



Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht
Fachbereich Stadtplanung

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Entwurf des Bebauungsplans V-39

für die Grundstücke Mühlenstraße 47-58 und die Flurstücke
4025 (teilweise), 4027, 4028 und 4029

im Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

- Endfassung -

Juni 2010

INHALT

I.	Planungsgegenstand	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
2.	Beschreibung des Planungsgebiets	3
2.1.	Geltungsbereich	3
2.1.1.	Lage und Zuschnitt	4
2.1.2.	Grundstücksgröße, Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung	4
2.1.3.	Baulasten	5
2.1.4.	Örtliche Gegebenheiten	5
2.1.5.	Verkehrliche Erschließung	6
2.1.6.	Stadttechnische Erschließung	7
2.2.	Planerische Ausgangssituation	8
2.2.1.	Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm	8
2.2.2.	Bereichsentwicklungsplanung	9
2.2.3.	Stadtentwicklungsplanung	10
II.	Planinhalt	10
1.	Entwicklung der Planungsüberlegung	10
2.	Intentionen der Planung	11
3.	Umweltbericht	12
3.1.	Einleitung	12
3.1.1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	12
3.1.2.	Darstellung der für die Planung relevanten fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und die Art, wie die in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	13
3.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
3.2.1.	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	15
3.2.1.1.	Schutzgut Mensch	15
3.2.1.2.	Schutzgut Pflanzen und Tiere	16
3.2.1.3.	Schutzgut Boden	16
3.2.1.4.	Schutzgut Wasser	18
3.2.1.5.	Schutzgut Klima/ Luft	18
3.2.1.6.	Schutzgut Landschaft	19
3.2.1.7.	Kultur- und Sachgüter	20
3.2.1.8.	Wechselwirkungen	20
3.2.2.	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	20
3.2.2.1.	Entwicklung bei Durchführung der Planung	20
3.2.2.2.	Erheblichkeit der Auswirkungen	21
3.2.2.3.	Eingriffsbeurteilung	21
3.2.2.4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich	22
3.2.2.5.	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	23
3.2.3.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
3.3.	Zusätzliche Angaben	23
3.3.1.	Technische Verfahren und verwendete Unterlagen	23
3.3.2.	Umweltmonitoring	23
3.4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
4.	Inhalte des Bebauungsplans	24
4.1.	Wesentlicher Planinhalt	24
4.2.	Begründung einzelner Festsetzungen	25
4.2.1.	Art der baulichen Nutzung	25
4.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	25
4.2.3.	Grünflächen	25
4.2.4.	Verkehr	27
4.2.5.	Textliche Festsetzungen	27
4.2.6.	Nachrichtliche Übernahmen	27
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	27
1.	Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben	27
2.	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	27
IV.	Verfahren	27
V.	Rechtsgrundlagen	32

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Planaufstellung war die Notwendigkeit, für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden untergenutzten Grundstücke die fehlenden planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit dem Gesamtareal um den Ostbahnhof zu schaffen.

Die zu beplanenden Grundstücke sind Teilflächen des ehemaligen Grenzstreifens direkt am Spreeufer. Diese Flächen bedürfen, in Übereinstimmung mit einer geordneten langfristigen Entwicklung des Stadtraumes am Ostbahnhof, zwingend einer städtebaulichen Neuordnung.

Grundlage für die städtebauliche Neuordnung der Grundstücke an der Spree waren dabei die Ergebnisse des 1992 von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz ausgelobten und entschiedenen städtebaulichen Wettbewerbs und die aus der Arbeit des 1. Preisträgers abgeleiteten Rahmenpläne „Hauptbahnhof / Spreeufer“ und „Mühlenstraße“.

Der Bezirk Friedrichshain war sowohl an der Jurierung des städtebaulichen Wettbewerbs, als auch an der Erarbeitung der Rahmenpläne beteiligt und machte sich die Ergebnisse zu eigen.

Nach den Zielvorgaben, die letztendlich auch in den Rahmenplanungen des Planwerks Innenstadt und in dem im Januar 2002 vom Senat veröffentlichten Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg ihren Ausdruck finden, soll das Gebiet Ostbahnhof / Spreeufer stadtstrukturell an die City Ost angebunden werden.

In Übereinstimmung mit dem FNP Berlin 94 sehen die gesamtstädtischen Planungen für die Grundstücke im Geltungsbereich an der Spree, eine Parkanlage mit Spreeuferpromenade vor.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs ist als öffentliche Grünfläche zu sichern.

Ein Teil der Flächen soll als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planungen der Deutschen Bahn AG (DB) beim Umbau des Bahnhof Ostkreuz hervorgerufen werden, ausgeglichen werden. Ein Teil der Maßnahme dient dem Bebauungsplan V-83 als Ausgleich für Nutzungsmaßüberschreitungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO.

Das Bezirksamt Friedrichshain hat 1994 beschlossen, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung V - 39 aufzustellen, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Geltungsbereiches, ursprünglich entsprechend dem Rahmenplan, nunmehr entsprechend dem Leitbild Spreeraum zu schaffen soll.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Mühlenstraße 47-58 und die Flurstücke 4025 (teilweise), 4027, 4028 und 4029 .

Die Grundstücke des Geltungsbereiches liegen im Baublock 039 des statistischen Gebietes 117.

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücksfläche von ca. 18000 qm und ist im Kartenblatt 41617 verzeichnet.

Die Begrenzung des Bebauungsplangebietes orientiert sich an der Spree sowie an der bestehenden Mühlenstraße und an den historischen Straßen, das sind die ehemalige Frucht-

straße - heute verlängerte Straße der Pariser Kommune - und die durch den Bau der Berliner Mauer verlorengegangene ehemalige Brommystraße.

Das Flurstück 4025 ist nur zu Teilen im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-39. Der außerhalb gelegene Teil des Flurstücks 4025 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-38 und u.a. ist für das dort geplante Bauvorhaben als Feuerwehrezufahrt erforderlich.

Der Geltungsbereich wird im Nordosten von der ehemaligen Berliner Mauer, der heutigen unter Denkmalschutz stehenden East-Side-Gallery abgegrenzt.

2.1.1 Lage und Zuschnitt

Der Geltungsbereich befindet sich inmitten des Bezirks Friedrichshain- Kreuzberg in der Nähe zum Ostbahnhof direkt an der Spree.

Der Geltungsbereich wird im Nordosten von der Mühlenstraße, im Südosten von der ehemaligen Brommystraße und im Südwesten von der Spree begrenzt. Die nordwestliche Grenze wird durch das Grundstück Stralauer Platz 35 gebildet, auf dem eine Bürobebauung errichtet werden soll.

Der Geltungsbereich hat einen langgestreckten Zuschnitt. Er ist ca. 280 m lang und an seiner westlichen Grenze ca. 100 m und im Bereich der ehemaligen Brommystraße ca. 50 m breit.

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an der Spree-Oder-Wasserstraße, der sogenannten „Berliner Spree“, im Kilometerbereich 19,6, gemessen von der Mündung der Spree in die Havel bei Spandau.

In diesem Bereich zählt die Spree zu den befahrensten Wasserstraßenabschnitten von Berlin (Bundeswasserstraße), sowohl als wichtiger Transportweg der Binnenschifffahrt, als auch für die Fahrgastschifffahrt zwischen Charlottenburg und dem Müggelsee.

Für den Kilometerbereich 19,75 ist Errichtung einer Anlegestelle für die Fahrgastschifffahrt vorgesehen, die über die öffentliche Grünfläche fußläufig erreichbar sein soll.

Der Geltungsbereich ist derzeit von der Mühlenstraße aus über zwei Öffnungen in der East-Side Gallery erschlossen, wovon sich nur eine im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet.

2.1.2 Grundstücksgröße, Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Bei den Grundstücken des Geltungsbereiches handelt es sich um ehemals private und um landeseigene Grundstücke, deren Bebauung teilweise im Krieg zerstört bzw. im Zuge des Berliner Mauerbaus abgerissen wurde, als die Grundstücke zum Grenzstreifen wurden.

Bei der mit dem Bau der Mauer zeitgleich erfolgten erheblichen Verbreiterung der Mühlenstraße auf ca. 40 m und ihrer Verlegung im Bereich des Rummelsburger Platzes wurden Teilflächen der ehemaligen Grundstücke in Anspruch genommen.

Mit der Ausbildung des Grenzstreifens wurde durch Verschmelzen der ehemals privaten sowie ehemals landeseigenen Flurstücke das neue Flurstücks 4016 gebildet, in welches auch das ehemalige Straßenland der verlängerten Straße der Pariser Kommune integriert wurde.

Gemäß Art. 21 des Einigungsvertrages waren die Grundstücke des ehemaligen Grenzstreifens zwischenzeitlich in Bundesvermögen überführt und durch die Bundesvermögensabteilung der OFD verwaltet worden.

Das Bezirksamt Friedrichshain hatte u.a. für das Flurstück 4016 einen Antrag auf Übertragung in Kommunaleigentum und für das Grundstück Mühlenstraße 50, ehemals Gemeindeschule und städtische Badeanstalt, – einen Restitutionsanspruch bei der OFD gestellt. Die Grundstücke wurden dem Bezirk Friedrichshain übertragen.

Die übrigen, ehemaligen privaten Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich nunmehr, nach erfolgter Klärung der Restitutionsanträge, im Eigentum des Bezirkes Friedrichshain- Kreuzberg.

Eigentümerin der denkmalgeschützten East-Side-Gallery ist das Land Berlin.

Das unbebaute und seit dem Mauerbau zum Grenzstreifen gehörende Gebiet befand sich seit der Wiedervereinigung bis zum Jahr 2000 in einem verwahrlosten Zustand. Es wurde nach dem Fall der Mauer zeitweise von einer Wagenburg und dann als Erdaushub- Zwischenlager mit Ein- und Ausfahrten für Lkw sowie für zeitlich befristete Events genutzt. Seit 2007 hat der Bezirk mit den Baumaßnahmen für die Umsetzung der Grünfläche begonnen.

Der "Park an der Spree" wurde mit Bekanntmachung vom 08. Oktober 2008 im ABL Berlin (Nr. 47 / 17.-10.2008, S. 2361) als öffentliche Grün- und Erholungsanlage gewidmet.

2.1.3. Baulasten

Es befinden sich keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

2.1.4. Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Bezirks Friedrichshain in der historischen Stralauer Vorstadt, in zentraler Lage an der Mühlenstraße direkt an der Spree, die hier die Grenze zu den Bezirken Mitte und Kreuzberg bildet.

Der Bereich um den heutigen Ostbahnhof (früher Schlesischer Bahnhof, dann Ostbahnhof und Hauptbahnhof) ist in seiner Entstehungsgeschichte eng mit der Wirtschaftsentwicklung der Stadt verbunden. Die Spree als natürliche Wasserstraße spielte dabei eine besondere Rolle. So siedelten sich hier bis ins frühe 19. Jahrhundert vorwiegend Lagerfirmen für den Holz- und Kohlenhandel und ab Mitte des 19. Jahrhunderts vorrangig Gewerbebetriebe an.

Mit Beginn der Industrialisierung ergaben sich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, insbesondere durch den Bau der Gasanlagenfabrik und der 1. Berliner Gasanstalt am Stralauer Platz, große Veränderungen. In dieser Zeit entstand auch auf dem Gebiet des Bebauungsplans die für Berlin typische Blockbebauung. Auf dem ehemaligen Grundstück Mühlenstraße 50 wurde eine evangelische Gemeindeschule errichtet, die noch bis zum 2. Weltkrieg genutzt wurde.

Im 2. Weltkrieg wurde das Gebiet um den Ostbahnhof zu fast 90% zerstört und nur vereinzelt wieder aufgebaut. Im Zusammenhang mit dem Bau der Mauer und der Verbreiterung der Mühlenstraße wurden die nach dem Krieg noch erhaltenen Gebäude abgerissen, allerdings ohne gleichzeitig eine Tiefenenttrümmerung durchzuführen.

Der Planbereich war bis zum Mauerfall 1989/90 Grenzgebiet.

Die besondere Standortqualität des Geltungsbereichs ergibt sich aus der direkten Lage an der Spree.

Das heutige Umfeld wird von der unter Denkmalschutz stehenden East-Side-Gallery (ehemalige Berliner Mauer), den östlich angrenzenden Grundstücken hinter der East-Side-

Gallery, die in Kürze bebaut werden sollen und dem East- Side Park, dem westlich angrenzenden noch zu bebauenden und derzeit mit Freizeit- und Kulturnutzungen zwischengenutzten Grundstück.

Weiterhin prägend sind die direkte Lage zum Ostbahnhof, dessen umfangreiche Modernisierung 2000 abgeschlossen wurde, dem oberhalb eines Parkdecks vorgelagerten Bahnhofsvorplatz, der sechsspurigen Mühlenstraße/ Stralauer Platz sowie der ehemaligen Flächen des alten Postbahnhofs.

Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindungen und seiner zentralen Lage bestehen für das Gesamtgebiet gute Entwicklungschancen.

2.1.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Mühlenstraße, einer großräumigen Straßenverbindung (Stufe 1), die entsprechend der langfristigen Planung jedoch eine örtliche Straßenverbindung (Stufe 3) sein soll, begrenzt.

Der Standort liegt im Bereich des Ostbahnhofs Berlin, einem wichtigen Haltepunkt für den ICE-Verkehr.

Die S-Bahn mit ihrer Station Ostbahnhof verbindet den Standort mit allen Stationen der Stadtbahn, der Ringbahn über Ostkreuz und Westkreuz und wichtigen Fernbahnhöfen (Hauptbahnhof, Zoo, Lichtenberg, Schönefeld). Am Ostbahnhof halten insgesamt 8 S-Bahnlinien.

Vorgesehen ist zudem der Bau einer Tramlinie, die von der Landsberger Allee über die Friedenstraße, Straße der Pariser Kommune und Erich- Steinfurth- Straße zum Stralauer Platz führt, von wo sie über eine neue Spreebrücke in Verlängerung der Straße der Pariser Kommune nach Kreuzberg zur Köpenicker Straße weitergeführt werden könnte.

Die Straßenbahntrasse könnte gemäß einer bisher nur vorliegenden Voruntersuchung von 1995 mittig im Stralauer Platz liegen und soll im Knoten Stralauer Platz, Straße der Pariser Kommune, Mühlenstraße zur Spree abbiegen und dabei den Park queren und über eine neue Spreebrücke zum Bezirk Kreuzberg weiterführen. Sie würde somit an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufen. Ggf. sollen im Rahmen eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens die genaue Lage und Ausbildung der Straßenbahntrasse und der erforderlichen Spreebrücke abgehandelt und festgelegt werden.

Diese neue Spreebrücke, die dann die beiden Gebiete des neuen Großbezirks Friedrichshain / Kreuzberg verbinden wird, ist nur für Fußgänger, Radfahrer und die Straßenbahn vorgesehen. Der Zeitpunkt der Realisierung ist noch nicht bekannt.

Entsprechend der Information der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B vom 20.02.2002 ist die Verlängerung der Straßenbahntrasse wegen zu geringem Verkehrswertes für den Bereich nicht Bestandteil des STEP's Verkehr. Eine mittelfristige Realisierung in den nächsten 15 –20 Jahren ist damit vorerst ausgeschlossen.

Die Hauptverknüpfungspunkte von der Straßenbahn zur S-Bahn, Regional- und Fernbahn liegen auf der Nordseite des Ostbahnhofsgebäudes in der Erich- Steinfurth- Straße.

a) S-Bahn/ Fernverkehr

Mit einer fußläufigen Entfernung von ca. 150 m zum Ostbahnhof besteht eine sehr gute Anbindung an die Fernbahn und an das S-Bahnnetz mit direkter Verbindung zum Alexanderplatz, zur Friedrichstraße, in die City-West, nach Potsdam sowie zum Flughafen Berlin-Schönefeld, nach Königs Wusterhausen, Erkner, Köpenick, Strausberg etc.

- b) U-Bahn Mit einer Entfernung von ca. 900 m ist es weiterhin an der Straße der Pariser Kommune / Karl-Marx-Allee die U-Bahnlinie 5 (Alexanderplatz - Hönow) erreichbar.
- c) Bus Verschiedene Buslinien halten am Ostbahnhof.
Es bestehen direkte Verbindungen zu den Bezirken Mitte und Tempelhof-Schöneberg.

2.1.6. Stadttechnische Erschließung

Den Geltungsbereich tangieren unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Straßenland.

GASAG:

Im öffentlichen Straßenland der Mühlenstraße und in der Spree verlaufen Gashochdruckleitungen der Gasag, die den Geltungsbereich tangieren, aber von den Planungen nicht betroffen sind. Weitere Leitungen sind sowohl in der Mühlenstraße und in der Spree geplant. Auch diese Leitungen werden von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen. In wie weit die geplante Straßenbahntrasse die vorhandenen Leitungen berührt, muss im Rahmen des gesonderten Planfeststellungsverfahrens für die Straßenbahn geklärt werden.

Berliner Wasserbetriebe:

In Verlängerung der Straße der Pariser Kommune verläuft an der Westgrenze des Geltungsbereiches ein Regenwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe mit einer lichten Weite von 4.50 x 1.80 m, der in die Spree mündet. Er ist im Kreuzungsbereich mit der Mühlenstraße gedükert, um die dort vorhandenen Wasser- und Gasleitungen zu unterqueren. Außerdem befinden sich in diesem Bereich noch Mischwasserkanäle. Auf dem Flurstück 4025 besteht dafür eine beschränkte, persönliche Dienstbarkeit.

Die Einstiegsbauwerke befinden sich in den Fahrbahnbereichen, ihre unterirdische Ausdehnung ist beträchtlich. Der Kanal hat einen zur Reduzierung der Fließgeschwindigkeit gefährdeten Auslauf in die Spree.

Das gesamte Bauwerk wurde 1934/35 errichtet und soll entsprechend den Hinweisen der Berliner Wasserbetriebe weder angetastet noch beeinträchtigt werden und es muss im Härtefall der ungehinderte Zugang jederzeit möglich sein. Deshalb ist beidseitig ab Kanalauslasswand eine nichtüberbaubare Fläche von 6.00 m als technologischer Schutzstreifen vorzusehen. Die Fläche über dem Kanal darf nicht bebaut und nicht mit tiefwurzelnden bzw. besonders wertvollen Pflanzen besetzt werden. Baumpflanzungen sind aus betrieblichen und baulichen Gründen nicht möglich. Wege im Bereich der vorhandenen Schächte müssen so ausgebildet werden, dass sie für das Befahren durch Fahrzeuge bis 260 kN zulässig sind.

Ehemals Bewag (jetzt Vattenfall):

Anlagen der Bewag Wärme sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Langfristig ist der Bau einer Fernwärmetrasse, in Abhängigkeit von der städtebaulichen Entwicklung der Flächen entlang der Mühlenstraße geplant. Diese Fernwärmeleitung wird vermutlich auf der Südseite der Mühlenstraße verlaufen und damit zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aber außerhalb der eigentlichen Parkfläche, die hinter der East-Side-Gallery liegt. Damit wird diese Trasse von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Zwischen Stralauer Platz und Mühlenstraße queren Kabel der Bewag den Bereich des ehemaligen Straßenlandes der Straße der Pariser Kommune, deren Umlegung aber nur auf Kundenantrag erfolgt. Die Notwendigkeit einer Umlegung dieser Kabel ist erst im Rahmen

der Ausführungsplanung festzustellen und gegebenenfalls durchzuführen. Der Bebauungsplan setzt keine Parkgestaltung fest.

Post- und Telekommunikation

In nordwestlich-südöstlicher Richtung verläuft eine Richtfunkstrecke zwischen Alexanderplatz und Köpenick. Im Rahmen der Trägerbeteiligung gab es von der Regulierungsbehörde für Post- und Telekommunikation keine weiteren Hinweise.

2.2. Planerische Ausgangssituation

Die Gemeinsame Landesplanung Berlin- Brandenburg erklärte mit dem Schreiben vom 12.05.2010 die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne sind nicht vorhanden.

2.2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (Abl. S. 2666) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans am Spreeufer als Grünraum dargestellt.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird betont, dass auf Grund des erheblichen Defizits an Grün- und Freiflächen neue Parkanlagen geschaffen werden müssen und Grünzüge besonders entlang der Wasserläufe dabei zur Verbesserung und zur Verbindung von Grün- und Freiflächen in der Innenstadt beitragen sollen. Da der Bedarf in der Innenstadt nicht gedeckt werden kann, hat das Anlegen von öffentlich nutzbaren Grünflächen Vorrang vor Freiflächen für einen beschränkten Nutzerkreis.

Die Parkanlage mit Spreeuferpromenade wird Teil eines übergeordneten begrünten Uferwanderwegs entlang der Spree durch die Innenstadtbezirke, der im FNP als Grünzug dargestellt ist. Dem gemäß setzt der Bebauungsplan mit der seiner Festsetzung Parkanlage den FNP um.

Die das Gebiet tangierende und bis Straßenmitte in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Straße (Mühlenstraße) ist im Flächennutzungsplan nicht erfasst, da sie in der Zukunft entsprechend den im Flächennutzungsplan wiedergegebenen Zielen der Stadtentwicklung keine Bedeutung als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mehr haben soll.

Der Park an der Spree ist darüber hinaus ein städtebaulich wichtiger integraler Bestandteil für die auf der Grundlage der Rahmenpläne „Hauptbahnhof/ Spreeuferbereich“ und „Mühlenstraße“ neu zu schaffende städtebauliche Struktur im Gebiet um den Ostbahnhof (früher Hauptbahnhof). Darüber hinaus ist er das räumliche Bindeglied mit Sichtbeziehungen zwischen der bebauten Stadt und dem Landschaftsraum Spree und soll über eine neue Spreebrücke die beiden Teile des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg miteinander verbinden.

Die Ziele des Landschaftsprogramms (Lapro) des Landes Berlin für den Geltungsbereich des B-Planes V-39 sind unter II.3. Umweltbericht im Kapitel 3.1.2. detailliert aufgeführt.

2.2.2. Bereichsentwicklungsplanung

Die „Räumliche Bereichsentwicklungsplanung Friedrichshain-Kreuzberg 2005 (BEP 2005) in der von der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin am 10.07.2007 beschlossenen Fassung (Drucksache DS - 0064 -1 / III)“ beschreibt den Bereich des Spreeraumes Friedrichshain als Gebiet mit hohen Entwicklungspotentialen. Die Umgebung des Geltungsbereich soll als Kerngebiet mit hohem Wohnanteil entwickelt werden.

Der Geltungsbereich selbst ist aufbauend auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Gebiet mit hohem Grünanteil für eine Parkanlage und einen Spielplatz vorgesehen. Im Vertiefungsplan Grünflächen ist der Bereich als wohnungsnahe Grünfläche und als öffentlicher Spielplatz eingestuft.

Der Geltungsbereich wird dem Sozialraum/ Planungsraum VII/ 2 zugeordnet.

Gemäß dem Versorgungsnachweis für den Wohnungsneubau, für die Grün- und Freiflächensituation der Einwohner und der sozialen Infrastruktur ergeben sich für das statistische Gebiet 117 folgende Werte:

Wohneinheiten

Anzahl der Wohneinheiten (WE):	ca.	9.690 WE (Stand 1999)
geplanter Neuzugang an Wohneinheiten (WE):	ca.	1870 WE (Stand 05/09)

Einwohner

Anzahl der Einwohner (EW):		16.630 EW (Stand 31.12.08)
geplanter Bevölkerungszuwachs:	ca.	3.350 EW
(angenommen 1,9 EW/WE freifinanzierter Geschosswohnungsbau)		
Region VII		
Belegungsfaktor Wohnungsbestand:		1,7 EW / WE

Die Aussagen hinsichtlich der Entwicklung des Wohnungsbaus sowie der daraus resultierenden Bevölkerungswachstums entspricht den heutigen Erkenntnisstand und ist mit Unsicherheiten über elementare Entwicklungsparameter behaftet. Diese Prognose bedarf daher anhand der realen Entwicklung jährlich einer Überprüfung. Gravierende Abweichungen vom prognostizierten Entwicklungstrend können relativ schnell in die neue Prognose einfließen.

Grün- und Freiflächen

Der Bestand an <i>wohnungsnahe Grünflächen</i> beträgt 2009	92.719 m ²
der Bedarf im statistischen Gebiet beträgt 2009	99.780 m ²
bezogen auf den gepl. Neuzugang beträgt der Bedarf:	119.880 m ²
<i>Siedlungsnahen Grünflächen</i> sind nicht vorhanden	
der Bedarf im statistischen Gebiet beträgt:	117.824 m ²
bezogen auf den gepl. Neuzugang beträgt der Bedarf:	48.790 m ²
Der Bestand an <i>Öffentlichen Spielplätzen</i> beträgt 2009	23.838 m ²
der Bedarf im statistischen Gebiet beträgt:	24.945 m ²
bezogen auf den gepl. Neuzugang beträgt der Bedarf:	29.970 m ²

Dem im statistischen Gebiet 117 bestehenden Defizit an siedlungsnahen Grün- und Freiflächen sowie geringfügiger Unterversorgung mit öffentlichen Spielplätzen soll somit einhergehend mit der Umsetzung der Planungen im Spreeraum, Kerngebiet mit hohem Wohnanteil, durch die Realisierung der Parkanlage entgegengewirkt werden.

Insbesondere dient die Grünfläche dem aus der Planung von Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-83 entstehenden Bedarf an wohnungsnahe Grünflächen und eines Spielplatzes. Konkret wird sie als ausgleichende Maßnahme benannt. Sie ist diesbezüglich Bestandteil des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan V-83.

2.2.3. Stadtentwicklungsplanung

Die Stadtentwicklungsplanung Verkehr , Planung 2015, stellt für das Netz der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen die Mühlenstraße im Bestand 2002 als örtliche Straßenverbindung Stufe III dar.

Leitbild Spreeraum

Im Leitbild Spreeraum für Friedrichshain- Kreuzberg ist der Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche dargestellt. Leitlinie und Entwicklungsziel ist die Schaffung neuer Parks, Spreeufergrünzüge und Spreeuferwege im unmittelbaren Umfeld der Spree, was zum Image und zur neuen Identität des Flussraums beiträgt.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planüberlegungen

Kennzeichnend für die stadträumliche Situation am Ostbahnhof/Spreeufer waren in den letzten Jahrzehnten große zusammenhängende Brachflächen und Umnutzungspotentiale als Folge von Kriegszerstörung und der Grenzanlagen.

Das Gebiet verfügt aufgrund seiner guten Verkehrsanbindungen und seiner direkten Lage am Zentrum Ost über gute Entwicklungschancen. Es bedarf aber zwingend einer plangesteuerten städtebaulichen Neuordnung.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde deshalb 1992 von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Städtebauliche Wettbewerb „Hauptbahnhof/Spreeuferbereich“ durchgeführt.

Im Ergebnis dieses 1992 entschiedenen städtebaulichen Ideenwettbewerbs wurden auf der Grundlage des Entwurfs des 1. Preisträgers die mit dem Bezirk und den Senatsverwaltungen abgestimmten Rahmenpläne „Hauptbahnhof/Spreeuferbereich“ (Oktober 1993) und „Mühlenstraße“ (Oktober 1994) erarbeitet, die die städtebaulichen Grundlagen für eine langfristige Entwicklung des Bereiches um den Ostbahnhof (früher Hauptbahnhof) zu einem hochwertigen innerstädtischen Dienstleistungsstandort mit Spreeuferpromenade und öffentlich nutzbarer Parkanlage bilden.

Entsprechend den Festlegungen der Rahmenpläne soll der Standort am Spreeufer, Straße der Pariser Kommune 1, 2, Mühlenstraße 47-58 in Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP zu einer Grün- und Freifläche - öffentlich nutzbare Parkanlage mit Kinderspielflächen - bei Ausbildung einer Spreeuferpromenade, als Bestandteil eines innerstädtischen Uferwanderweges entlang der Spree entwickelt werden. Diese Planung hat sich der Bezirk zu eigen gemacht.

Im Zusammenhang mit den Planungen auf dem ehemaligen Postareal (B-Plan V-83) und den Planungen dem auf dem unmittelbar benachbarten Grundstück Stralauer Platz 35 (B-Planentwurf V - 38) geplanten Vorhaben, sind ausgleichende Maßnahmen für Nutzungsmaßüberschreitungen erforderlich.

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich auch als Standort von Kompensationsmaßnahmen für den Umbau des Bahnhof Ostkreuz, infolge dessen Eingriffe in Natur- und Landschaft verursachen werden, vorgesehen.

2. Intentionen der Planung

Intention der Planung ist die Entwicklung des Geltungsbereiches zu einer landschaftlich gestalteten Grünfläche als Bestandteil eines überörtlich bedeutsamen Ufergrünzugs, der verschiedene Freiräume miteinander verbindet.

Leitidee für die Ausbildung und Gestaltung eines Parks an der Spree ist das Anlegen einer neuen Spreeuferpromenade als Bestandteil eines innerstädtischen Uferwanderweges, der als erstes größeres Teilstück im Bezirk Friedrichshain auf den Grundstücken Stralauer Platz 33-34, Stralauer Platz 35 (Bebauungsplan V-38) und Straße der Pariser Kommune 1,2 sowie Mühlenstraße 47-48 bis zur ehemaligen Brommystraße ausgebildet werden soll. Dabei soll die unter Denkmalschutz stehende East-Side-Gallery in das Parkkonzept integriert werden und ihre Barrierewirkung durch ausgewählte Öffnungen überwunden werden.

Darüber hinaus sollen in die Parkanlage unterschiedlichste Erholungsnutzungen und Kinderspielmöglichkeiten eingeordnet und eine am Spreeufer geplante Anlegestelle erschließungsseitig berücksichtigt werden. Die Anlegestelle selbst ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Bei der Parkgestaltung sind sowohl der vorhandene Regenwasserüberlaufkanal der Berliner Wasserbetriebe, wie auch die langfristig geplante Straßenbahntrasse, mit neuer Spreebrücke von Friedrichshain nach Kreuzberg, zu berücksichtigen.

Korrespondierend zur ursprünglich geplanten Bebauung auf dem benachbarten Grundstück Stralauer Platz 35 wurde 1995 vom Büro "Peter Walker, William Johnson and Partners Landscape Architects California" ein Freiraumkonzept für den Park an der Spree erarbeitet, welches letztendlich nicht weiterverfolgt wird, da das Nachbargrundstück verkauft wurde. Der neue Eigentümer möchte dort ein verändertes Vorhaben realisieren.

Der Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg hat sich entschlossen, im Geltungsbereich ebenfalls ein verändertes Konzept, welches an das Konzept des östlich gelegenen und bereits realisierten East- Side- Parks anknüpft, zu realisieren.

Mit diesem Freiraumkonzept wird der Nachweis erbracht, dass am relativ schmalen Spreeufer eine vielfältig gestaltete öffentliche Parkanlage für Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation, eine Uferpromenade und ein Kinderspielplatz realisiert werden können. Die Erschließung des Parks erfolgt über ein Wegenetz. Die Zuwegung ist in der südlichen Verlängerung der Achse der Straße der Pariser Kommune, oberhalb des Regenwasserkanals geplant. Von diesem Weg werden zwei Wegeführungen parallel zur Spree in östliche Richtung geführt. Der südliche, ca. 4,0 m breite Weg führt weitestgehend parallel zur Spree und ist das Bindeglied zwischen dem östlich und westlich angrenzenden Uferwanderweg. Die Ausführung erfolgt aus wasserdurchlässigem Asphalt bzw. in Teilabschnitten aus Kleinpflaster, in wasserdurchlässigem Unterbau verlegt. Er verschwenkt in seinem westlichen Abschnitt und ermöglicht damit den Erhalt der vorhandenen Vegetation. Im mittleren Bereich wird der Park durch einen weiteren, ca. 3.2 m breiten und ebenfalls zur Spree parallel geführten Weg, welcher weitestgehend dem dort vorhandenen ehemaligen Patrouillenweg entspricht, strukturiert. Diese übernimmt die Funktion zur Erschließung der nördlichen Parkfläche mit den dort unterzubringenden Spielplatzstationen. Zwischen den beiden zur Spree parallel geführten Wegen, werden die bereits genannten Kompensationspflanzungen untergebracht.

Die Zuwegung zur geplanten Anlegestelle ist über die öffentliche Wegeführung gewährleistet.

Wenn erforderlich, wird es zukünftig auch möglich sein, im Randbereich quer entlang Grünfläche eine Tram Trasse zu führen. Dies bedarf dann ggf. eines eigenständigen Planfeststellungsverfahrens.

Die Parkgestaltung darf nicht zu einer Sichtbehinderung der Schifffahrt führen.

Mit dem Bebauungsplan V-39 werden die Ansprüche und Erfordernisse, die an diese Grünfläche gestellt sind, planungsrechtlich gesichert.

3. Umweltbericht

3.1. Einleitung

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

3.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen zur Neuordnung eines Areals von gesamtstädtischer Bedeutung, als öffentliche Parkanlage mit Spreeuferpromenade, als Teilbereich eines geplanten gesamtstädtischen Uferwanderweges an der Spree schaffen.

Wie bereits ausgeführt, soll in Berlin u.a. durch öffentlich nutzbare Parkanlagen, insbesondere entlang der Wasserläufe, das bestehende große Defizit an öffentlichen Grün- und Freiflächen in der Innenstadt abgebaut werden. Öffentliche Parkanlagen haben Vorrang vor privaten Grün- und Freiflächen.

Die künftigen Festsetzungen der Fläche als Grünfläche der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage und Öffentlicher Spielplatz“ entsprechen den übergeordneten Vorgaben der Stadtentwicklung aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsprogramm. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept greift die der Bedeutung des Gebiets entsprechenden Rahmenbedingungen auf und ermöglicht eine Neuordnung des Areals.

Der Bebauungsplan entspricht in besonderem Maße den sich aus dem Lapro ergebenden Zielstellungen zur Schaffung und Vernetzung der innerstädtischen Grünflächen insbesondere entlang Spree.

Im Zusammenhang mit den Planungen auf dem ehemaligen Postareal (B-Plan V-83) und den Planungen dem auf dem unmittelbar benachbarten Grundstück Stralauer Platz 35 (B-Planentwurf V - 38) geplanten Vorhaben, sind ausgleichende Maßnahmen für Nutzungsmaßüberschreitungen erforderlich.

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich auch als Standort von Kompensationsmaßnahmen für den Umbau des Bahnhof Ostkreuz, infolge dessen Eingriffe in Natur- und Landschaft verursacht werden, vorgesehen.

Die planungsrechtliche Sicherung der ausgleichenden Maßnahmen bzw. die Sicherung Ausgleichsflächen für die Kompensation der Eingriffe erfolgt mit dem Bebauungsplan V-39.

Darüber hinaus wird dem Freiflächendefizit an siedlungsnahen Grünflächen im Bezirk entgegengewirkt.

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

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind. Dies sind vor allem die Ziele des

- Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetzes, (BNatSchG; NatSchG Bln)
- Bundes-Bodenschutzgesetzes, (BBodSchG);
- Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchV, DIN 18005, TA Lärm/TA Luft)
- Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Mit der am 1. März 2010 nunmehr in Kraft getretenen neuen Fassung des Bundesnaturschutzgesetzes wurde die bisherige o.g. (alte Fassung) rahmenrechtliche Zielbestimmung in eine unmittelbar geltende Vorschrift umgewandelt und weiterentwickelt. Zugleich wurde die Zielbestimmung durch die Übernahme des bisherigen Grundsatzkatalogs des § 2 BNatSchG (neue Fassung) neu ausgerichtet.

Danach ist sicherzustellen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Für die Abwägung im Bebauungsplan ergaben sich aber keine neuen Belange.

Bei den Fachplanungen sind insbesondere die Zielaussagen des Landschaftsprogrammes von Berlin (LaPro) in der Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung zu berücksichtigen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird im Landschaftsprogramm des Landes Berlin als Siedlungsgebiet beschrieben.

Weitere Beurteilungsgrundlagen bietet der Umweltatlas von Berlin.

Fachplanerische Zielsetzungen ergeben sich in Berlin insbesondere aus dem zum Flächennutzungsplan und bezogen auf diesen erstellten Landschaftsprogramm (einschließlich Artenschutzprogramm). Es stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgrund der inhaltlichen Regelungen des Berliner Naturschutzgesetzes in vier aufeinander abgestimmten Teilplänen mit folgenden Inhalten für das Gebiet des Bebauungsplans dar:

Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“

Der Programmplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ stellt empfindliche und wertvolle Räume als Vorranggebiete für die Naturgüter Klima, Boden und Wasser dar. Als Ziele für die o.g. Schutzgüter werden in Siedlungsgebieten die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (durch Entsiegelungen, Dach-, Hof- und Wandbegrünungen) formuliert.

Bei Verdichtung sind kompensatorische Maßnahmen vorzusehen sowie die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, eine dezentrale Regenversickerung und die Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Gemäß dem FNP liegt das Gebiet des Bebauungsplans im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Teilplan „Biotop- und Artenschutz“

Der Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ zeigt Entwicklungsziele zur Verbesserung der Lebensbedingungen der wildlebenden Pflanzen- und Tierwelt auf. Er umfasst die programmativen, räumlich darstellbaren Inhalte des Artenschutzprogramms. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen an der

Grenze zur Innenstadt. Die folgenden Entwicklungsziele und Maßnahmen sind u.a. im Bereich Biotop- und Artenschutz anzustreben:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung)
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen.
- Kompensation von baulichen Verdichtungen

Teilplan „Landschaftsbild“

Im Programmplan „Landschaftsbild“ werden Entwicklungsräume entsprechend ihrer unterschiedlichen siedlungs- und landschaftsprägenden Merkmale dargestellt. Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung der Eigenarten der Orte der Stadt.

Das B-Plangebiet wird als Siedlungsgebiet dargestellt. Es gelten die folgenden Entwicklungsziele:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Verbesserungen der Wahrnehmbarkeit der Spree
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung
- Wiederherstellung und Auswertung linearer Landschaftselemente (Spreeufer)

Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“

Im Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ wird das Bebauungsplangebiet als „sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren“, für die folgende Entwicklungsziele beschrieben werden:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung von Wegeverbindungen

FFH- Gebiete

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

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der festgesetzten oder eingeleiteten Berliner BFF- Landschaftspläne, die Biotopflächenfaktoren -BFF- als ökologischen Mindeststandard festsetzen.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Der Geltungsbereich wird als Ausgleichsstandort aufgeführt.

Die Art , wie die in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des BNatSchG und des NatSchGBIn in der Art, dass die im Geltungsbereich vorhandene Vegetation, ergänzend zu den in den Verträgen zum Bebauungsplan V-83 und der Planfeststellung für den Umbau der Bahnanlagen Berlin-Ostkreuz gesicherten Ausgleichspflanzungen erhalten bleiben kann.

Der Bebauungsplan selbst sichert planungsrechtlich die Fläche als Grünfläche der Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage und Öffentlicher Spielplatz und dient somit der dauerhaften Sicherung der unter 1.bis 3. genannten Zielstellungen.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans als Grünfläche ist gesichert, dass die Fläche grundsätzlich unbebaut bleibt. Der Bebauungsplan berücksichtigt mit dieser Festsetzung u.a. dem Zweck des Bodenschutzgesetzes, wonach die nachhaltigen Funktionen des Bodens gesichert bzw. wiederhergestellt wird. Der Boden wurde im Rahmen der Realisierung der Planungsziele und im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bereits von Altlasten saniert.

Der Bebauungsplan berücksichtigt mit der festgesetzten Nutzungsart Grünfläche der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage und Spielplatz“ trotz der Lage des Geltungsbereiches an der stark befahrenen Mühlenstraße die Zwecke des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und des Landesimmissionsschutzgesetzes (LImSchG) zum Schutz und der Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen insbesondere auf Menschen, Tiere und Pflanzen, da einerseits die denkmalgeschützten East- Side- Gallery baulich abschirmt und die Spree als Frischluftschneise fungiert.

Die Festsetzung des Geltungsbereichs als Grünfläche, direkt angrenzend an die Spree, steht mit den Zwecken des Wasserhaushaltsgesetzes, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern, im Einklang. Diese Festsetzung mit naturnahen Nutzungen hat keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen des Gewässers zur Folge. Die Spree als solche bleibt unangetastet.

Da der Bebauungsplan überwiegend eine Grünfläche festsetzt, berücksichtigt er somit in besonderem Maße die fachplanerische Zielsetzungen des Landschaftsprogramms (LaPro) (einschließlich Artenschutzprogramm) hinsichtlich der in den o.g. Teilplänen benannten Zielstellungen.

Es sichert insbesondere die für den Standort des Geltungsbereichs ausgewiesene gesamtstädtische Ausgleichsmaßnahme.

3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

3.2.1.1. Schutzgut Mensch

Erholungssituation

Bestand

Die Nutzung des Uferbereiches zu Erholungszwecken war bisher nicht möglich.

Bewertung

Nunmehr ist die Nutzung der Parkanlage für die Öffentlichkeit gegeben. Nach vorangegangener Nutzung als Grenzstreifen und später als Baustofflager und Standort einer Wagenburg wird die Fläche derzeit, nach 3jähriger Bauzeit als Parkanlage hergerichtet und zum Sommer 2010 als Erholungsfläche zur Verfügung gestellt.

Schallbelastung / Schallschutz

Bestand

Gemäß der Straßenverkehrslärmkarte liegt das Planungsgebiet im Einwirkungsbereich einer Straßenverkehrsimmission, die vorrangig vom Straßenverkehr auf der Mühlenstraße verursacht wird.

Dabei werden für den Geltungsbereich Werte von 60-70 dBA für den Tag und Werte von 50-60 dBA für die Nacht angegeben.

Bewertung

Die DIN 18005 gibt als Orientierungswert 55dBA für Grün- und Freiflächen an.

Für Berlin wird gutachterlich ein Grenzwert von 60dBA empfohlen. Der für die Erholung zu nutzende Teilbereich der Grünfläche liegt innerhalb der Zone, in der 60 dBA eingehalten werden, der Spielbereich liegt innerhalb der Zone, in der 70 dBA erreicht werden.

Der Aktionsplan zur Lärminderungsplanung für Berlin trifft für das Planungsgebiet keine Aussagen.

3.2.1.2.Schutzgut Pflanzen und Tiere

Da der Geltungsbereich vor Mauerfall als Grenzstreifen von Vegetation freigehalten wurde, konnte sich erst nach der Wende Spontanvegetation entwickeln, allerdings auch nur punktuell. Nachfolgend wurde der Geltungsbereich seit 1996 vollständig als Erdaushub- und Bau-schuttwischenlager mit Ein- und Ausfahrt für LkW und als einer Anlegestelle für Lastkähne genutzt, die Situation veränderte sich dadurch nur unwesentlich. Eine Ausnahme bilden 2 kurze angeböschte Uferbereiche. Hier haben nach Augenschein kleinere, nur einige 100m² qm große Ruderalfluren mit jungem Baumbewuchs überlebt.

Bewertung

Aufgrund der nur lückenhaft vorhandenen Vegetationsdecke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes war die Bedeutung dieser Fläche für den Naturhaushalt bisher sehr gering.

Es liegt eine Baumkartierung des Bezirksamtes Friedrichshain Kreuzberg aus dem Jahr 1998 vor.

Im Böschungsbereich haben sich seit 1989 Pionierbaumarten angesiedelt u.a. Robinien und Eschenahorn. Da sie raschwüchsig sind, haben 5 Bäume bereits den Schutzstatus gem. BaumSchVO erreicht. Eine mehrstämmige Pappel nahe dem Eingang zur Straße an der Pariser Kommune ist zwischenzeitlich abgängig.

Bewertung

Tiere

Bestand

Auf Grund der früheren jahrelangen Nutzung als Grenzstreifen mit einhergehender vegetations- und tierfeindlicher Bewirtschaftung konnte sich keine schützenswerte Tierwelt dauerhaft etablieren. Das änderte sich auch nicht nach der Maueröffnung, da dieses Gebiet anschließend Erdaushub- und Bauzwischenlager war. Derzeit befindet sich die Parkanlage im Bau, der gesamte Oberboden mit Ausnahme der Vegetationsfläche auf der Uferböschung wird ausgetauscht und modelliert, entsprechend dem Entwurf des Landschaftsplanungsbüro Häfner.

Zeitweilig wurde beobachtet, dass ein Turmfalke das Areal als Jagdrevier nutzte.

Die vorhandene Spundwand entlang der Spree ist eine Barriere für Tiere, wie Wasservögel und Biber, die deshalb nicht vorkommen.

Bewertung

Das Plangebiet hat auf Grund der Historie eine geringe Bedeutung für die Tier und Pflanzenwelt.

Mit dem Park wird im Uferbereich ein Biberausstieg errichtet, so dass Wasservögel und Biber hier die Möglichkeit zum Verlassen der im Stadtbereich weitestgehend verspundeten bzw. vermauerten Spree haben.

3.2.1.3.Schutzgut Boden

Bestand

Altlasten

Es besteht aufgrund der historischen Nutzung ein erheblicher Altlastenverdacht. Im Geltungsbereich liegen Flächen, die im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin unter den Nr. 9532 und 9555 geführt werden.

Das Gebiet wurde schon vor 1900 gewerblich genutzt. So befanden sich dort bis 1943 neben einer Munitionsfabrik u. a. Automobil- u. Schiffsbau, Maschinenfabriken, Werkzeugfab-

rik, Lacke & Farben, Chemische Fabrik, Seifenfabrik, Trümmerschutttaufbereitung. Die historische Bebauung wurde im

Krieg durch Spreng- und Brandbomben zerstört. Im Umweltamt lag ursprünglich nur ein Bodengutachten vor, das gezielt in Auftrag gegeben wurde und sich nur auf die Mineralölbelastung durch die ehemalige Wagenburg beschränkte. Bei der Bodenansprache wurde festgestellt, dass die Gebäude nur ebenerdig abgerissen wurden, Fundamente und Keller aber verblieben und auch nur teilweise verfüllt wurden.

Zur Klärung des Altlastenverdachts sind im Jahre 2002/2003 weitere Untersuchungen durchgeführt worden. Der Untersuchungsbericht »Boden- und Grundwasseruntersuchungen Mühlenstraße 47/80, Straße der Pariser Kommune 1-2, 10243 Berlin-Friedrichshain« der Rohde & Rux GEOCONSULT GbR vom 24.03.2003 liegt vor.

Aus dem Untersuchungsbericht ergibt sich, dass im Boden keine Schadstoffgehalte aufgefunden wurden, die ein Eingreifen auf bodenschutzrechtlicher Grundlage erfordern. Eine von den Flächen ausgehende bodenschutzrechtliche Störung konnte nicht nachgewiesen werden. Nach jetziger Rechts- und Erkenntnislage wird die Bodenschutzbehörde keine bodenschutzrechtliche Anordnung treffen, die auf die Sanierung von Boden und/oder Grundwasser gerichtet ist. Im BBK werden die Flächen daher jetzt mit der Bewertung: »Gesamte Fläche vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit« geführt. Eine vollständige Löschung aus dem BKK ist aufgrund von § 6 Abs. 2 Satz 3 Nr. 6 des Berliner Bodenschutzgesetzes nicht möglich.

Die Auswertung von Luftbildern ergab, dass die Bebauung erst nach dem 22.03.1945 zerstört wurde, dann aber nahezu vollständig. Es sind sowohl Brand- als auch Sprengbomben zum Einsatz gekommen. Die Flächen wurden durch die ehemaligen Grenztruppen der DDR genutzt, später nutzten zwischenzeitlich eine Wagenburg und Erdstofflager das Grundstück. Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen nicht vor.

Versiegelungsgrad

Die Flächen im Planungsgebiet waren vor Beginn der Umsetzung der Planung teilweise versiegelt. Insbesondere trifft das auf den ehemaligen Patrouillenweg, auf kleiner Restflächen sowie auf den Bereich des Regenwasserkanals zu.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass in Bereichen des Planungsgebietes unterkellerte Flächen vorhanden waren.

Bewertung

Das Umweltamt hat zwischenzeitlich erklärt, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht der geplanten Nutzung (Park- und Freizeitanlage) nichts entgegen steht. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich. Sollten bei Baumaßnahmen kontaminierte Materialien anfallen, sind die Fläche ist daher in Absprache mit dem bezirklichen Fachbereich Umwelt zu sanieren und der Umgang mit dem Bodenaushub/ Bodenabtrag zu klären.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich kann aber dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine präventive Untersuchung vor Baubeginn liegt im Interesse des Bauherrn und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Im Verdachtsfall sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und die für die Beseitigung von Kampfmitteln zuständige Polizei ist zu verständigen.

Die Versiegelungsbilanz im Plangebiet bleibt nahezu unverändert. Der überwiegende Flächenanteil wird mit Bäumen bepflanzt, die vorhandene Ufervegetation bleibt erhalten. Die Flächen im Geltungsbereich bleiben überwiegend unversiegelt und sind somit voll versickerungsfähig. Der Uferwanderweg wird aus versickerungsfähigem Asphalt, in Abschnitten auch aus Kleinpflaster in versickerungsfähigem Unterbau hergestellt. Somit sind die neu zu errichtenden Wegeflächen eingeschränkt versickerungsfähig. Zusätzliche bauliche Maßnahmen zur Regenwasserableitung sind nicht erforderlich, da das anfallende Regenwasser im Planungsgebiet vollständig versickert wird.

3.2.1.4.Schutzgut Wasser

Bestand*Grundwasser*

Nach Aussagen des Umweltatlas der Senatsverwaltung liegt der Grundwasser-Flurabstand bei 2 - 3m. Die Grundwasserneubildungsrate dürfte aufgrund der genannten Bedingungen gering sein.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Allerdings liegen der Planungsbereich direkt an der Spree. Die Spree ist in diesem Bereich wasserundurchlässig und vegetationsfrei senkrecht befestigt.

Bewertung

Das Grundwasser ist eine für den Menschen lebensnotwendige Ressource.

Es ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz nicht nur innerhalb ausgewiesener Trinkwasserschutzzonen sondern flächendeckend vor jeder vermeidbaren Beeinträchtigung zu schützen. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist im Plangebiet aufgrund der geringen Flurabstände und der durchlässigen Böden relativ hoch.

Die hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers bedingt ein menschliches Verhalten, das dieser Tatsache Rechnung trägt, damit es nicht zu Verschmutzungen kommt.

Die Versickerungssituation ist als mäßig zu bewerten und sollte verbessert werden.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans mit einer öffentlichen Grünfläche ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu rechnen.

Auf Grund der festgesetzten Nutzung ist auch nicht damit zu rechnen, dass Verschmutzungen, ausgehend vom Planungsgebiet, in die Spree gelangen könnten.

3.2.1.5.Schutzgut Klima/ Luft**Bestand**

Der Geltungsbereich liegt in einem klimatischen Belastungsbereich. Die Spree und deren Randbereich bilden eine reliefbeeinflusste Luftleitbahn, die für den bodennahen Frischlufttransport von den Außenbereichen in die Innenstadt sorgt.

Die Grundstücke selber haben in ihrer jetzigen Form aufgrund des Fehlens einer geschlossenen Vegetationsdecke und funktionsfähiger Oberbodenschicht keine ausgleichende Wirkungen auf die stadtklimatischen Belastungen.

Bewertung:

Das Klima wird anhand von zwei Kriterien bewertet: Dem Vorhandensein von Kaltluftbahnen bzw. -abflüssen für den Luftaustausch und der stadtklimatischen Funktion. Der Planbereich liegt im Einwirkungsbereich der Spree, die als klimaökologischer Ausgleichsraum einzuordnen ist. Ein Luftaustausch nach Norden hin wird durch die East- Side Gallery blockiert.

Auf Grund der Festsetzung des Plangebietes als öffentliche Grünfläche, sind keine klimatischen Veränderungen zu erwarten.

3.2.1.6. Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Planungsgebiet liegt im Niederungsbereich der Spree ca. 35,00m ü NHN .

Die Grundstücke des Geltungsbereiches liegen im Bereich des breit ausgebildeten Warschauer-Berliner-Urstromtales, das die Schmelzwässern des Gletschereises der Hochflächen des Barnim im Norden und des Teltow im Süden aufnahm und nach Nordwesten abführte. Daher bestehen die in diesem Bereich vorwiegend aus Flusssanden und Kiesen, untergeordnet auch aus Faulschlamm sowie Mudden und Torfen, die eine zunehmende Verlandung zeigen.

Im Zuge von Baumaßnahmen sind vorhandene Senken verfüllt worden, so dass oberflächennah häufig aufgeschüttetes Material anzutreffen ist.

Die Grundstücke waren vor dem Krieg bebaut. Aus einem Luftbild aus dem Jahre 1929/1930 (Quelle Landesbildstelle Berlin) geht hervor, dass der Versiegelungsgrad auf einzelnen Grundstücken (Gebäude, Hoffläche, Unterkellerung und Kaimauern am Spreeufer) bei nahezu 100% lag. Reste dieser Bebauung sind nicht zu erkennen, es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Grundmauern, Fundamentplatten etc. noch vorhanden sind, natürliche Bodenschichten sind daher nicht zu vermuten. Bei den Grundstücken handelt es sich zudem um ein Teil des ehemaligen Grenzstreifens. Derartige Flächen wurden mit Herbiziden behandelt, um das Aufkommen von sichtbehindernder Vegetation zu verhindern. Nach 1990 erfolgte dies nicht mehr, so dass sich im ufernahen Bereich Abschnitte mit Spontanvegetation entwickeln konnten.

Der Geltungsbereich grenzt nordwestlich an den Geltungsbereich V-74 mit dem East Side Park und einer geplanten Kerngebietsbebauung, südöstlich an ein eher städtisch geprägten Bereich an, wobei das unmittelbare Nachbargrundstück noch keiner Neubebauung zugeführt wurde und noch mit den Resten der kriegszerstörten Bebauung zwischengenutzt wird.

In den angrenzenden Bereichen ist jeweils ein längerer Abschnitt des ca. 4m breiten Spreeuferwanderweges bereits fertiggestellt und öffentlich nutzbar.

Bewertung

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

Erkennbarkeit des Stadt- bzw. Naturraumes

Der ursprüngliche Naturraum „Niederung“ ist städtisch überformt und nicht mehr erkennbar. Desolate Brachflächen entlang der ehemaligen Mauer mit Siedlungsresten, Gewerbeflächen und -gebäuden sowie vielspurigen Straßen dominieren. Der Uferbereich ist befestigt, natürliche Böschungen fehlen.

Mit der Realisierung des Parkkonzeptes einschließlich des vernetzenden Spreeuferwanderweges kann jedoch die Lage an der Flusslandschaft erlebbar gemacht werden.

Somit wird den Entwicklungszielen und Maßnahmen hinsichtlich des Landschaftsbilds entsprochen werden.

Anteil landschaftstypischer bzw. gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt

Die ursprünglich vorhandenen gestalterischen Elemente, die sich wohl eher im Stadtbild der Bebauung und nicht in landschaftlichen Gestaltungselementen widerspiegeln, sind im 2. Weltkrieg zerstört worden.

Die sich nach dem Krieg entwickelnden gestalterischen Elemente waren aus der Funktion des Grenzstreifens abzuleiten. Der Uferbereich wurde dabei von jeglicher Bebauung und von Vegetation freigehalten. Der Bereich wurde zur Straße hin durch die Grenzmauer abgeschottet.

Nach 1990 siedelte sich dann im Uferbereich Spontanvegetation an, die erhalten werden kann.

3.2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die East- Side- Gallery in der aktuellen Denkmalliste Berlin aufgeführt.

Der Geltungsbereich wird durch die unter Denkmalschutz stehende East- Side- Gallery ,der ehemaligen Hinterlandmauer der Grenzmauer zu West-Berlin, begrenzt. Die East- Side- Gallery ist insgesamt 1,3 km lang und riegelt den Geltungsbereich auf einer Länge von ca. 280 m von der Mühlenstraße ab.

Für die Zugänglichkeit der geplanten Parkanlage sind Öffnungen in der East-Side-Gallery erforderlich, über deren ungefähre Lage und Breite im Rahmen eines Workshops am 30. und 31. August 1995 mit dem Landesdenkmalamt (LDA) eine Vorabstimmung erfolgte. Die genaue Verortung der Maueröffnungen wurde mit der Bauplanungsunterlage geklärt.

Es werden die vorhandene Öffnung in Verlängerung der Straße der Pariser Kommune sowie die mit östlich angrenzenden Bebauungsplan V-74 im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der ehemaligen Brommystraße erforderliche Öffnung zu nutzen sein.

Neue Öffnungen in der East- Side Gallery werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen nicht erforderlich.

Bodendenkmale sind im Gebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Der im Geltungsbereich gelegene Abschnitt der East- Side- Gallery wird im Bestand durch den Bebauungsplan berücksichtigt einbezogen. Sie ist im Plan nachrichtlich eingetragen und in der Begründung beschrieben. Durch die Planrealisierung wird sie nicht beeinträchtigt.

Damit ist der in der Denkmalliste Berlin als Schutzgut ausgewiesene Denkmalbestand im weiteren Verfahren, gemäß § 10 i.V.m. § 11 Abs. 2 Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24.04.1995, zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 14.12.2005 (GVBl. S. 754), berücksichtigt.

3.2.1.8. Wechselwirkungen

Die als einzelne zum Naturhaushalt zuzuschreibenden Schutzgüter im Planungsgebiet beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße gegenseitig. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Wechselwirkungen sowie komplexe Wirkungszusammenhänge zwischen den Schutzgütern zu beachten.

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen der Sicherung und dem Erhalt einer größeren, zusammenhängen unbebauten Flächen als öffentliche Grünfläche. Die Planung hat dabei zur Folge, dass grundsätzlich keine Bebauung errichtet werden darf, die nach bisherigem Planungsrecht nach § 34 BauGB zulässig gewesen wäre. Somit kann weniger Boden versiegelt werden wird, was sich wiederum positiv auf die natürliche Regenwasserversickerung auswirkt.

Die Grünflächen können angelegt und entwickelt werden. Dies wiederum hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima, Flora, Fauna und letztendlich auf die Verbesserung der Lebensqualität der Anwohner des Bezirks.

3.2.2.Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.2.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung

Insgesamt erfolgt durch die geplante Nutzung, öffentliche Parkanlage, eine erhebliche ökologische Aufwertung des örtlichen Bereiches südlich der Bahnanlagen und eine Zunahme der naturhaushaltwirksamen Fläche (NF). Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Bebauungsplan bei seiner Verwirklichung positiv auf die Umwelt auswirkt, denn es erfolgen Entsiegelungsmaßnahmen, Pflanzungen von Gehölzen, eine Verbesserung des Land-

schaftsbildes, und kleinklimatische Verbesserungen. Da im größeren Umfang unversiegelte Flächen geschaffen werden, auf denen auf Dauer hochwertige Bodenfunktionen entstehen, hat der Bebauungsplan auch positive Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt. Darüber hinaus leistet der Park einen Beitrag zur Verbesserung des Luftaustausches entlang des Flusses.

Die für die Anlage des Parks erforderliche Tiefenenttrümmerung und dem damit verbundenen Bodenaushub wurde auf Verunreinigungen untersucht, die in notwendigem Umfang beseitigt wurden.

Die Realisierung des Bebauungsplanes verbessert die Situation für die einzelnen Schutzgüter bzw. sichert die vorhandene Situation. Eine Verschlechterung der Situation infolge der Umsetzung der Planungsziele ist nicht zu erwarten.

3.2.2.2. Erheblichkeit der Auswirkungen

Gemäß den Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung ergeben sich Beschränkungen im Hinblick auf die Ermittlungspflichten dahingehend, dass nur Umweltauswirkungen zu prüfen sind, die die genannten Schutzgüter voraussichtlich **erheblich** beeinträchtigen. Daher soll im Folgenden eingeschätzt werden, wie erheblich mögliche Auswirkungen durch die Planrealisierung einzuschätzen sind (siehe folgenden Tabelle).

Schutzgut	Bewertungskriterien	Bewertung der Erheblichkeit
Mensch	Veränderungen der Erholungssituation Beeinträchtigung durch Verkehrslärmbelastungen	- +
Pflanzen	Verlust von Biotopen (Ruderal- und Gehölzbestände bis mittlerem Wert) Verlust von Bäumen	-
Tiere	Veränderungen/ Verlust von Teillebensräumen besonders geschützter Arten Veränderung von Artenzusammensetzungen	-
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelungen im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht	-
Wasser	Verlust von Grundwasserneubildungsflächen	-
Klima/ Luft	Beeinträchtigung von klimatischen Ausgleichsfunktionen in der Umgebung Veränderungen des Kleinklimas durch Erhöhung der Versiegelung	- -
Landschaft	Beeinträchtigung von Gestaltstrukturen z.B. Verlust prägender Bäume	-
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	-
Wechselwirkung	Wechselwirkung zwischen den Umweltbelangen	-

Bewertungen: +++ Beeinträchtigungen sehr erheblich/ Maßnahmen; Festsetzungen erforderlich
 ++ Beeinträchtigungen erheblich/ Maßnahmen; Festsetzungen erforderlich
 + Beeinträchtigung wenig erheblich
 - Beeinträchtigung nicht-erheblich

3.2.2.3. Eingriffsbeurteilung

Gemäß § 18 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) ist über die Vermeidung , Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren – etwa gemäß § 34 BauGB - müssen gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgeglichen werden.

Für die Beurteilung dieses Sachverhalts ist das bestehende Planungsrecht maßgebend.

Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplan gibt es bisher keine verbindlichen Bebauungsplanregelungen im Sinne von § 30 BauGB. Infolgedessen und auf

Grund der Lage innerhalb bebauter Ortsteile ist für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben § 34 BauGB maßgeblich (unbeplanter Innenbereich).

Der nach § 34 BauGB maßstabsbildende Rahmen wird von der Bebauung und den Nutzungen auf den Grundstücken nördlich der Mühlenstraße und südlich der Bahntrasse sowie der zwischen Ostbahnhof, Stralauer Platz und südlich bis zur Spree gelegenen Bebauung bestimmt.

Hinsichtlich des aus der näheren Umgebung abgeleiteten Nutzungsrahmens würde sich im Planungsgebiet Bebauung mit einer Höhe bis zu ca. 25m einfügen, die entlang der Mühlenstraße überwiegend in geschlossener Bauweise bebaubar wären. Die Gebäude dürften anteilig in die Tiefe bis zu ca. 10m Abstand an die Uferkante der Spree gebaut werden. Dies hätte eine bis zu 80%-ige Flächenversiegelung durch die Bebauung zur Folge.

Hinzu kämen noch die Flächen für Wege u.a. Nebenanlagen.

Durch den Bebauungsplan wird eine Bebauung ausgeschlossen. Flächenversiegelungen resultieren ausschließlich aus den innerhalb der Grünfläche anzulegenden Wegen und Gestaltungselementen, sowie aus dem vorhandenen unterirdischen Regenwassereinlaufbauwerk.

Daraus resultiert, dass durch den Bebauungsplan V-39, der eine Grünfläche festsetzt und damit vorhandene Baurechte aufhebt, kein Eingriff erfolgt. Insofern besteht kein Ausgleichserfordernis nach dem BauGB.

3.2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Neben den mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verfolgten Zielen sind auch die nachteiligen Folgen für Natur und Landschaft in jeder Planung zu prüfen und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Diese Belange sind Bestandteil der Umweltprüfung.

Gemäß § 1a Abs. 3 ist ein Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren oder erfolgt sind.

Im Plangebiet finden auf Grund der bestehenden planungsrechtlichen Situation keine Eingriffe in Natur- und Landschaft statt.

Der Bebauungsplan verhindert im Vergleich zur Realsituation nachteilige Veränderungen von Boden und Vegetation. Er schafft die Voraussetzungen, dass Verbesserungen ermöglicht werden.

Die Einschränkung des Ausgleichserfordernisses bedeutet allerdings keine Aufhebung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes.

Bei Errichtung zulässiger Nebenanlagen, Wege und Zufahrten sind nachteilige Auswirkungen nicht ganz auszuschließen.

Im Vergleich zur Realsituation können aber u.U. nachteilige Veränderungen von Boden und Vegetation nicht zu vermeiden sein.

Es werden daher folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung benannt:

- Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien für Wege und Zufahrten
- Festlegung der gärtnerischen Gestaltung der Parkanlage im Grünflächenkonzept/ Ausführungsplanung
- Anlage eines Biberausstiegs durch Absenkung der Spundwand

3.2.2.5 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte das Gebiet entsprechend dem geltenden Baurecht gemäß § 34 Abs.1 BauGB, wie unter 3.2.2.3. –Eingriffsbeurteilung- beschrieben, mit einer sehr hohen baulichen Dichte bebaut werden.

Die Folge wäre, dass die Ziele des Lapro nicht umgesetzt werden können. Des Weiteren wäre eine Beeinträchtigung von Schutzgütern zu erwarten.

3.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es hätte die Möglichkeit bestanden, eine weniger dichte Bebauung, als die gemäß § 34 zulässige, und einen Uferweg am Standort zu planen.

Es wurde geprüft, ob für die Realisierung der Planung - die geplanten Ausgleichsmaßnahmen und ausgleichenden Maßnahmen- noch anderweitige Standortalternativen bestehen. Eine geeignetere Fläche im Ortsteil Friedrichshain stand für die Umsetzung der Planung nicht zur Verfügung.

3.3 Zusätzliche Angaben

3.3.1 Technische Verfahren und verwendete Unterlagen

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan V-39 umfasste die folgenden Bearbeitungsschritte:

- Zusammenfassung der fachgesetzlichen Vorgaben und fachlicher Standards
- Baumkartierung
- Straßenlärmkarte
- Bodenbelastungskataster des Landes Berlin

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

3.3.2. Umweltmonitoring

Auf ein systematisches Umweltmonitoring kann bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften der Baunutzungsverordnung, der Berliner Bauordnung, des Berliner Wassergesetzes und des Bundesnaturschutzgesetzes verzichtet werden. Deren Einhaltung ist im Rahmen der Errichtung der Grünfläche durch das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg als BauherrIN sichergestellt.

3.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan V-39 soll sicherstellen, dass keine an sich zulässige Bebauung der Grundstücke erfolgt und dass sie als Flächen für naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen und als Ausgleichsfläche für Nutzungsmaßüberschreitungen nach BauGB gesichert werden.

Der Bebauungsplan V-39 setzt deshalb für den Geltungsbereich V-39 eine Grünfläche der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünfläche und Öffentlicher Spielplatz „ fest.

Eine nach geltendem Planungsrecht bebaubare Fläche wird künftig öffentliche Grünfläche sein.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wird vermieden.

Zusätzlicher Verkehr wird durch die Planungen nicht hervorgerufen.

Die denkmalgeschützte East- Side- Gallery wird bei der Planung berücksichtigt.

Eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung für die Menschen durch Verkehrslärm zur Mühlenstraße hin wird nicht auszuschließen sein, kann aber durch weniger Verkehrsaufkommen mit der anstehenden Entlastung der Mühlenstraße verringert werden.

Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen lassen sich durch weitgehenden Erhalt der vorhandenen Gehölze im Uferbereich und offene Vegetationsflächen weitestgehend vermeiden.

Durch die Planrealisierung sind keine geschützten Arten betroffen.

Naturschutzrechtliche Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich finden nicht statt, deshalb werden auch keine Ausgleichsmaßnahmen.

4. Inhalte des Bebauungsplans

4.1. Wesentlicher Planinhalt

Grundsätzliche Zielstellung des Bebauungsplanes V-39 ist es, eine Grünfläche als öffentliche Parkanlage mit einem öffentlichen Spielplatz festzusetzen.

Mit der Planung soll dem Grün- und Freiflächendefizit im Bezirk entgegen gewirkt und die Möglichkeiten für Freizeit und Erholung sowie Kinderspielmöglichkeiten verbessert werden.

Mit der Grünfläche sollen insbesondere die aus dem geplanten Wohnungsneubau des angrenzenden Bebauungsplanes V-83 im statistischen Gebiet 117, Planungsraum VII/ 2 , entstehenden weiteren Bedarfe abgedeckt werden.

Die geplante Grünfläche wird für den Bebauungsplan V-83 als ausgleichende Maßnahme gem. § 17 Abs. 2 BauNVO herangezogen.

Entsprechende Regelungen trifft der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan V-83.

Darüber hinaus dient der Park der Unterbringung von Kompensationsmaßnahmen für landschaftliche Eingriffe resultierend aus dem Umbau des Ostkreuz. Entsprechende Regelungen sind in einer Vereinbarung zwischen der DB AG und dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg getroffen worden und wurden beim Bau realisiert.

Beim Bau der öffentlichen Grünfläche waren folgende gestalterische Zielstellungen zu berücksichtigen:

- Ausbau des Spreeuferbereiches zu einem abwechslungsreich gestalteten, erlebnisnahen Naturraum mit hoher Aufenthaltsqualität mit einer baumbestandenen Spreeuferpromenade mit Alleecharakter.
- Integration der unter Denkmalschutz stehenden East-Side-Gallery in ihrem derzeitigen Verlauf in die Parkanlage und folglich eine Gestaltung dieser Anlage, welche die hauptstädtische Bedeutung der Gallery und deren Anziehungskraft für Besucher zusätzlich befördert und andererseits zur Eindämmung der Barrierewirkung der „Mauer“ beiträgt.
- Öffnung der East- Side- Gallery in ausgewählten und abzustimmenden Bereichen, um den Stadtraum gestalterisch mit dem Flussraum zu verbinden und die Zugänglichkeit des Parks an mehreren Stellen zu ermöglichen.
- Berücksichtigung der langfristig beabsichtigten Straßenbahntrasse, die über eine neue Spreebrücke, die nur für Tram, Fußgänger und Radfahrer vorgesehen ist und die den Friedrichshainer mit Kreuzberger Teil des Bezirks über die Spree hinweg miteinander verbinden soll.
- Berücksichtigung einer Dampferanlegestelle entsprechend der bezirklichen Liegestellenkonzeption, für die die Strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung SSG-Nr. SOW/ 1412 vorliegt.
- Berücksichtigung des bis zu 1,80 m breiten Regenwasserüberlaufkanals der Berliner Wasserbetriebe mit seinem bis zu 18 m Auslaufbauwerk am Spreeufer, der in Verlängerung der

Straße der Pariser Kommune im ehemaligen Straßenland liegt und der in seiner Längsrichtung nicht überbaut werden darf. Auch das Anpflanzen von Bäumen und wertvollen Pflanzen ist in diesem Bereich nicht möglich, denn die ungehinderte Zugänglichkeit des Kanals muss jederzeit möglich sein.

- Konzeptionell- gestalterische Verknüpfung Parks an der Spree mit dem östlich angrenzenden East Side- Park.

Dem Bezirk liegt ein landschaftsplanerischer Entwurf/ Bauplanungsunterlage des Büro für Landschaftsarchitektur Häfner/ Jimenez vor, welcher die vorgenannten Zielstellungen berücksichtigt und beispielhaft umsetzt.

4.2. Begründung einzelner Festsetzungen

4.2.1.Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da eine Bebauung des Geltungsbereichs nicht möglich sein soll.

4.2.3. Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt die Grundstücksflächen im Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr.15 als Grünfläche der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit öffentlichem Spielplatz“ fest.

Die bessere Freiflächenversorgung der Innenstadtquartiere durch neue Erholungsparks und die Sicherung und Ergänzung einer Vielzahl von innerstädtischen Grünzügen ist daher ein sehr wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung. Das Land Berlin hat sich dementsprechend bereits im FNP Berlin und im Landschaftsprogramm festgelegt.

Das Landschaftsprogramm sieht demgemäß die Entwicklung eines Ringsystems von Grünzügen vor, das durch Radialen bzw. durch Nord-Süd- und Ost-West-Bezüge ergänzt wird. Berlin soll sich insbesondere durch die Freiraumentwicklung im Spreeuferbereich wieder zur Spree öffnen.

Der geplante Park an der Spree entlang der Mühlenstraße ist, unter Einbindung der unter Denkmalschutz stehenden East- Side- Gallery, in diesem städtebaulichen Konzept ein wesentlicher Bestandteil mit gesamtstädtischer Bedeutung, wobei die Einbindung der ESG so erfolgen muss, dass eine Negativfunktion ausgeschlossen ist und es zu keiner Abriegelung des öffentlichen Raumes am Spreeufer von der Stadt kommt.

Gesamtstädtebauliches Ziel ist es, durch ein zusammenhängendes Freiraumsystem von Parks, Grün- und Freiflächen mit einer alles verbindenden Uferpromenade, das in der Berliner Innenstadt bestehende enorme Defizite an Grün- und Freiflächen abzubauen. Im Bezirk Friedrichshain beträgt das Defizit bei 99.626 Einwohnern (Stand 12/97) ca. 49,8 ha.

Der Park an der Spree bietet darüber hinaus die Chance, die Kommunikationsfunktion des öffentlichen Raumes und die Erlebniswirksamkeit der Stadt wesentlich zu verbessern und neue Aufenthalts- und Erholungsbereiche von gesamtstädtischer Bedeutung zu schaffen. Nur der Spreeraum als der prägendste Freiraum in der Stadt besitzt hierbei die größten Potentiale. Er ist, bedingt durch seine (inzwischen nicht mehr benötigte) historische Nutzung als Industrie- und Gewerbaureaum und durch seine jahrzehntelange Funktion als innerstädti-

sches Grenzgebiet, bisher nur fragmentarisch erschlossen und deshalb nur partiell für die Öffentlichkeit zugänglich und für Erholungszwecke nutzbar und soll gemäß den Darstellungen des FNP langfristig als innerstädtischer Grünzug entwickelt und umgestaltet werden.

Durch den Park an der Spree sollen im Bezirk Friedrichshain die Brachen am Spreeufer beseitigt werden und diese Flächen einer neuen öffentlichen Nutzung zugeführt werden.

Die für den Park am Spreeufer vorgesehenen Flächen sind die einzigen im Ortsteil Friedrichshain verfügbaren Flächen, die ausreichend groß sind, um einen Park mit unterschiedlichen Erlebnisbereichen und Kinderspielmöglichkeiten zu errichten. Es sind auch die einzigen Flächen im Bezirk die überhaupt nicht bebaut sind und die aufgrund ihrer einmaligen Lage am besonnten Spreeufer sehr gute Bedingungen für einen Aufenthalt im Freien bieten und die in das gesamtstädtische Spreeuferkonzept, eines zusammenhängenden Freiraumsystems am Fluss integriert werden können.

Insofern ist es ein zwingendes städtebauliches Erfordernis, die Grundstücke im Geltungsbereich zu einer öffentlichen Parkanlage am Spreeufer zu entwickeln.

Der Bebauungsplan V - 39 dient demgemäß der Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung des Geltungsbereiches als öffentliche Parkanlage mit Spreeuferpromenade.

Der Park, dessen gestalterischen Elemente nicht im Einzelnen festgesetzt werden, sondern im Rahmen der Genehmigungsplanung genau verortet wurden, hat folgendes Konzept:

Der Park ist vorrangig nicht als kleinräumiger städtischer Platz geplant, sondern als erlebnisnaher Naturraum mit hoher Aufenthaltsqualität, der den visuellen und physischen Zugang zum Flussufer erlaubt, wobei im Rahmen der Genehmigungsplanung geklärt werden muss, ob das Spreeufer auch naturnah ausgebildet werden kann.

Der vorwiegend grüne Park soll eine Promenade am Spreeufer erhalten. Er soll Sitzmöglichkeiten in Sonne und Schatten, Spiel- und Erholungsmöglichkeiten, eine erhöhte Ausblicksebene entlang des Flusses, Kindererlebnisräume, eine Dampferanlegestelle und einen Biberastieg erhalten.

Die Hauptzugänglichkeit des Parks an der Spree soll über einen diagonalen breiten „Hauptweg“ erfolgen, mit Betonung des Zugangs aus Richtung Ostbahnhof.

Für die Erschließung notwendig sind die bereits vorhandene große Öffnung im Bereich der Verlängerung der Straße der Pariser Kommune oberhalb des Regenwasserkanals der Berliner Wasserbetriebe als Hauptzugang mit Bezug zum Ostbahnhof und eine ebenfalls etwas größere Öffnung an der ehemaligen Brommystraße.

Auch aus sicherheitstechnischen Gründen müssen mindestens 2 Öffnungen als Zufahrten für Polizei und Feuerwehr ausgebildet werden.

Die Option für die Straßenbahntrasse wird bei der Parkkonzeption berücksichtigt.

Die Straßenbahntrasse kann wegen des unter der verlängerten Straße der Pariser Kommune liegenden Regenwasserüberlaufkanals der Berliner Wasserbetriebe nur neben der ehemaligen Straße verlaufen, denn die Flächen oberhalb des Kanals darf nicht überbaut werden und muss eine kurzfristige Demontierbarkeit jederzeit zulassen.

4.2.4. Verkehr

Der Bebauungsplan setzt die Mühlenstraße anteilig bis zur Straßenmitte als Verkehrsfläche der Zweckbestimmung „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB fest.

Die Straße wird in diesem Abschnitt in ihrem Bestand festgesetzt.

Die Abgrenzung erfolgt durch eine Straßenbegrenzungslinie.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nur bekannt, dass langfristige Verkehrsplanungen eine neue Straßenbahntrasse, die über eine neue Spreebrücke von Friedrichshain nach Kreuzberg führen soll, vorsehen. Diese Trasse wird entsprechend der 1995 durchgeführten Vorplanung/Machbarkeitsstudie (Büro Hasselmann) unter Berücksichtigung des Regenwasserüberlaufkanals der Berliner Wasserbetriebe vom Stralauer Platz kommend über die Grundstücke Straße der Pariser Kommune 1, 2 (Flurstücke 4007 und 4008) zum Spreeufer verlaufen.

Die Tram- Trasse ist aber wegen zu geringem Verkehrswertes nicht Bestandteil des STEP's Verkehr. Eine mittelfristige Realisierung in den nächsten 15 Jahren ist damit ausgeschlossen.

Zu gegebener Zeit werden dafür gesonderte Planungsverfahren durchzuführen sein.

4.2.5. Textliche Festsetzungen

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

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11)

Im Bebauungsplan sollen lediglich die öffentliche Straßenverkehrsfläche des südlichen Teils der Mühlenstraße, die wiederum mit Straßenbegrenzungslinien versehen ist, festgesetzt werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist im Bestand bereits vorgegeben bzw. bleibt bei Veränderungen den jeweiligen Ausbauplanungen vorbehalten.

4.2.6. Nachrichtliche Übernahmen

Die East- Side – Gallery an der Mühlenstraße ist im Bebauungsplan als Baudenkmal nachrichtlich entsprechend gekennzeichnet.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die Herstellung des Park an der Spree wurde als öffentliche Baumaßnahme durchgeführt. Die Finanzierung erfolgte über die Ersatzmaßnahmen der DB- AG aus der Planfeststellung Ostkreuz und über die Ausgleichsmaßnahmen der Post AG aus dem Bebauungsplan V-83. Die entsprechenden Mittel waren vertraglich gesichert worden und bereits vor Baubeginn an den Bezirk gezahlt worden.

Die Baumaßnahme wurde im Sommer 2010 abgeschlossen .

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Fachabteilung hat die für die Unterhaltung und Bewirtschaftung der öffentlichen Grünfläche erforderlichen personalwirtschaftlichen Mittel bei ihrer Planung zu berücksichtigen.

IV. Verfahren

1. Die **Mitteilung** über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans V-39 gemäß § 3a AGBauGB wurde am 30.08.1994 an die Senatsverwaltungen gesandt. Diese haben die Zustimmung mit dem Hinweis erteilt, dass das Verfahren gemäß § 4a AGBauGB (unter Fachaufsicht) durchzuführen ist.

2. Der **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplan V-39 wurde mit dem BA- Beschluss Nr. 428/94 vom 11.10.1994 gefasst.
3. Die **Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.10.1994 im Amtsblatt für Berlin Nr.52 auf Seite 3404.
4. Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 09.08.1996 in der Berliner Zeitung und im Tagesspiegel veröffentlicht. Sie fand in Form einer Ausstellung in der Zeit vom 14.08.1996 bis einschließlich 12.09.1996 in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt. Auf zwei Tafeln wurden die Planungen für beide Realisierungsphasen des Parks dargestellt und interessierten Bürgern durch eine Mitarbeiterin des Stadtplanungsamtes erläutert. Von ihrem Recht einer frühzeitigen Beteiligung an der Bauleitplanung machten 6 Bürger Gebrauch.

Die schriftlichen Äußerungen der Bürger wurden aufbereitet und die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Absatz 7 BauGB unter- und gegeneinander abgewogen. Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Äußerungen bezogen sich nicht auf den Festsetzungsinhalt und führten zu keiner Änderung des Bebauungsplaninhalts. Es gab die Hinweise, dass die Fortführung des Uferwegs nicht dargestellt ist und dass die Brücke über die Spree so konzipiert werden soll, dass sie auch tatsächlich nur dafür genutzt werden kann und keinen Autoverkehr aufnehmen soll. Die Begründung trifft diesbezüglich nunmehr weitergehende Aussagen.

5. Das Bezirksamt Friedrichshain hatte auf seiner ordentlichen Sitzung am 03.November 1998 mit der Vorlage Nr.766/ 98 neben dem Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Durchführung der **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschossen.

Die Träger wurden mit Schreiben vom 11.Januar 1999 unter Bezug auf § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, bis zum 18. Februar 1999 ihre Stellungnahme abzugeben.

Angeschrieben wurden insgesamt 38 Stellen und Träger öffentlicher Belange. Es gingen insgesamt 24 Stellungnahmen innerhalb der Frist ein. 7 Stellungnahmen gingen erst nach Fristablauf bei Stadtplanungsamt ein, wurden aber bei der Auswertung berücksichtigt.

Alle Hinweise und Anregungen wurden tabellarisch zusammengefasst und mit einer abwägenden Stellungnahme versehen. Folgende Korrekturen bzw. Aktualisierungen im Ergebnis der TÖB- Beteiligung werden erfolgen:

Die vom Tiefbauamt vorgebrachten Einwände, dass die Straßenbahntrasse nicht im Plan dargestellt ist wurden zur Kenntnis genommen und die Begründung dahingehend konkretisiert.

Die vom Umweltamt und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Technologie gegebenen Hinweise hinsichtlich vermuteter Altlasten sowie die dazu noch erforderlicher Untersuchungen sind nicht mehr aktuell. Sie wurden zwischenzeitlich durchgeführt. Es liegt ein Untersuchungsbericht vor, wonach keine Verunreinigungen vorliegen die einen bodenschutzrechtlichen Sanierungsbedarf begründen. Das Umweltamt hat nunmehr erklärt, dass der geplanten Nutzung als öffentliche Grünfläche aus bodenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegensteht. Eine Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die Hinweise des Grundstücksamtes und des Haushaltsamtes sowie die Einwände der Oberfinanzdirektion, dass die Grundstücksfragen vor Festsetzung des Bebauungsplanes geklärt werden müssen, sind zwischenzeitlich überholt. Die Grundstücke befinden sich alle im Eigentum des Landes Berlin. Die Begründung wurde entsprechend aktualisiert.

Die Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes, dass die Parkgestaltung nicht zu einer Sichtbehinderung der Schifffahrt führen darf, wird in die Begründung zur Parkgestaltung aufgenommen.

Die vorgebrachten Äußerungen führten zu keiner Änderung der geplanten Festsetzungen.

- 5a. Aufgrund des geänderten Baugesetzbuchs war es erforderlich, der Begründung zum Bebauungsplan einen Umweltbericht nach 2a BauGB beizufügen. Da dies nach der Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte, wurden die Behörden, von denen diesbezüglich Äußerungen auf Grund von Betroffenheit zu erwarten sind, erneut mit einer überarbeiteten, dem aktuellen BauGB entsprechenden Begründung und einem Entwurf zum Bebauungsplan V-39 analog § 4 Abs.1 BauGB beteiligt. Die ursprünglich in der Begründung unter Belange von Natur und Umwelt abgehandelten Aspekte sind in den Umweltbericht eingeflossen.

Im Ergebnis der nachgeholten **Beteiligung der TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** wurde die Begründung, insbesondere der Umweltbericht aktualisiert und ergänzt.

6. Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg hat mit der Vorlage III/ 193 /09 neben dem Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die **Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** beschossen. Da der Bebauungsplan nach der Durchführung der TÖB Beteiligung geändert wurde, sind die Stellungnahmen der **Träger öffentlicher Belange erneut** einzuholen. Dies erfolgt gemäß § 4a Abs. 2 gleichzeitig mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB.

7. Die Stellungnahmen der **Behörden und Träger öffentlicher Belange** wurden gem. **§ 4a Abs.2 BauGB** erneut in der Zeit vom 23.04.- 04.06.2010 eingeholt. Von 33 Angeschriebenen gab es 22 Rückäußerungen.

Gegen den Bebauungsplan gab es keine Einwände oder Bedenken. Auf Grund von Hinweisen wurden folgende Klarstellungen vorgenommen:

Auf Seite 7 der Begründung wurde der Hinweis auf die bestehende persönliche Dienstbarkeit der Berliner Wasserbetriebe aufgenommen.

Auf Seite 24 wurde die Genehmigungssituation für eine Schiffsanlegestelle aktualisiert.

Das FNP Zitat auf Seite 8 wurde aktualisiert.

Das Kapitel „Altlasten“ wurde auf Seite 17 um den Hinweis ergänzt, dass auch wenn keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich vorliegt, das Vorhandensein nie verbindlich ausgeschlossen werden kann. Im Verdachtsfall sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und die für die Beseitigung von Kampfmitteln zuständige Polizei zu verständigen.

Hinsichtlich der Darstellung zur Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wurde die Kopfzeile der Tabelle 2 auf S.20 wird in der Spalte 2 und 3 präzisiert (Bewertungskriterien/ Bewertung der Erheblichkeit).

Eine Änderung der Planung resultierte daraus nicht.

8. Die der **Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplanverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** wurde am 23.04.2010 im Amtsblatt für Berlin, im Tagesspiegel und in der Berliner Zeitung veröffentlicht.

Sie fand in der Zeit vom 03.05. bis einschließlich 04.06.2010 in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt.

Es wurde eine Äußerung in schriftlicher Form durch die BLN (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.) abgegeben:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den Zielstellungen, wurde grundsätzlich begrüßt. Die damit verbundenen Entsiegelungen und Bodensanierungen werden insgesamt positiv bewertet und der in diesem Bereich errichtete Biberausstieg wird begrüßt.

Trotz der positiven Aspekte wird die Uferrenaturierung als verpasste Chance dargestellt.

Es wurde darauf verwiesen, dass schon im Rahmen der TÖB- Beteiligung die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die möglichst naturnahe Gestaltung des nach wie vor mit Spundwänden versehenen Ufers angeregt hatte.

Außerdem wurde gefordert, keine Plattformen und Podeste vorzusehen. Diese Vorschläge wurden im weiteren Verfahren sowie bei der tatsächlichen Gestaltung des Geländes nach Meinung der BLN ganz offensichtlich ignoriert. Es wurde darauf verwiesen, dass der Anschein entsteht, dass bis auf den Biberausstieg - im Wesentlichen ein "Bauwerk" - keine Renaturierung des Ufers vorgesehen (u.a. durch Absenkung oder Beseitigung der Spundwände) ist; stattdessen ist eine große Steganlage für die Fahrgastschiffahrt geplant wird. Darüber hinaus hätte sich der künftige "Spreepark" hier positiv von dem steril wirkenden East Side Park abheben können.

Es wurde darauf verwiesen, dass die naturschutzfachliche Anregung, im weiteren Verfahren bzw. bei der Realisierung der Grünanlage ebenfalls nicht aufgegriffen wurde : statt einheimischer Stauden und Gehölze werden nun insbesondere japanische Zierkirschen gepflanzt obwohl es sich bei Parkanlage auch um eine naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahme handelt.

Die Stellungnahme wurde dahingehend abgewogen, dass die Zuständigkeit für die Spree als Bundeswasserstraße, die dem allgemeinen Verkehr gewidmet ist, liegt grundsätzlich bei der Bundeswasserstraßenverwaltung.

Die Gestaltung des Ufers ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Das Bezirksamt hat sich aber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens positioniert und folgt der Forderung des Wasser- und Schifffahrtsamtes, dass bei einer möglichst naturnahen Gestaltung des Uferbereichs die Spundwänden zwingend erforderlich sind, um den Betrieb und die Verkehrssicherungspflicht für die geplanten Nutzungen zu gewährleisten. Darüber hinaus folgte das Bezirksamt der Anregung zum Erhalt vorhandener ufernaher Vegetation, indem diese nun in die Neugestaltung einbezogen wird und fast vollständig erhalten bleibt.

Die Anlegestelle ist ebenfalls nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Der Anspruch auf die Erteilung besteht hier bereits seit 1999 und wurde im März 2010 unter Berücksichtigung der Belange für die Parkgestaltung erneuert.

Der Bebauungsplan sichert zwar planungsrechtlich die Flächen für die Realisierung der naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme. Für die Festlegung der Art der zu pflanzenden Gehölze gibt es kein städtebauliches Erfordernis und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Das Planungsgebiet erlebt durch die Realisierung des Bebauungsplanes dennoch eine erhebliche ökologische Aufwertung, auch wenn eine sehr zurückhaltende Gestaltung der Grünflächen erfolgt.

Im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB wurden keine Änderungen der Planung erforderlich.

9. Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg hat am 29.06.2010 mit der Vorlage III/ 77 /10 das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2a BauGB und das Ergebnis der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Gleichzeitig hat das Bezirksamt **die Festsetzung des Bebauungsplans V-39 mit Begründung und Abwägung sowie die Rechtsverordnung** beschlossen.
10. Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 29.09. 2010 den unter IV. 9. genannten Beschluss mit der Vorlage DS /1830 /III beschlossen.
11. Anzeige des durch die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg am 04..10.2010 als Rechtsverordnung beschlossenen Bebauungsplans V-399 gemäß § 6 Abs.4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, mit dem Ergebnis, dass keine Beanstandungen erhoben wurden.
In der Begründung wurden folgende, von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgebrachten Hinweise als redaktionelle Aktualisierungen und Ergänzungen berücksichtigt:
 - Im Umweltbericht in der Begründung wurde der Abschnitt I.3.1.2, (S.13-15) um die in den einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, sowie die Art, wie diese in den genannten Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden ergänzt.
 - Auf den Seiten 14, 20, 24 und 27 der Begründung wurden die Angaben bezüglich der zwischenzeitlich erfolgten Herstellung der Parkanlage aktualisiert.
 - Auf S. 21 sind die Angaben zu § 21 BNatSchG aktualisiert worden, da das BNatSchG zwischenzeitlich geändert wurde und das Verhältnis zum Baurecht nunmehr durch § 18 bestimmt wird.
 - Auf Seite 27 wurde klargestellt, dass nicht die allein Aussagen der Bürger gegen- und untereinander abgewogen wurden, sondern dass die Abwägung i. S. v. §1 Abs. 7 BauGB erfolgte.
 - Die Zitierung des Baugesetzbuchs in der Rechtsverordnung wurde aktualisiert .
12. Für die Abwägung im Bebauungsplan ergeben sich damit aber keine neuen Belange.
12. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat am 11.01.2011 mit der Vorlage III / 1 /11 die Berücksichtigung der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgebrachten Hinweise als redaktionelle Aktualisierungen und Ergänzungen den Erlass der Rechtsvorordnung und den Erlass der Rechtsverordnung beschlossen.

13. Der Bebauungsplan V-39 wurde am 26. Januar 2011 im GVBL für Berlin Nr.1 auf S. 8 veröffentlicht.
14. Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft wurde mit Schreiben vom 27.01.2011 über das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahme zur Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung - (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

aufgestellt:

Berlin, den 15. Juni 2010
Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung
- Fachbereich Stadtplanung -

letztmalig redaktionell ergänzt am 27. Januar 2011

gez. Peckskamp
Leiter