meter kontaminiert ist. Die Baumaßnahme ist mit der Entsiegelung des Bodens und dem Aushub der oberen Bodenschichten verknüpft, so daß hiermit ein Beitrag zur Beseitigung von Bodenkontaminationen geleistet wird.

Weiterhin muß eine größtmögliche Grundwasserneubildungsrate angestrebt werden. Eine Versickerung allen anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet ist nicht möglich, da aus Gründen des Grundwasserschutzes vor Verunreinigungen ein Abstand zum Grundwasserhorizont von mindestens einem Meter von SenStadtUm, Abtl. IV, gefordert wird. Diese Bestimmung kann lediglich im Gebiet zwischen der Bahrfeldtstraße und der geplanten Straße C eingehalten werden. Um das anfallende Oberflächenwasser in den anderen Bereichen auch dem natürlichen Wasserkreislauf zuführen zu können, wird eine extensive, immergrüne Dachbegrünung vorgeschlagen, die die Verdunstungsrate erhöht.

zu c) **Versiegelung**

Das ca. 6,57 ha umfassende Bebauungsplangebiet ist heute zu 80 % versiegelt. Geplant ist, eine Grundfläche von ca. 1,9 ha für Wohnbauzwecke zu überbauen, 0,9 ha als Straßenland zu nutzen und ca. 0,2 ha einer Kindertagesstätte zur Verfügung zu stellen, während die übrigen Flächen als private, halböffentliche und öffentliche Freiräume dienen. Auf das Gesamtgebiet bezogen, haben die geplanten Maßnahmen eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt, auch wenn bei einer grundstücksbezogenen Betrachtungsweise einzelne Faktoren des Naturhaushaltes negativ beeinflußt werden.

Tabelle: Flächenbilanzierung

Flurstücks-Nr.	25	3	6	5	4	181	180	170	203	Summe in qm
Entsiegelungen		12.387	8.820	3.177			574	281	1.003	26.242
Teilentsiegelung (Straße)		3.266	625	1.024					260	5.175
Biotopveränderung	2.484			1.213						3.697
Neuversiegelung	1.616			324		516	831		455	3.742
Rodung Einzelbaum	Nr. 58	Nr. 19	Nr. 17			Nr. 39 bis 52	Nr. 34 bis 38		Nr. 59 bis 62 und 86	26 St.
unveränderte Fläche	1.043	9.888	4.070	4.174	2.265	423	125	75	1.786	23.849
Flurstücksgröße*	5.143	25.541	13.515	9.912	2.265	939	1.530	356	3.504	62.705

* Angaben Grundstücksverzeichnis

Die Flächenbilanz bezogen auf den Versiegelungsgrad (siehe auch obige Tabelle) zeigt, daß mit der geplanten Umstrukturierung großflächige Entsiegelungen vorgenommen werden. Einer Fläche von ca. 0,37 ha Neuversiegelung steht eine entsiegelte Fläche von ca. 2,62 ha gegenüber. Diese Flächen stehen für unterschiedlich gestaltete und genutzte Freiräume zur Verfügung. Die großflächigen Entsiegelungen haben unter Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen günstige Auswirkungen auf die Faktoren Boden, Grundwasser, Klima, Vegetation und Fauna des Naturhaushaltes, sowie das Landschaftsbild.

zu d) **Landschaftsbild**

Eine maßgebliche Bedeutung der Fläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist aufgrund der industriellen Vornutzung, des hohen Versiegelungsgrades und der zu erwartenden Schadstoffbelastung nicht erkennbar. Die Landschaftsbildbeurteilung ist nicht auf den Bebauungsplanbereich zu beschränken und besteht in der Wirkung von Flächigkeit und Weite des Rummelsburger Sees, die durch die teilweise grünesäumten Ufer und körperhaften Bauten begrenzt wird sowie dem gewerblich-industriellen Charakter der vorhandenen Bebauungsstruktur. Der Eindruck von Weite und Flächigkeit bleibt aufgrund der Größe des Rummelsburger Sees im Vergleich zur relativ kleinen Fläche des Bebauungsplangebiets auch durch die angestrebte Bebauung erhalten. Die Umnutzung und Bebauung des Gebietes ermöglicht es, in dieser überformten Kulturlandschaft die Elemente von Stadt und Landschaft, von Bebauung

und Freiraum, von Geschlossenheit und Weite stärker in einen kompositorischen Bezug zueinander zu setzen. Mit der Gestaltung des Ufergrünzuges ist die Chance gegeben, die Architektur ins Wasser und das Wasser in den Stadtkörper zu ziehen.

Fazit:

Im Ergebnis des Vergleichs zwischen der derzeitigen Situation und der Plankonzeption wie sie

mit dem Bebauungsplan gesichert wird, läßt sich feststellen, daß

- die vorhandene Vegetation weitgehend geschont und die Ökobilanz durch die geplanten Grünzüge und zu begrünenden Privatflächen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erheblich verbessert wird;
- der Erdaushub keine schützenswerten Böden umfaßt, sondern solche, die durch Schadstoffe belastet sind und deren Aushub zur Entlastung des Bodens beiträgt;
- die derzeit zu 80 % versiegelte Fläche überwiegend entsiegelt und durch eine qualitätsvolle Freiflächengestaltung ersetzt wird.

Die Gegenüberstellung der Bestandssituation und ihrer Veränderung auf Basis des Bebauungsplanentwurfs bzw. des städtebaulichen Konzepts führt zu dem Schluß, daß durch die geplanten Baumaßnahmen das Gebiet nachhaltig positiv verändert wird.

2. Haushaltmäßige Auswirkungen

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

- Die Investitionsmaßnahme Neubau einer Kindertagesstätte Alt-Stralau ist unter dem Titel 403070106 mit 6 Mio. DM in der Investitionsplanung von 1995-1997 berücksichtigt.
- Gemäß Senatsbeschluß werden die öffentlichen Grünflächen und Straßen aus dem Treuhandvermögen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Berlin-Rummelsburger Bucht" finanziert.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluß des Bezirksamts und Durchführungsbeschluß zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Bezirksamtsvorlage Nr. 225/93) am 12. Oktober 1993.
2. Senatsinformation über die Aufstellung des Bebauungsplanes am 13. Oktober 1993.
3. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 22. Oktober 1993 im Amtsblatt für Berlin 1993 Nr. 50 auf Seite 3122.
4. Amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der "Berliner Zeitung" und im "Tagesspiegel" am 01. November 1993.
5. Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 08. November bis 13. Dezember 1993.

Grundlage war eine Ausstellung in den Räumen des Bezirksamtes Friedrichshain, Stadtplanungsamt, in der die Entwicklungsmaßnahme Rummelsburger Bucht in ihrer Gesamtheit, die Resultate des internationalen Gutachterverfahrens für die städtebauliche Gestaltung des Teilgebiets Stralau innerhalb des Entwicklungsgebietes sowie der Bebauungsplanvorentwurf dargestellt wurde.

In einer Presseskonferenz konnte die Ausstellung unter der Beteiligung maßgeblicher Träger öffentlicher Belange, Eigentümer sowie Bewohner und Arbeitnehmer des Gebietes und nicht zuletzt unter Beteiligung von mehreren Abgeordneten der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Friedrichshain von der Stadträtin für Bau- und Wohnungswesen, Frau Albinus, eröffnet werden. Die Ausstellung fand ein nachhaltiges Echo in der Presse und ging in die Berichterstattung des Rundfunks und des Lokalfernsehens ein.

Während des gesamten Verlaufs ist die Ausstellung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes Friedrichshain betreut worden, die zur Erläuterung der Planung und zum Empfang von Stellungnahmen zur Verfügung standen.

Insgesamt wurden von 24 Bürgern Stellungnahmen zur Planung abgegeben. 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. Das Resultat dieses Abwägungsvorgangs floß in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs ein.

Neben zahlreichen Stellungnahmen, die die Entwicklung des Bebauungsplanbereichs und dessen Umfeld von einer Industriebrache zu einem attraktiven Wohngebiet begrüßten, setzten sich darüber hinaus die Anregungen und Bedenken im wesentlichen mit der künftigen baulichen Gestaltung einschließlich der Finanzierung der Wohnanlage, der überörtlichen und örtlichen Verkehrserschließung und dem Uferwanderweg auseinander. Die berücksichtigungsfähigen Anregungen und Bedenken sind in die weitere Planung eingeflossen.

6. Bezirksamtsbeschluß zur Änderung mit Verkleinerung des Geltungsbereichs und zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Bezirksamtsvorlage Nr. 371/94) am 12. Juli 1994.
7. Senatsinformation (SSU, SBW und SenVuB) über die Änderung am 9. August 1994.
8. Veröffentlichung der Verkleinerung des Geltungsbereichs am 19. August 1994 im Amtsblatt für Berlin Nr. 40 auf S. 2601.
9. Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 21. Juli bis 31. August 1994.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde in der Zeit vom 21. Juli 1994 bis 31. August 1994 durchgeführt. Den generell zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange sowie den von der Planung betroffenen Behörden und Dienststellen wurden der Bebauungsplanentwurf vom 12.07.1994 sowie die dazugehörige Begründung mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 31. August 1994 zugeschickt.

Von den angeschriebenen 47 Trägern öffentlicher Belange haben 38 TÖB geantwortet, wobei 23 Stellungnahmen innerhalb der Frist und 15 nach Fristablauf beim Stadtplanungsamt eingingen. In der Auswertung wurden alle Stellungnahmen berücksichtigt.

13 TÖB gaben keine Stellungnahme ab oder sahen ihre Belange nicht berührt. Die Anregungen und Bedenken der übrigen TÖB wurden in Form einer Synopse detailliert aufbereitet und unter- und gegeneinander abgewogen. Dieses Material ist als Anlage zur Beschlußfassung des Bezirksamtes aktenkundig. Das Resultat dieses Abwägungsvorgangs ist in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans sowie seiner Begründung eingeflossen.

Inhaltlich setzten sich die Stellungnahmen, in denen Hinweise gegeben sowie Anregungen und Bedenken geäußert wurden, im wesentlichen mit der lokalen verkehrlichen Erschließung, dem ruhenden Verkehr einschließlich der Umsetzung des Konzeptes des autofreien Stralau, den Spielplätzen, der Ausweisung des südlichen Teils des Grundstücks Alt-Stralau 44, der Boden- und Grundwasserkontamination (Altlasten) auf Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege entsprechend dem § 8a BNatSchG auseinander.

Die Anregungen und Bedenken wurden weitgehend berücksichtigt und flossen in diesen Fällen in den Bebauungsplan ein.

10. Bezirksamtsbeschuß über die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Beschluß zur öffentlichen Auslegung und erneuten Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie des Naturschutz- und Grünflächenamts des Bezirks unter Anwendung des § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG am 17. Januar 1995 (Bezirksamtsvorlage Nr. 493/95).
11. Senatsinformation über die Änderung am 02. Februar 1995.
12. Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung unter Hinweis auf die verkürzte Auslegungsfrist am 17. Februar 1995 im Amtsblatt für Berlin 1995 Nr. 8 auf Seite 489.
13. Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung unter Hinweis auf die verkürzte Auslegungsfrist in der "Berliner Zeitung" und im "Tagesspiegel" am 15. Februar 1995.
14. Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG vom 27. Februar bis 13. März 1995.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes V-37 mit Begründung und Grundstücksverzeichnis fand im o.g. Zeitraum in den Räumen des Stadtplanungsamts Friedrichshain statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27. Januar 1995 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und das Naturschutz- und Grünflächenamt des Bezirks Friedrichshain wurden mit Schreiben vom 07. Februar 1995 um die Abgabe einer erneuten Stellungnahme gebeten.

Von den informierten 39 Trägern öffentlicher Belange haben sich insgesamt noch einmal acht TÖB zur Planung geäußert (fünf innerhalb der Frist; drei Stellungnahmen gingen nach Fristablauf beim Stadtplanungsamt ein, wurden aber bei der Auswertung berücksichtigt). Von fünf Bürgern wurden Äußerungen zum öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf V-37 eingereicht, die, genau wie die Äußerungen der TÖB, tabellarisch zusammengefaßt und unter- und gegeneinander abgewogen wurden. Das Abwägungsmaterial ist als Anlage zur Beschlußfassung des Bezirksamts aktenkundig.

Im wesentlichen wurden durch die Eigentümer und Bürger vorgebracht:

- 1) Probleme zur Erschließung und dem ruhenden Verkehr, insbesondere zum "auto-reduzierten Wohnen" und zu Auswirkungen der Autobahnplanung

Der Begriff "autoarmes Wohnen" wird als nicht nur irreführend, sondern schlichtweg falsch bezeichnet, da die gesetzliche Stellplatzpflicht sogar überschritten wird. Es wird gefragt, wie sichergestellt werden soll, daß Naherholungsbesucher ohne Auto ins Gebiet kommen.

Die Chance der Nutzung der Insellage wird vergeben sowie die konsequenten Planung eines autofreien Wohngebietes; der Begriff "autoarmes Wohnen" ist irritierend, da durch die hohe Wohndichte und 0,5 Stellplätze/Wohnung mehr Autos auf Stralau fahren werden, obwohl es genug Bewerber für autofreies Wohnen gibt. Die Tiefgaragen sollen auf Druck des Investors entstehen.

Es wurde kritisiert, daß zu wenig Bezug genommen wurde auf das Konzept des Architekten Brenner, der die hermetische Abschneidung der Stralauer Halbinsel durch Herüberziehen der Blockstruktur mildern wollte; daraus sei mittlerweile eine Zeilenstruktur geworden, die dies nicht mehr leistet.

Darüberhinaus wurde kritisiert, daß durch Autobahn und Tiefgaragen angelockte Verkehrsströme Alt-Stralau vollends ersticken werden.

2) Probleme zur Bewältigung der Altlastenproblematik

Es wurde kritisiert, daß durch die Lage des Wohngebietes am kontaminierten Rummelsburger See sowie die fehlende Bereitschaft zur Seesanierung die zukünftigen Bewohner gefährdet seien.

Desweiteren wurde der Hinweis gegeben, daß die Industriebrache genau wie der Rummelsburger See stark mit Giften belastet sind; ein Altlastenbeseitigungskonzept noch immer nicht vorliegt und Bomben aus zweitem Weltkrieg noch nicht einmal erwähnt werden.

3) Probleme zur baulichen Dichte

Kritik wurde an der geplanten GFZ geübt, welche eine zu hohe Bebauungsdichte und Übernutzung in Form mittelmäßiger Wohnkästen darstellt. Die Grünanlagen stellen aufgrund der zu erwartenden hohen Einwohnerzahl und der damit verbundenen stärkeren Nutzung keine Entlastung dar. Auf das gesamte Gebiet hochgerechnet ist der Grünanlagenanteil zu gering, da man davon ausgehen muß, daß die Halbinsel auch als Naherholungsgebiet dienen soll. Der Ausgleich für die ausgedehntere Versiegelung und den damit verbundenen geringeren Regenwasserzufluß erscheint nicht ausreichend. Das zukünftige Wohngebiet erhält das Aussehen eines Wohngebietes aus der Gründerzeit.

4) Probleme zur Bebauung Alt- Stralau 46

Die Bebauung des Grundstücks Alt-Stralau 46, derzeit mit zwei alten Gebäuden bei einer GFZ von 1,27 geplant, wurde als unzumutbare Benachteiligung bei einer im B-Plan vorgesehenen durchschnittlichen GFZ von 1,6 und einer GFZ von 2,1 auf dem Nachbargrundstück Alt-Stralau 47/48 kritisiert. Das gänzliche Verbot der Bebauung des vorderen Grundstücks ist ein schwerwiegender, unnötiger Eingriff in die Interessen des Grundstückseigentümers; das gilt besonders, weil in unmittelbarer Nachbarschaft riesige Häuser geplant sind. Die beiden Häuser Alt-Stralau 46 passen in keiner Weise in das Gesamtkonzept und sind "Ausgesprochen häßlich"

Es wurde eine B-Plankorrektur angeregt, so daß der Wiederaufbau des bis zum Krieg vorhandenen dritten Baukörpers festgeschrieben wird. Die GFZ würde dann inklusive drittem Baukörper bei 1,6 liegen und somit der durchschnittlichen Bebauung im V-37-Gebiet entsprechen.

5) Probleme zur Bebauungsstruktur und zum städtebaulichen Konzept

Da die Straße Alt-Stralau die Haupteinfahrtsstraße für die gesamte Halbinsel ist, wird eine einseitige Verdichtung im Bereich der Friedrich-Junge-Straße als städtebaulicher Widerspruch gesehen, der objektiv nicht zu halten sei.

Es wird unterstellt, daß die Beibehaltung der Bebauung, die als städtebaulich optimale Lösung gesehen wird, davon zeugt, daß Prof. Hertzberger sich nur unzureichend mit dem Grundstück beschäftigt hat und sich nicht vor Ort ein Bild vom Zustand gemacht hat.

Es wurde kritisiert, daß zu wenig Bezug genommen wurde auf das Konzept des Architekten Brenner, der die hermetische Abschneidung der Stralauer Halbinsel durch Herüberziehen der Blockstruktur mildern wollte; daraus sei mittlerweile eine Zeilenstruktur geworden, die dies nicht mehr leistet. Die für Zeilenbebauung gesehene Begründung, Durchblicke von der Spree zum Rummelsburger See herstellen zu wollen, funktioniert an keiner Stelle. Es wurde der Vorwurf gemacht, Flurlagen als historisches Argument zu bemühen, während in unmittelbarer Nachbarschaft diese neu geordnet werden.

Der Entwurf wurde als eine "Katastrophe" kritisiert. Er greife nicht nur eine, sondern gleich mehrere schwerste Bausünden der sechziger Jahre (Straßenüberbauungen, "Sozialpalast") auf und entwickle diese sogar noch weiter.

6) Vorwurf der Bevorzugung von Großinvestoren

Es wurde der Vorwurf erhoben, es würden eindeutig Großinvestoren im gesamten Entwicklungsbereich zu Lasten von Grundstückseigentümern und kleinen Bauträgern bevorzugt, was einer grundgesetzlich geforderten Gleichberechtigung aller Beteiligten widerspricht.

Bemängelt wurde die politische Bevorzugung des Hauptinvestors und die damit verbundene Ungleichbehandlung gegenüber anderen Stralauer privaten, bauwilligen Eigentümern in finanzieller und planerischer Hinsicht.

7) Form und Dauer der Bürgerbeteiligung unzureichend

Kritisiert wurde die unzureichende Möglichkeit der Bürgerbeteiligung. Schriftliche Darstellung erfolgte in einer für "Nicht-Fachleute" unverständlichen Sprache und zu bürgerunfreundlichen Besucherzeiten. Die zuständige Bearbeiterin war bei einem Informationsbesuch nicht anwesend und andere Mitarbeiter konnten nicht alle Fragen beantworten. Die 14-tägige Auslegung für Bürger erscheint als zu gering.

8) Unklarheit des Eigentümers "Bundesrepublik Deutschland" über zukünftige Grundstücksnutzung

Die Wasser- und Schifffahrtsdirektion machte vorerst die Inanspruchnahme von Bestandsschutz geltend. Es wurde darauf hingewiesen, daß sichergestellt sein muß, daß weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht Einschränkungen über die Verfügbarkeit des gesamten Grundstücks hingenommen werden müssen. Durch die Straße B wären das Heizhaus/Tanklager, evtl. die Trafostation, Garagen und die Zufahrt zum Grundstück betroffen. Die Funktionsfähigkeit der Versuchungshallen und -labore muß gewährleistet bleiben. Über die weitere Nutzung nach Wegzug der Bundesanstalt für Wasserbau sei seitens der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung noch nicht entschieden.

Durch die Verwaltungen und Träger öffentlicher Belange wurden im wesentlichen vorgebracht:

9) Naturschutz- und Grünflächenamt:

Die textliche Festsetzung Nr. 10 soll regeln, daß Baumscheiben ein Mindestmaß von 6 qm haben.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 soll so ergänzt werden, daß bei Abgang ein Nachpflanzen geregelt ist.

10) Tiefbauamt:

Eine Wendemöglichkeit für Lkw am Ende der verlängerten Friedrich-Junge-Str. wurde verkehrlich für unverzichtbar gehalten. Gefordert wurde die Erweiterung der Verkehrsfläche am Ende der verlängerten Friedrich-Junge-Straße jeweils beidseitig um 2 m in einer Länge von 6 m, deren bauliche Gestaltung mit Schotterrasen als ausreichend und angemessen angesehen wird.

Es wurde der Hinweis gegeben, daß praktisch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen keine Flächen für den ruhenden Verkehr einteilbar sind. Die Durchsetzung

eines generellen eingeschränkten Halteverbots wird sowohl ordnungsrechtlich als auch baulich für unmöglich gehalten.

Planungsrechtliche Voraussetzungen für Einschränkungen im Individualverkehr mit privaten Kfz sind durch den Entwicklungsträger nicht nachgewiesen und werden daher angezweifelt.

11) Telekom:

Es wurde darauf hingewiesen, daß wegen einer Richtfunkverbindung über dem Plangebiet, 60 m über NN die max. zulässige Bauhöhe innerhalb des Schutzbereichs ist.

Nach Prüfung und Abwägung ist zu den Bedenken und Anregungen zu bemerken:

- zu 1) 0,5 Stellplätze/Wohnung bedeuten, daß nur für jede zweite Wohnung ein Stellplatz zur Verfügung steht. Da im öffentlichen Straßenraum keine Parkplätze angelegt werden sollen, wird die Kfz-Anzahl geringer als in anderen Berliner Quartieren sein.

Die gesetzliche Stellplatzpflicht wird durch die BauO Berlin auf mindestens 0,5 Stellplätze/Wohneinheit beziffert. Höchstwerte werden diesbezüglich nicht gelegt. Diese Entscheidung obliegt grundsätzlich dem Bauherrn. Für den Bebauungsplan hingegen wird von einer Obergrenze von 0,5 Stellplätzen/Wohneinheit ausgegangen. Die Erreichbarkeit des Gebietes wird durch den ÖPNV gewährleistet, wobei die Busdichte und Buslinienführung entsprechend Aussagen der BVG sukzessive dem sich entwickelnden Bedarf angepaßt wird. Die Straßenbreiten im B-Plan sichern die Möglichkeit, die Buslinie entlang der verlängerten Friedrich-Junge-Straße und dem Boulevard (Straße C) zu führen.

Die Tiefgaragen unter den Wohngebäuden sind für die Bewohner und deren Besucher. Im öffentlichen Straßenraum sind keine Parkplätze vorgesehen, so daß auch keine Parkplätze für Ausflugsverkehr zur Verfügung stehen. In bezug auf den ÖPNV ist die Halbinsel bereits heute mit dem Bus erschlossen.

- zu 2) Die Kontamination des Rummelburger Sees wurde auf Veranlassung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz bereits in den Jahren 1991-1993 eingehend untersucht. Das Ergebnis zeigt, daß die Schadstoffe im wesentlichen in den Seesedimenten gebunden sind. Dadurch ist kein akuter Sanierungsbedarf gegeben, weil keine Grundwassergefährdung vorliegt. Da der See als Bundeswasserstraße Eigentum der Bundesrepublik ist, hat das Land Berlin Gespräche mit dem Bund bezüglich einer Seesanierung aufgenommen. Umgestaltungen im Uferbereich werden vom bezirklichen Umweltamt begleitet, das gegebenenfalls Maßnahmen zum Ausschluß einer Gefährdung der zukünftigen Bewohner veranlaßt.

Von der zuständigen Ordnungsbehörde, SenBauWohn, H VIII A, wurde die gesamte Bebauungsplanfläche auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg hin überprüft. Dabei wurde auch einem konkreten Blindgängerverdachtspunkt nachgegangen. Das Ergebnis war negativ. Da dennoch das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nicht völlig ausgeschlossen werden kann, wurde der Investor 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, SenBauWohn, H VIII A, zu informieren.

- zu 3) Der Bebauungsplan dient, wie die gesamte Entwicklungsmaßnahme, u.a. der

Deckung des erhöhten Bedarfs an Wohnungen im Land Berlin. Dabei muß der Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund- und Boden in besonderem Maße berücksichtigt werden. Als Innenstadtbezirk und einer der kleinsten Bezirke Berlins verfügt der Bezirk Friedrichshain über stark eingeschränkte Verdichtungspotentiale, da der Bezirk in den Wohngebieten schon eine Verdichtung entsprechend einer Geschoßflächenzahl von durchschnittlich 2,5 bis 3,5 in den Altbauquartieren und einer Geschoßflächenzahl von durchschnittlich über 1,2 bis 3,0 in den Neubauquartieren aufweist. In diesen Bereichen bestehen, bis auf einzelne Baulücken, keine Verdichtungspotentiale.

Der abgestimmte Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung geht, unter Berücksichtigung des erfahrungsgemäßen Abgangs von 0,3 %, von einem Bevölkerungswachstum um 8.000 Einwohner bis zum Jahr 2000 und um 13.000 Einwohner bis zum Jahr 2010 aus. Das entspricht bei einer abgestimmten Belegungsdichte von 1,6 Einwohnern/Wohneinheit einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von 5.000 bzw. 8.125 Wohneinheiten.

Zur Zeit stehen zur Deckung dieses zusätzlichen Wohnungsbedarfs der Bereich "Hauptbahnhof" für ca. 2.000 Wohnungen und der Bereich "Rummelsburger Bucht/Alt-Stralau" für ca. 2.800 Wohnungen zur Verfügung. Perspektivisch kann die Wohnungsnot in Friedrichshain nur gelindert werden, wenn unter Wahrung der gesunden Lebensbedingungen eine vertretbare Verdichtung auch des Gebietes "Alt-Stralau", B-Planbereich V-37, erfolgen kann. Die Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen werden einerseits durch die besondere Lagegunst des Bebauungsplangebietes zwischen Spree und Rummelsburger See sowie der Schaffung öffentlicher Grünflächen gewährleistet. Andererseits trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die eine Begrünung von privaten Freiflächen sicherstellen.

Im Bereich des Bebauungsplanes V-37 findet keine zusätzliche Versiegelung von Flächen statt. Vielmehr wird bei Realisierung der Planung eine großflächige Entsiegelung von ca. 2,3 ha erreicht, was ca. einem Drittel des Gebiets im Geltungsbereich des B-Planes entspricht.

Die öffentlichen Grünflächen werden entsprechend den geltenden Richtwerten geplant. Dabei sind sowohl die öffentlichen Grünflächen, die als wohnungsnahe Grünflächen den unmittelbar aus dem Planungsgebiet entstehenden Bedarf decken, als auch die im Bereich der Inselspitze gelegenen siedlungsnahen Grünflächen zu betrachten.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Abschnitt des im gesamten Entwicklungsgebiet vorgesehenen Ufergrünzuges sowie des geplanten Ost-West-Boulevards. Hinzu kommen die privaten Freiflächen zwischen den Wohnzeilen. Im Konzept für das Teilgebiet Stralau ist darüberhinaus eine Nord-Süd-Grünachse im benachbarten Bebauungsplanbereich V-14 vorgesehen.

Ufergrünzug, öffentliche und halböffentliche Grünflächen fügen sich in ein vernetztes, das gesamte Entwicklungsgebiet durchziehendes Freifächensystem, das aufgrund seiner Wassernähe eine besonders reizvolle landschaftliche Lage bietet.

Die Halbinsel soll nicht den Charakter eines Naherholungsgebietes erhalten, da die Flächenpotentiale dafür nicht vorhanden sind. Sie kann letztendlich lediglich umwandert werden. Den Bewohnern, aber auch Naherholungssuchenden, stehen darüberhinaus neben der Inselspitze der Treptower Park sowie der Plänterwald als größere, der Erholung und Freizeit dienende, Frei- und Grünflächen zur Verfügung, die den Ansprüchen eines Naherholungsgebietes eher gerecht werden.

- zu 4) Die bezirkliche Planungsintention beruht auf einer zeilenförmigen Baustruktur, die zusammen mit den Außenräumen eine Verbindung von Rummelsburger See und Spree gewährleistet, so daß an der Straße Alt-Stralau keine geschlossene Bebauung, sondern ein Rhythmus aus körperhafter Bebauung und Freiraum entsteht. Die Ost-West gerichteten Hauptleiträume bilden die Straße Alt-Stralau und der Boulevard im Zuge der Straße C. Diese beiden Hauptachsen werden durch die Krachtstraße und die Friedrich-Junge-Straße mit ihren Verlängerungen in Nord-Süd-Richtung ergänzt.

Dabei soll grundsätzlich eine gleichbleibend gute Wohnqualität innerhalb des Geltungsbereiches V-37 gesichert werden. Der Bezirk ist im Verlauf des B-Planverfahrens zur Auffassung gelangt, daß sich diese Qualität nicht in der "zweiten Reihe" realisieren läßt.

Entsprechend ihrer städtebaulichen Bedeutung, sowie dem Grundprinzip der Verbindung über die Halbinsel hinweg folgend, wird der Raum der Friedrich-Junge-Straße durch Zeilen baulich gefaßt. Am Kreuzungspunkt mit der Straße Alt-Stralau entsteht so eine Torsituation als Eingang in das Wohnquartier, die in Verbindung mit den vorgesehenen südlich gelegenen Baukörpern beiderseits der Karl-Marx-Gedenkstätte eine Betonung des Kreuzungspunktes bedingt.

Das Prinzip der "Zeile" wird auf dem Grundstück Alt-Stralau 46 durch die vorhandene Bebauung durchbrochen. Der Bezirk hat sich entschlossen, diese historisch gewachsene Struktur auch für die Zukunft festzuschreiben.

Die beiden ehemaligen Glasarbeiterhäuser stellen im städtebaulichen Kontext Stralaus eine - nachfolgend näher - begründete städtebauliche Sondersituation dar, die so als solche aus stadtplanerisch-historischen Gesichtspunkten festgesetzt wird. Wie historisch belegt, entstanden die - ursprünglich drei - Glasarbeiterhäuser auf dem Grundstück Alt-Stralau 46 Ende des vorigen Jahrhunderts, in einer Zeit, in der im Arbeiterwohnungsbau nicht in allen Bereichen der Hauptstadtregion die akribische Berücksichtigung vorbildlichen Wohnungsbaus im Vordergrund stand, als vielmehr wirtschaftliche Profitinteressen der Grundstücksverwerter.

Das Grundstück Alt-Stralau 46 wurde seinerzeit so dicht wie möglich, bodenwirtschaftlich gesehen "optimal", ausgenutzt. Diese Tatsache allein ist noch kein durchschlagender Mangel, denn für den vorliegenden B-Plan V-37 ist die "optimale" Ausnutzung der Grundstücke gleichfalls ein Leitgedanke, der das städtebauliche Entwurfsprinzip beeinflußt hat. Im Vordergrund steht aber heute - im Rahmen eines verabschiedeten städtebaulichen Konzepts - in jedem Einzelfall die Sicherstellung nahezu gleichwertiger Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Diese leiten sich insbesondere aus der Art und Weise der Grundstücksbebauung ab (Sichtbeziehungen, Abstände).

Bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes, zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, war für das Grundstück Alt-Stralau 46 ein kleineres, drittes Gebäude im Bereich der ursprünglichen Straßenrandbebauung vorgesehen. Jedoch wurde dieser Vorschlag im weiteren Planungsverlauf - wie auch für eine Reihe anderer Grundstücke im Quartier Stralau - durch den Bezirk wie der aufgegeben. Beispielhaft seien hier angeführt die dem Grundstück Alt-Stralau 46 schräg gegenüberliegenden Grundstücke Alt-Stralau 17 und 19, deren Bebauung nicht mehr mit jeweils zwei, sondern nur noch mit jeweils einem Baukörper erfolgen soll.

Darüberhinaus sollte auf dem Grundstück Alt-Stralau 47-48/ Friedrich-Junge Straße 1-4 eine offene Bauweise realisiert werden. Da dies den Intentionen der Zeilenstruktur und deren Kontinuität entlang der Friedrich-Junge-Straße einschließlich ihrer nördlichen Verlängerung sowie auch der übrigen Zeilen entlang der Freiräume (Straßen und Grün) widersprach, wurde eine derartige Festsetzung durch den Bezirk verworfen. Obwohl die geschlossene Zeile an der Friedrich-Junge-

Straße eine höhere Grundstücksausnutzung zur Folge hat, folgte der Bezirk der Intention einer durchgängigen Zeile.

Städtebaulich sind die Grundstücke Alt-Stralau 46 sowie Alt-Stralau 48/Friedrich-Junge-Straße 1-4 als Einheit zu betrachten, die in einer strukturellen und gestalterischen Wechselwirkung stehen. So bildet die Zeile die Raumkante zur Friedrich-Junge-Straße während der Freiraum entlang Alt-Stralau auf dem Grundstück Alt-Stralau 46 in Verbindung mit dem rückwärtigen Gartenbereich und dem Garten des Nachbargrundstücks die Freiraumachse einleitet, in der die Backsteinbauten als Solitäre in der städtebaulichen Gesamtkomposition hervortreten. Einer weiteren Bebauung auf dem Grundstück steht die Intention der zu schaffenden Zonen für Freiraumfunktionen, die sich funktional und gestalterisch verknüpft, vom Rummelsburger See im Norden bis zur Spree im Süden durchziehen sollen, entgegen. Da sich mit einer weiteren städtebaulichen Verdichtung des Grundstücks Alt-Stralau 46 die derzeit vorhandenen Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse auf ein Minimum reduzieren, und somit eine Verschlechterung der derzeitigen Situation eines vorhandenen Wohnhauses eintritt, wurde i.S. der Wahrung vorhandener Wohnbedingungen sowie der bereits genannten Gründe auf ein weiteres Gebäude verzichtet.

Eine Beeinträchtigung der Bebauung des Grundstücks Alt-Stralau 46 durch die Bebauung auf dem Grundstück Alt-Stralau 48/Friedrich-Junge-Straße 1-4 hinsichtlich der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt nicht: Die Zeile Alt-Stralau 48/Friedrich-Junge-Str. 1-4 ist westlich von der Bebauung Alt-Stralau 46 gelegen. Hier erfolgt lediglich in den späten Nachmittagsstunden eine verminderte Besonnung - allerdings nur auf den schrägen Sonneneinfall bezogen. Die Besonnung der Südseite der Wohnungen auf dem Grundstück Alt-Stralau 46 von Sonnenaufgang bis ca. 15.00 Uhr bleibt entsprechend der derzeitigen Situation bestehen. Die Hauptbesonnungsseite der Gebäude auf dem Grundstück Alt-Stralau 46, die durch eine Bebauung auf dem Grundstück Alt-Stralau 48/Friedrich-Junge-Str. 1-4 beeinträchtigt wären, sind Brandgiebel.

Für die Festsetzung der fünf Vollgeschosse auf dem Grundstück Alt-Stralau 48/Friedrich-Junge-Straße 1-4 hat sich der Bezirk unter Bezugnahme auf die geplanten Bauhöhen entlang der verlängerten Friedrich-Junge-Straße und deren bereits erläuterten städtebaulichen Bedeutung entschieden, wobei das letzte Geschoß als Staffelgeschoß ausgeformt werden soll.

Darüberhinaus wird der gesamte rückwärtige Grundstücksbereich von Bebauung freigehalten, da dieser Bereich die Verbindung der Grünräume sicherstellt. Die Grundstückseckbebauung ist entsprechend der bezirklichen Intention der Ausformung einer "Torsituation" dominant auszubilden.

Dies soll im Kontext zur Erlebbarkeit der Freiräume, die eine Beziehung zwischen den Wasserflächen von Spree und Rummelsburger See herstellen sollen, sichergestellt werden. Aus den bezirklichen Planungsintentionen heraus kann sich diese Erlebbarkeit und der landschaftsplanerische Zusammenhang von der Straße Alt-Stralau aus nur in einer Abfolge von Bebauung und Grün-/Freiraum sowie der Wahrnehmung der Verknüpfungsfunktion von Grün- und Freiräumen mit den Wasserfreiräumen darstellen. Dabei müssen die erhaltenswerten Gebäude sinnvoll einbezogen werden. Die besondere städtebauliche Qualität der Erlebbarkeit dieses harmonischen "Ineinanderfließens" von Grün- und Wasserfreiräumen soll aus allen Baukörpern heraus wahrnehmbar sein. Diese Intention schließt eine Bebauung mit einem weiteren dritten Baukörper auf dem Grundstück Alt-Stralau 46 aus. Eine solche Bebauung würde einerseits die sich auf dem Grundstück Alt-Stralau 20 (im südlich gelegenen Bebauungsplan V-18) anschließende Grün- und Freiraumentwicklung und die direkte Bezugnahme zur Wasserfläche zerstören. Andererseits würde ein dritter Baukörper die Erlebbarkeit des Freiraumes einschränken bzw. zerstören. Das mittlere Gebäude wäre beidseitig verstellt, so daß eine Blick-

beziehung zum Wasser in beiden Richtungen nicht mehr gegeben wäre. Des weiteren wäre der Rhythmus der Freiraum-/Bebauungsabfolge entlang der Straße Alt-Stralau gestört.

Es handelt sich diesbezüglich auch nicht um eine Ausnahmeentscheidung, die sich auf nur ein einziges Baugrundstück bezieht, da ähnliche Situationen auch auf anderen Grundstücken planungsrechtlich gesichert werden. So z.B. auf dem Grundstück Bahrfeldtstraße 9-10 (B-Plan-Geltungsbereich V-14), wo die vorhandene zweigeschossige Bebauung auf einem vergleichsweise großen Grundstück festgesetzt wird (Geschoßflächenzahl ca. 0,2). Auf den dazu benachbarten Grundstücken soll eine Geschoßflächenzahl von ca. 3,0 bzw. 2,1 festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan sichert die städtebauliche Entwicklung für einen Bereich auf Basis der vom Bezirk beschlossen städtebaulichen Konzeption, ohne darauf zu achten, ob der Grundstückseigentümer ein Großinvestor oder ein kleiner Bauträger ist. Zielsetzung im Städtebau ist und kann nicht die Gleichbehandlung aller Grundstücke sein.

Es liegt in der Natur der Aufgabe des Städtebaus, daß Grundstücke zum Teil grundverschieden behandelt werden müssen. Es gibt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - jeweils abhängig von der vorgefundenen individuellen Situation - sowohl hinsichtlich Nutzungsart und Nutzungsmaß, Baukörperstellung und Bebauungsdichte abrupte und gleitende, d.h. graduell gestufte Übergänge baulicher Strukturen zur unmittelbaren Nachbarschaft.

Entscheidend, ob die jeweils gewählte Form der Stufung von Nutzungen "abrupt" oder "gleitend" im Hinblick auf eine ausreichende Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange, wobei insbesondere auch bodenwirtschaftliche Gesichtspunkte eine nicht unerhebliche Rolle spielen, gerechtfertigt ist, war die jeweils abgestimmte, den planerischen Intentionen entwachsene, zugrundegelegte städtebauliche Konzeption, die das Ganze betrifft, wie auch, inwieweit aus dem Konzept herausfallende Sondersituationen gerechtfertigt sind.

Darüberhinaus sind in der Nachbarschaft zwar auch größere Häuser, bei letztendlich höherer Grundstücksausnutzung geplant, es sind aber auch auf zwei Baufeldern (Alt-Stralau 44) kleinere Häuser, bei letztendlich niedrigerer Ausnutzung geplant.

Der Anregung zur B-Plankorrektur kann aus den bereits genannten Gründen nicht entsprochen werden. Inklusive einem dritten Baukörper würde die GFZ selbst bei nur vier Vollgeschossen mehr als 1,6 betragen.

- zu 5) Wie bereits mehrfach erwähnt, beruht die bezirkliche Planungsintention auf einer zeilenförmigen Baustruktur, die zusammen mit den Außenräumen eine Verbindung von Rummelsburger See und Spree gewährleistet, so daß an der Straße Alt-Stralau keine geschlossene Bebauung, sondern ein Rhythmus aus körperhafter Bebauung und Freiraum entsteht. Dieses soll im Kontext zur Erlebbarkeit der Freiräume, die eine Beziehung zwischen den Wasserflächen von Spree und Rummelsburger See herstellen sollen, sichergestellt werden. Aus den bezirklichen Planungsintentionen heraus kann sich diese Erlebbarkeit und der landschaftsplanerische Zusammenhang von der Straße Alt-Stralau aus nur in einer Abfolge von Bebauung und Grün-/Freiraum sowie der Wahrnehmung der Verknüpfungsfunktion von Grün- und Freiräumen mit den Wasserfreiräumen darstellen. Vorhandene Grundstücksstrukturen werden zwar nicht in jedem Einzelfall aber dennoch überwiegend erhalten, wobei die Wahrnehmung dieser räumlichen Zusammenhänge durch den Bebauungsplan grundsätzlich gesichert wird. Die Ost-West gerichteten Hauptleiträume bilden die Straße Alt-Stralau und der Boulevard im Zuge der Straße C. Diese beiden Hauptachsen werden durch die Krachtstraße und die Friedrich-Junge-Straße mit ihren Verlängerungen in Nord-Süd-Richtung ergänzt.

Entsprechend den Entwicklungszielen soll im Bereich Stralau (Stadt), zu dem auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-37 gehört, eine höhere Verdichtung erfolgen, als in den Bereichen Stralau-Dorf und im Bereich des Bebauungsplanes V-18.

Begründet ist dies einerseits in der Lage der einzelnen Bereiche innerhalb des Stadtgefüges sowie der Ausdehnung und Größe der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke. Andererseits sind vorhandene und neu zu schaffende Natur- und Grünräume, situationsbedingt unterschiedlich durch die Planungen zu berücksichtigen. Die grundsätzliche Planungsintention, durch eine Bebauung als verbindendes Element die Erlebbarkeit der Naturräume einschließlich der Wasserflächen zu sichern, soll im gesamten Bereich der Halbinsel Stralau den städtebaulichen Kontext herstellen.

Die situationsbedingte, unterschiedliche Verdichtung in den einzelnen Planungsbereichen, welche im dargelegten städtebaulichen Zusammenhang steht, ergibt sich u.a. aus den objektiven Voraussetzungen, den planerischen Intentionen und den städtebaulichen Zielstellungen.

Die Grundlage für die vorgesehene Bebauung bildet hier nicht, wie angemerkt, der Entwurf des Architekten Brenner, sondern die Konzeption des Architekten Prof. Hertzberger, Amsterdam. Sein städtebauliches Konzept wurde in einem internationalen Gutachterverfahren vom Obergutachtergremium für den westlichen - eher städtisch auszuformenden - Bereich der Stralauer Halbinsel zur Umsetzung empfohlen und entspricht den bezirklichen Planungsintentionen, indem eher verbindende Elemente zur Umsetzung gelangen. Der städtebauliche Bezug zum Nachbargebiet wird durch die geplante Straße C hergestellt. Der vorhandene Bahndamm stellt dabei durchaus eine hermetische Abriegelung dar, die aber auch durch eine Blockstruktur nicht gemildert werden könnte. Das vorliegende Konzept läßt aber zukünftig durchaus die theoretische Möglichkeit offen, eine zusätzliche Wegeverbindung in Verlängerung der Straße C zu schaffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-37 werden keine Straßenüberbauungen festgesetzt.

- zu 6) Der Bebauungsplan sichert die städtebauliche Entwicklung für einen Bereich auf Basis der vom Bezirk beschlossenen städtebaulichen Konzeption, ohne darauf zu achten, ob der Grundstückseigentümer ein Großinvestor oder ein kleiner Bauträger ist. Zielsetzung im Städtebau ist und kann nicht die Gleichbehandlung aller Grundstücke sein.

Es liegt in der Natur der Aufgabe des Städtebaus, daß Grundstücke zum Teil grundverschieden behandelt werden müssen. Es gibt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - jeweils abhängig von der vorgefundenen individuellen Situation - sowohl hinsichtlich Nutzungsart und Nutzungsmaß, Baukörperstellung und Bebauungsdichte abrupte und gleitende, d.h. graduell gestufte Übergänge baulicher Strukturen zur unmittelbaren Nachbarschaft.

Entscheidend ist jeweils die zugrundegelegte städtebauliche Konzeption und die damit verbundene Frage, ob eine Sondersituation vorliegt, die ein Abweichen von dieser Konzeption erfordert.

Wie der Bilanz der städtebaulichen Kennwerte unter 3.2.2.1 der Begründung zu entnehmen ist, ergeben sich für einige Baufelder höhere Ausnutzungsmöglichkeiten für andere wiederum geringere Ausnutzungsmöglichkeiten, wobei für alle der einzelnen Baufelder die gemäß § 17 Abs. 1 der BauNVO zulässigen Höchstwerte erreicht bzw. überschritten werden. Bei Erreichen dieser Höchstwerte ist davon auszugehen, daß allen Investoren in wirtschaftlicher Hinsicht eine sehr gute Ausgangssituation eingeräumt wird. Grundsätzlich gilt diese Darlegung auch für die

anderen Teilbereiche des Entwicklungsgebietes, auf die im Einzelnen in der jeweiligen Abwägung der Bebauungspläne eingegangen wird.

Das Baufeld Friedrich-Junge-Straße 1-2/Alt-Stralau 46 liegt mit einer GFZ von 2,1 über den Werten des durchschnittlichen Nutzungsmaßes von 1,6. Von dieser hohen Ausnutzung profitieren zwei unterschiedliche Grundstückseigentümer. Vier Baufelder mit einer GFZ zwischen 1,6 und 1,9 sind im Eigentum eines weiteren Eigentümers. Die vorliegende unterschiedliche Verwertungsmöglichkeit liegt des weiteren in den unter Punkt 3.2.2.3.1 der Begründung bereits dargelegten besonderen städtebaulichen Erfordernissen begründet.

Die Vermutung, daß eine politische Bevorzugung eines einzelnen Großinvestors vorliege, ist nicht nachvollziehbar. Bei Aufstellung der einzelnen Bebauungspläne waren die Investoren insgesamt nicht bekannt. Auch heute sind nicht alle potentiellen Investoren im Entwicklungsgebiet bekannt. Planungsintentionen und Bebauungsplanziele wurden losgelöst von Eigentümern und Investoren entwickelt.

Der Bebauungsplan trifft hinsichtlich der Grundstücksausnutzung allerdings keine Festsetzungen, die eine Bevorzugung einzelner Grundstückseigentümer zu Lasten anderer Eigentümer zur Folge haben. Das Nutzungsmaß für alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches erreicht die höchstzulässigen Obergrenzen gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung bzw. überschreitet diese sogar. So wird auch auf dem Grundstück Alt-Stralau 46 mit einer zulässigen GFZ von 1,27 die zulässige Obergrenze überschritten. Hingegen werden auch für zwei Baufelder (Alt-Stralau 44 und östlich Straße B) Festsetzungen getroffen, die mit einer GFZ von jeweils 1,2 unter dem zulässigen Nutzungsmaß für Alt-Stralau 46 liegen.

- zu 7) Die öffentliche Auslegung wurde gemäß den Bestimmungen im Baugesetzbuch und BauGBMaßnahmengesetz durchgeführt, wonach eine Verkürzung der Auslegungsfrist bei Bebauungsplänen, die zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs dienen, möglich ist. Außer der Information zu den angegebenen Zeiten, bestand die Möglichkeit, telefonisch individuell einen Termin zu vereinbaren. Die Erörterung der Planung hat bereits während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung stattgefunden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird den Bürgern Gelegenheit gegeben, sich noch einmal über den Stand der Planung zu informieren und eine Stellungnahme abzugeben. Eine weitere Erörterung der Planung ist gesetzlich nicht vorgesehen.
- zu 8) Der Bebauungsplan sichert die städtebauliche Entwicklung des Gebietes für die kommenden Jahre. Ein konkreter Zeitpunkt für die Umsetzung der einzelnen Planungsinhalte wird in ihm nicht festgelegt. Die baulichen Anlagen auf dem Grundstück der Bundesanstalt für Wasserbau fallen unter Bestandsschutz. Um die Möglichkeiten der baldigen Realisierung der Erschließung für die benachbarte zukünftige Wohnbebauung zu sichern, wurden bereits Gespräche mit dem heutigen Nutzer des Grundstücks - der Bundesanstalt für Wasserbau - geführt. Für den Fall der Inanspruchnahme der Flächen für die Straße B, was mit einem Teilabriß der baulichen Anlagen verbunden wäre, ist von der Entwicklungsträgersgesellschaft Rummelsburger Bucht zugesichert worden, ohne zeitliche Verzögerung einen entsprechenden Ausgleich zu schaffen, so daß die Funktionsfähigkeit der Forschungseinrichtung gewährleistet bleibt.
- zu 9) Im Bebauungsplan ist eine Mindestgröße der Baumscheiben von 1,5 x 2,0 m festgelegt. Dieses Maß entspricht den Baumscheiben, die im Rahmen der Freiflächenkonzeption mit dem NGA abgestimmt worden sind. Der Begriff "zu erhalten" beinhaltet ein Nachpflanzen bei eventuellem Abgang.

zu 10) Die Erschließungskonzeption für den Bebauungsplan sieht die Umsetzung der Konzeption eines "autoarmen" Stralau vor. Dieses Konzept geht von einer differenzierten Gliederung des Gebietes in unterschiedliche Zonen der verkehrlichen Restriktionen aus. Der Bereich nördlich des Boulevards soll eine für Autos im allgemeinen unzugängliche Zone sein, so daß hier zum einen nur die Bedienung der Tiefgaragen und zum anderen eine Wendemöglichkeit zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht des Straßenbaulastträgers sichergestellt werden müssen. Dies wird durch eine Ausweitung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit den vom Tiefbauamt angeregten Maßen, entsprechend den mit dem Deckblatt vom 15. August 1995 vorgenommenen Änderungen, erreicht. Die Feuerwehr erhält eine Umfahrmöglichkeit am Ufer.

Die Erschließungskonzeption sieht im öffentlichen Raum keine Anordnung von Stellplätzen vor. Folgerichtig sind die öffentlichen Verkehrsflächen so dimensioniert worden, daß keine Flächen für ruhenden Verkehr vorgesehen werden können.

Die Planungshoheit liegt beim Bezirk, so daß planungsrechtliche Voraussetzungen für Einschränkungen im Individualverkehr mit dem privaten Kfz nicht von der Entwicklungsträgersgesellschaft Rummelsburger Bucht mbH nachzuweisen sind.

zu 11) Die Gebäudehöhe im B-Plan-Geltungsbereich liegt maximal bei sechs Vollgeschossen, so daß eine Bauhöhe von 60 m nicht erreicht wird.

Aus der Abwägung, der unter 10) benannten Belange, resultiert die Änderung des Bebauungsplanes mittels des Deckblattes vom 15. August 1995, durch das die Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche in der Verlängerten Friedrich-Junge-Straße zur Schaffung einer Wendemöglichkeit sowie die Verbreiterung der Straße C westlich der Verlängerten Friedrich-Junge-Straße um 50 cm zur Gewährleistung eines Schutzstreifens erfolgte.

15. Bezirksamtsbeschluß über die Auswertung der öffentlichen Auslegung sowie eingeschränkten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abwägung zum Bebauungsplanentwurf einschließlich der Planbegründung sowie zur Rechtsverordnung am 15. August 1995 (Bezirksamtsvorlage Nr. 706/95).
16. Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Friedrichshain hat die Festsetzung des Bebauungsplans V-37 am 23. August 1995 als Rechtsverordnung beschlossen (BVV-Vorlage Nr. 2213/95).
17. Unterrichtung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen gemäß § 4a Absatz 1 AG BauGB über die unter 15. und 16. benannten Beschlüsse.
18. Mitteilung über das Ergebnis der Auswertung zu den gem. § 3 Absatz 2 BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen an Beteiligte.

Fünf Bürger, welche im Rahmen der öffentlichen Auslegung Bedenken und Anregungen äußerten, wurden mit Schreiben vom 29.08.1995 über das Ergebnis der Auswertung informiert. Nach erfolgter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander konnte diesen Anregungen und Bedenken nicht entsprochen werden. Dem Bund (WSD) als Grundstückseigentümer wurde erläutert, daß der Bebauungsplan sowohl mit der derzeitigen Nutzung vereinbar ist, als auch Entwicklungsperspektiven offenhält. Der TELEKOM wurde mitgeteilt, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Gebäudehöhen von über 60.00 m ü. NN zur Folge haben.

19. Anzeige des durch die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Friedrichshain am 23. August 1995 als Rechtsverordnung beschlossen (BVV-Vorlage Nr. 2213/95) Bebauungsplans V-37 gemäß § 4 Absatz 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen mit dem Ergebnis, daß eine Erklärung gemäß § 4 Abs. 5 AGBauGB (noch) nicht gegeben werden konnte, da Beanstandungen i.S.v. § 4 Abs. 4 Satz 2 AGBauGB erhoben wurden.

20. Information der von den Änderungen betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange mit Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gemäß § 13 Absatz 1 Satz 2 BauGB.

Durch die gemäß Deckblatt vom 15. August 1995 vorgenommenen Änderungen sind ein Eigentümer sowie fünf Träger öffentlicher Belange betroffen. Diese wurden mit Schreiben vom 4.12.1995, 5.12.1995 und 6.12.1995 sowie Bereitstellung eines Planausschnittes über die Änderung informiert und die Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 27.12.1995 gegeben.

Zustimmung zu den Änderungen erteilten der Eigentümer, das Tiefbauamt, das Naturschutz- und Grünflächenamt, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie "Der Polizeipräsident", Dez. Straßenverkehr. Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen VI C gab keine Stellungnahme ab.

21. Information des durch die Änderung mittels Deckblatt vom 12. Februar 1996 betroffenen Grundstückseigentümers mit Schreiben vom 9. Februar 1996. Nach bereits am 12. Februar 1996 erteilter telefonischer Zustimmung erfolgte die schriftliche Zustimmung zu den Änderungen am 13. Februar 1996.
22. Erneuter Bezirksamtsbeschuß über das Ergebnis der Interessenabwägung nach erfolgter Änderung gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und berührten Träger öffentlicher Belange und Beschuß über den Bebauungsplan V-37 mit den Deckblättern vom 15. August 1995 und 12. Februar 1996 einschließlich der geänderten Planbegründung sowie zur Rechtsverordnung am 20. Februar 1996 (Bezirksamtsvorlage Nr. 66/96).
23. Information der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr mit Schreiben vom 05. März 1996.
24. Beschuß der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Friedrichshain, den Bebauungsplan V-37 mit in der Planbegründung enthaltenen Interessenabwägung und den Deckblättern vom 15. August 1995 und 12. Februar 1996 als Rechtsverordnung zu erlassen am 13. März 1996 (BVV-Vorlage Nr. 139/III).
25. Erneute Anzeige des durch die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Friedrichshain als Rechtsverordnung beschlossenen Bebauungsplans V-37 gemäß § 4 Absatz 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr am 14. März 1996.
26. Erklärung der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 15. März 1996, daß keine Einwände gegen die B-Planfestsetzung bestehen.
27. Beschuß des Bezirksamts über den Erlaß des Bebauungsplanes V-37 als Rechtsverordnung am 19. März 1996 (Bezirksamtsvorlage 83/96).
28. Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 23. März 1996 .

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486).
- 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**) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764).

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1458).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (**BauGB-MaßnahmenG**) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - **NatSchGBIn**) vom 30. Januar 1979 (GVBl. S. 183), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Februar 1995 (GVBl. S. 56).

VI. Anhang

Pflanzliste vom 17. Februar 1995

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer negundo</i>	<i>Eschen-Ahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Hänge-Birke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Gemeine Hasel</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Populus tremula</i>	<i>Zitter-Pappel</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Gewöhnliche Traubenkirsche</i>
<i>Robinia pseudoacacia</i>	<i>Robinie</i>

Aufgestellt: Berlin, den 20.02.1996
Bezirksamt Friedrichshain
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Albinus-Kloss
Bezirksstadträtin

Dr. Meyer
Leiter des Stadtplanungsamt