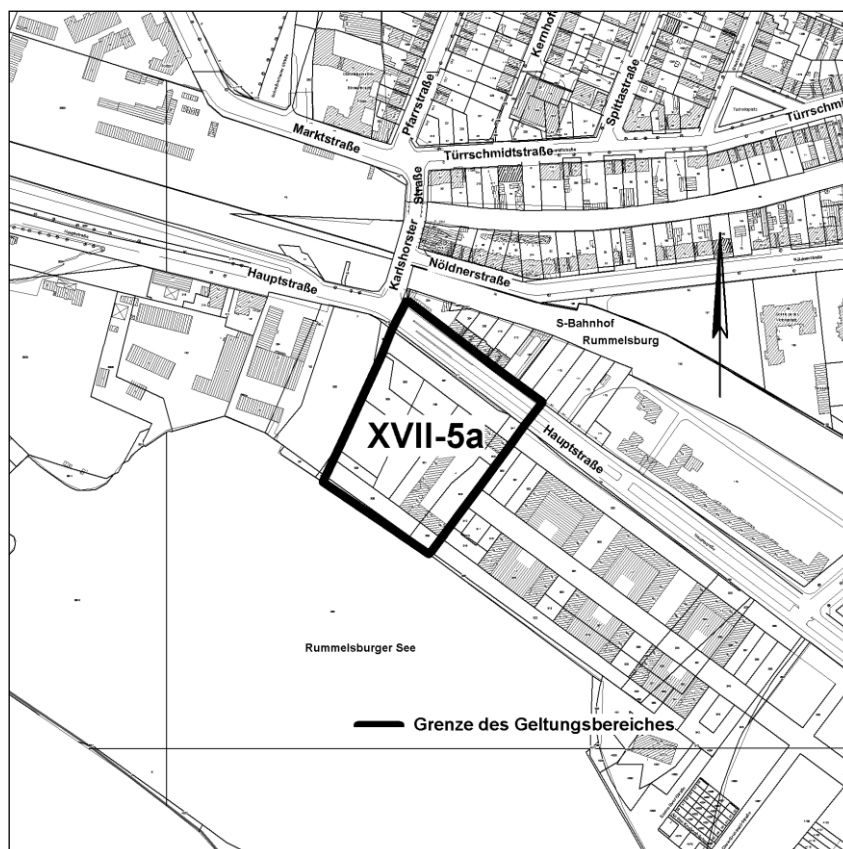


Begründung zum Bebauungsplan **XVII-5a**

für die Grundstücke
Hauptstraße 4, 4A-H, 4K, die Flurstücke
347, 348, 349, 350, 351, 353, 377, 378, 384, 387, 391, 393,
394, 395, 398, 399, 430, 431, 432, 433, 434, 435 und eine
Teilfläche des Flurstücks 390, Flur 513
sowie einen Abschnitt der Hauptstraße

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg



unmaßstäblich

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

A. Begründung	3
<u>I. Planungsgegenstand</u>	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Plangebiet	3
2.1 Geltungsbereich	3
2.2 Bestand	4
2.3 Planerische Ausgangssituation	6
2.3.1 Flächennutzungsplanung	6
2.3.2 Rahmenplan/städtebauliches Programm	6
2.3.3 Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg.....	7
2.3.4 StEP Verkehr	7
2.3.5 Landschaftsprogramm (LaPro 94).....	7
<u>II. Planinhalt</u>	9
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	9
2. Intentionen des Planes	9
3. Wesentlicher Planinhalt	10
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	10
3.2 Gemeinbedarfseinrichtungen	12
3.3 Öffentliche Parkanlagen/Spielplatz	12
3.4 Straßenverkehrsflächen	12
3.5 Flächenbilanz	12
4. Abwägung; Begründung einzelner Festsetzungen	13
4.1 Grundzüge der Abwägung	13
4.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	13
4.3 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnis- se.....	14
4.4 Belange von Familien, jungen und alten Menschen	21
4.5 Belange von Handel, Dienstleistung und Gewerbe	23
4.6 Belange des Verkehrs	24
4.7 Belange von Freizeit und Erholung	25
4.8 Belange der technischen Ver- und Entsorgung	27
4.9 Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landespflege.....	28
<u>III. Auswirkungen des Bebauungsplanes</u>	32
1. Stadtplanerische Auswirkungen	32
2. Auswirkungen auf die Umwelt	32
3. Soziale Auswirkungen	32
4. Planungsrechtliche Auswirkungen	32
<u>IV. Verfahren</u>	33
B. Rechtsgrundlagen	41

<u>C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit</u>	42
<u>D. Anhang</u>	43
Pflanzliste	43
Abkürzungsverzeichnis	45
Quellenverzeichnis	46
Tabellenverzeichnis	47
Verzeichnis der textlichen Festsetzungen	48

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Senat von Berlin hatte im Rahmen der Bewerbung für die Olympischen Spiele 2000 entschieden, den Standort Ostkreuz/Rummelsburger See als Wohn- und Dienstleistungsschwerpunkt zu entwickeln und ihn für die zwischenzeitliche Unterbringung der Olympischen Familie zur Verfügung zu stellen. Ein von der Olympia GmbH beauftragtes Standortgutachten bestätigte die Tragfähigkeit für Wohn- und Dienstleistungsnutzung. Das daraufhin entwickelte städtebauliche Rahmenprogramm bildet (unabhängig von der abschlägigen Olympia-Entscheidung) die Grundlage für die als Rechtsverordnung des Landes Berlin förmlich festgelegte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Rummelsburger Bucht“ (SenatsBeschluss Nr. 4456/94 vom 15. März 1994, Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 17 vom 26. April 1994).

Gemäß § 166 Absatz 1 BauGB hat die Gemeinde für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Bebauung im Geltungsbereich schaffen. Zur Absicherung der besonderen städtebaurechtlichen Maßnahmen durch eine verbindliche Bauleitplanung hat das Bezirksamt demzufolge am 26. Mai 1992 die Aufstellung des Bebauungsplans **XVII-5** beschlossen (BA-Beschluss Nr. 059/92).

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans **XVII-5a** befindet sich am nordöstlichen Ufer des Rummelsburger Sees im Bezirk Lichtenberg. Das Plangebiet umfasst 2,26 ha und schließt die Grundstücke Hauptstraße 4, 4A-H und 4K ein. Weiterhin befinden sich die Flurstücke 347, 348, 349, 350, 351, 353, 377, 378, 384, 387, 391, 393, 394, 395, 398, 399, 430, 431, 432, 433, 434, 435 und eine Teilfläche des Flurstücks 390, Flur 513 sowie ein Abschnitt der Hauptstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans **XVII-5a**. Das Plangebiet wird im Nordosten durch die Hauptstraße und im Südwesten von der Uferlinie des Rummelsburger Sees begrenzt.

Der Bebauungsplan **XVII-5a** steht inhaltlich und räumlich eng mit den Bebauungsplänen XVII-5b, c und XVII-7d und e im Zusammenhang und liegt im Geltungsbereich des förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Berlin-Rummelsburger Bucht".

Auf Grund unterschiedlicher Konkretisierungsgrade der Planung und zur Ermöglichung einer abschnittswisen Entwicklung wurde der Bebauungsplan XVII-5 am 26. September 1995 in die Teilgebiete **XVII-5a** und XVII-5b geteilt (BA-Beschluss Nr. 487/95). Mit Beschluss des Bezirksamtes Nr. 370/97 vom 19. August 1997 wurde der Bebauungsplan **XVII-5a** in die Bebauungspläne **XVII-5a** und XVII-5c unterteilt.

2.2 Bestand

Bebauung

Der Bebauungsplanbereich war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses durch brachliegende Flächen eines ehemaligen Wohnungsbaukombinates geprägt. Der seinerzeit vorhandene Gebäudebestand mit Lagerhallen und Schuppen provisorischen Charakters wurde inzwischen abgerissen und das Plangebiet entsprechend den Zielen des Bebauungsplans bebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wies bei Aufstellung einen Versiegelungsgrad von ca. 70 % auf.

Vegetation/Fauna

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befanden sich 21 unter die Baumschutzverordnung fallende Bäume, ausnahmslos Laubgehölze in gutem bis mäßigem Allgemeinzustand (8 Bergahorne, 9 Kanadische Pappeln, 1 Hybridplatane, 1 Flatterulme, 1 Silberweide, 1 Hängebirke). Gut ausgebildete Pflanzengesellschaften im Sinne des pflanzensoziologischen Systems waren kaum vorhanden. Bei den vorhandenen vegetationsbestandenen Flächen handelte es sich überwiegend um kurzlebige ruderalen Frischwiesen und teilweise schon in das fortgeschrittene Sukzessionsstadium der Vorwaldbestände übergegangene ruderalen Stauden- und Distelgesellschaften. Das Ufer ist vollständig mit einer Spundwand verbaut. Reste von Ufervegetation befinden sich nur vereinzelt westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Nach § 26a des Berliner Naturschutzgesetzes geschützte Biotop waren nicht vorhanden. Faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Geologie, Baugrund

Das Plangebiet liegt inmitten des Warschauer-Berliner-Urstromtals, dessen Oberfläche von Ablagerungen der Weichsel-Eiszeit und der Nacheiszeit gebildet ist. Die Geländeoberfläche ist relativ eben und liegt bei ca. 34,00 bis 35,00 m ü. NN. Der Boden ist geprägt durch die berlintypischen bis zu 3,50 m mächtigen anthropogenen Aufschüttungen aus Fein- und Mittelsanden, die mit Geschiebemergel und Bauschutt durchsetzt sind. Wertvolle natürliche oder naturnahe Bodengesellschaften konnten sich aufgrund der Nutzungsgeschichte des Gebietes einschließlich der massiven Verdichtungen und Versiegelungen des Bodens nicht entwickeln. Auf den verbliebenen offenen Flächen sind stark überformte anthropogene Bodengesellschaften prägend.

Altlasten

Neben einer vor allem mit Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belasteten bis zu 3,00 m mächtigen Auffüllungsschicht waren im Plangebiet auch Bodenverunreinigungen vorhanden, die auf eine langjährige industrielle und gewerbliche Nutzung zurückzuführen waren. Das Gebiet war daher als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Auf Grund der konkreten Gefahren für das Grundwasser wurde eine behördliche Sanierungsanordnung erteilt.

Im Zuge der zwischenzeitlichen Bebauung des Plangebietes wurde eine Sanierung der Altlasten vorgenommen. Verunreinigtes Erdreich wurde ausgehoben und

entsorgt und ein Bodenaustausch entsprechend den Anforderungen an die geplanten Nutzungen vorgenommen. Ein grundwassergefährdender Mineralölschaden wurde beseitigt und eine Grundwassersanierung vorgenommen. In Folge der Maßnahmen wurde die Fläche vom Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen befreit. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet und in sensiblen Nutzungsbereichen, wie Parkanlagen und Kinderspielplätzen, sind die Vorsorgeanforderungen an den Gesundheitsschutz erfüllt.

Grund- und Oberflächenwasser

Die lokalen hydrodynamischen Verhältnisse werden im wesentlichen durch den als Vorfluter fungierenden Rummelsburger See beeinflusst. Der Grundwasserflurabstand beträgt je nach Geländehöhe zwischen 1,50 m und 2,50 m. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Der Rummelsburger See befindet sich zwar nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, grenzt aber direkt an und bestimmt durch seine Größe maßgeblich das Erscheinungsbild der angrenzenden Gebiete. Durch die von 1999 bis Ende 2001 durchgeführte Seesanieung konnte die Gewässergüte nach Einschätzung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die die Sanierung durchführte, auf ein Niveau - das sogar oberhalb der heutigen Spreewasserqualität liegt - angehoben werden. Durch zum Teil bereits eingeleitete Maßnahmen wird sich auch die Wasserqualität des Spreesystems mittelfristig deutlich verbessern.

Klima, Luftimmissionen

Aufgrund der hohen Bodenversiegelung und fehlender Grünstrukturen ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Überwärmung im Vergleich zu Freilandverhältnissen zu erwarten. Entsprechend eines von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz beim Deutschen Wetterdienst in Auftrag gegebenen Gutachtens bilden die Spree, der Rummelsburger See und die Bahnflächen aufgrund ihrer Oberflächenbeschaffenheit und der kanalisierenden Randstrukturen eine wichtige Belüftungsbahn für die klimatische Entlastung der Innenstadt jenseits des Ostkreuzes.

Durch Autoverkehr in der Hauptstraße, Bahnanlagen sowie des in einiger Entfernung gelegenen Kraftwerks Klingenberg und das Betonwerk an der Spree bestehen lufthygienische Belastungen. Hinsichtlich der Luftgüte lag die Belastung 1994 bei etwa 20-35 % der zulässigen Grenzwerte.

Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Hauptstraße erschlossen. Es besteht eine ÖPNV-Anbindung durch den unmittelbar angrenzenden S-Bahnhof "Rummelsburg" und eine die Hauptstraße befahrende Tram (z.Zeit: Tram Linie 21, Bus-Linie 194).

Technische Infrastruktur

Die Hauptstraße ist mit allen stadttechnischen Versorgungsmedien belegt. Durch das Gebiet verläuft eine 110 kV Hochspannungsleitung, deren unterirdische Verlegung perspektivisch angestrebt wird.

Eigentumsverhältnisse

Die ehemals durch den VEB Wohnungsbaukombinat Berlin genutzten Flächen südwestlich der Hauptstraße befinden sich im Eigentum des treuhänderischen Entwicklungsträgers Wasserstadt GmbH und privater Eigentümer. Schmale Streifen entlang der Hauptstraße und des Rummelsburger Sees sind ebenso Eigentum des Landes Berlin wie die Hauptstraße selbst.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004, zuletzt geändert am 14. April 2005, stellt für den Bereich des Bebauungsplans **XVII-5a** folgendes dar:

- eine Gemeinbedarfsfläche,
- einen uferbegleitenden Grünzug am Rummelsburger See und
- die Hauptstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße.

2.3.2 Rahmenplan/städtebauliches Programm

Der Rahmenplan/das städtebauliche Programm mit Stand von 02/94, der Bestandteil der Rechtsverordnung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich ist, trifft für den Bereich des Bebauungsplan **XVII-5a** folgende Aussagen:

- eine gemischte Baufläche M1 (Dienstleistung) mit einer GFZ bis 2,4; zehn Geschosse (straßenbegleitend),
- ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ bis 2,0; zehn Geschosse (südwestlich an das M1 Gebiet angrenzend),
- einen uferbegleitenden Grünzug am Rummelsburger See und
- die Hauptstraße als Hauptverkehrsstraße.

Die im Rahmenplan dargestellte Wohnbebauung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan ableitbar. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 19. Dezember 1995 durch das Stadtplanungsamt Lichtenberg eingeleitet worden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II A 11 hat eine Änderung des FNP 94 auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 246 Absatz 3 BauGB nach Maßgabe des § 8 Absatz 4 BauGB mit Schreiben vom 23. März 1996 in Aussicht gestellt und dies im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange bestätigt.

2.3.3 Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg

Die Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg im Bezirk Lichtenberg (Stand Juli 2004, aktualisiert Mai 2005) trifft für den Bereich des Bebauungsplans **XVII-5a** folgende Aussagen: Wohnbaufläche W1 mit einer GFZ von über 1,5, Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, Grünfläche am Rummelsburger See und im Umfeld der Kindertagesstätte sowie öffentliche Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahntrasse für die Hauptstraße.

2.3.4 StEP Verkehr

Der vom Senat von Berlin am 08. Juli 2003 beschlossene Stadtentwicklungsplan „Verkehr“ stellt den Straßenzug Hauptstraße/Köpenicker Chaussee in der Bestandsbeschreibung für das Jahr 2002 und der Planung für das Jahr 2015 als Straße der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h dar. Weiterhin ist die Straßenbahn in der Planung für das Jahr 2015 vorgesehen.

2.3.5 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Teilplan „Landschaftsbild“:

Der Bebauungsplanbereich wird als städtisch geprägter und überformter Niederungsbereich charakterisiert. Typische Vegetationsbestände sollen erhalten und vielfältige Blickbeziehungen auf die Gewässer ermöglicht werden.

Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“:

Entlang der Uferlinie ist ein zusammenhängender Grünzug dargestellt. In Verbindung mit der Karlshorster Straße soll ein Grünzug entwickelt werden, der die dichten innerstädtischen Wohnquartiere besser an den Rummelsburger See anbindet. In Höhe der Schlichtallee soll sich der Ufergrünzug zur Hauptstraße öffnen. Die Anlage von öffentlichen wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sowie nutzbaren Freiräumen wird gefordert.

Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“:

Der Rummelsburger See und die Spree sollen in ihrer Wasserqualität verbessert, naturnahe Gewässerufer erhalten bzw. entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung, was eine Emissionsminderung bzw. -vermeidung, einen Schutz empfindlicher Nutzungen vor Immissionen sowie einen Abbau von Luftverunreinigungen durch Erhöhung des Vegetationsanteils erfordert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an das durch den Rummelsburger See gebildete Vorranggebiet Klimaschutz. Zwischen dem See und einer künftigen Bebauung soll ein intensiver Luftaustausch gesichert bzw. verbessert werden.

Teilplan „Biotop- und Artenschutz“:

Das Plangebiet ist als städtisch geprägter Biotopentwicklungsraum und überformte Niederung charakterisiert. Hier sollen gewässerbegleitende Grün- und Freiflächen angelegt werden, deren Artenbestand besonders von feuchtliebenden Arten geprägt ist. Der See ist als wichtiges Verbindungsbiotop gekennzeichnet, innerhalb dessen ebenfalls Arten feuchter und nasser Standorte vorrangig zu fördern sind.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Ende 1992 wurde für den gesamten Entwicklungsbereich ein international besetztes Bewerber- und Gutachterverfahren durchgeführt. Die daraus hervor gegangene städtebauliche Collage des Architekten Klaus Theo Brenner und des Landschaftsplaners Karl Thomanek bildet die Grundlage des städtebaulichen Konzeptes für die Rummelsburger Bucht. Der daraufhin im Juni 1993 erstellte Masterplan enthält als städtebauliches Programm Wohnungen für ca. 12.000 bis 15.000 Einwohner, Arbeitsstätten für ca. 12.000 Beschäftigte sowie technische und soziale Infrastruktur. Dieses Programm bildet die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf der Bebauungspläne **XVII-5a**, b sowie XVII-7d und e.

Das Bezirksamt hat mit Beschluss Nr. 513/95 zur Sicherung städtebaulicher Qualität und zur weiteren Konkretisierung die Durchführung eines architektonischen Realisierungswettbewerbes für Wohnungsbau und zwei Kindertagesstätten gefordert. Dieser wurde im November 1995 im Bereich der Bebauungspläne **XVII-5a** und b auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes durch den mitwirkungsbereiten Eigentümer ausgelobt. Entsprechend der Entscheidung des Preisgerichtes am 26./27. Januar 1996 wurden die Entwürfe in Form von "erweiterten Baukörperfestsetzungen" in den Bebauungsplan übernommen.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde das städtebauliche Konzept modifiziert: Der Rahmenplan differenziert zwischen einer bis zu zehngeschossigen straßenbegleitenden Dienstleistungsnutzung mit einer GFZ von 2,4 und dahinterliegenden bis zu zehngeschossigen Wohnbereichen mit einer GFZ von 2,0. Nach einem vom Entwicklungsträger durchgeführten Workshop im September 1995, nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Oktober 1995 und einem vom Entwicklungsträger in Kooperation mit dem mitwirkungsbereiten Eigentümer ausgelobten Realisierungswettbewerb "Rummelsburg/West" im Januar 1996 wurde der Anteil Dienstleistungsnutzung entlang der Hauptstraße reduziert und eine einheitlich sechsgeschossige Bauhöhe festgelegt.

Die Bebauung des Gebietes entsprechend den Zielen des Bebauungsplans ist weitgehend abgeschlossen. Auf Grundlage § 34 BauGB wurden Baugenehmigungen für die Wohnbebauung "Stadtplalais" im Allgemeinen Wohngebiet (Baugenehmigung Nr. 1500/1997 vom 17. Dezember 1997) und für die öffentlichen Parkanlagen inkl. Spielplatz (Baugenehmigung Nr. 437/1999 vom 17. Mai 1999) erteilt und umgesetzt. Für die bisher nicht realisierte Kindertagesstätte liegt eine Baugenehmigung (Baugenehmigung Nr. 10/2000 vom 12. Januar 2000) vor.

2. Intentionen des Planes

Die Bebauungspläne **XVII-5a**, b sowie XVII-7d und e dienen der planungsrechtlichen Sicherung der Entwicklungsziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Bereich zwischen Hauptstraße und Rummelsburger See. Zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie zur Wiedernutzung brachliegender Flächen ist entsprechend der in den Aufstellungsbeschlüssen zu den Bebauungsplänen formulierten Zielsetzungen vorgesehen, den Standort Rummelsburger Bucht als Wohn- und Dienstleistungsschwerpunkt zu entwickeln sowie das gesamte Gebiet der Rummelsburger Bucht städtebaulich neu zu ordnen und aufzuwerten. Ziel ist der Schutz und die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen.

Der Bebauungsplan **XVII-5a** soll folgende städtebauliche Ziele sichern:

- die Neuordnung eines untergenutzten und z.T. brachliegenden Geländes;
- die Sicherung einer kompakten sechsgeschossigen Wohnbebauung hoher städtebaulicher Dichte mit gewerblichem Anteil;
- die Anlage einer Erschließungsstraße parallel zur Hauptstraße;
- die Sicherung eines Standortes für eine Kita mit ca. 100 Plätzen;
- die Sicherung einer öffentlichen Parkanlage als Bestandteil des Ufergrünzuges einschließlich eines öffentlichen Spielplatzes und
- die Sicherung von Maßnahmen zum Ausgleich für die an dieser Stelle gewünschte städtebauliche Dichte.

3. Wesentlicher Planinhalt

Die Inhalte des Bebauungsplans **XVII-5a** ergeben sich aus der planungsrechtlichen Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes für diesen Bereich des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Berlin-Rummelsburger Bucht“.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung eines kompakten Wohnquartiers mit einem untergeordneten Anteil gewerblicher Nutzung, wird südwestlich der Hauptstraße ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO).

Die textliche Festsetzung Nr. 1 schließt Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet aus (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 6 BauNVO). Im ersten Vollgeschoss entlang der Hauptstraße wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Diese Festsetzung dient ebenso der vorzugsweisen Unterbringung von Einzelhandelseinrichtungen in der Ergeschosszone wie die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Überschreitung der Baugrenze durch fensterlose Lagerräume (Textliche Festsetzung Nr. 5).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine erweiterte Baukörperfestsetzung, die Zahl der Vollgeschosse und die Größe der Geschossfläche (GF) bestimmt. Von der grundsätzlich vorgesehene Gebäudehöhe von sechs Vollgeschossen wird zur städtebaulichen Akzentuierung der seeseitigen Gebäudeecke durch Zulässigkeit von bis zu sieben Vollgeschossen abgewichen. Für den zum Rummelsburger See orientierten Gebäudeschenkel kann ausnahmsweise ein zusätzliches siebtes Geschoss mit maximal 300 m² Geschossfläche zugelassen werden (Textliche Festsetzung Nr. 3).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen entsprechend dem überarbeiteten Ergebnis des o.g. Realisierungswettbewerbs. Die Festsetzung der Bauweise erübrigt sich, da die erweiterte Baukörperfestsetzung kaum Variationsmöglichkeiten zulässt. Die Baukörperfestsetzung ist erforderlich zur Sicherung der städtebaulichen Absicht, den vorgelagerten Stadtplatz, der den westlichen Endpunkt der inneren Erschließungsstraße des neuen Wohnquar-

tiers im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-5b definiert, palaisartig räumlich zu fassen.

Die festgesetzten Grundflächen können im Allgemeinen Wohngebiet durch Tiefgaragen und ihre Zufahren um bis zu 100% überschritten werden. Die Überschreitung durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist auf 50% begrenzt (Textliche Festsetzung Nr. 4). Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch oberirdische Stellplätze und Garagen ist nicht möglich, da diese Nutzungen durch die textliche Festsetzung Nr. 7 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen sind.

Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte Bebauungsplan **XVII-5a**

	Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“	WA
Grundstücksfläche	2.149 m ²	6.105 m ²
Fläche für Tiefgaragen	-	2.212 m ²
Überbaubare Grundfläche (inkl. ausnahmsweise zulässiger Überschreitung)	766 m ²	2.329 m ²
GRZ	0,40	0,38
Max. Überschreitung der GRZ durch Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO	383 m ²	2.212 m ²
Gesamtzulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO	1.149 m ²	4.541 m ²
Gesamt-GRZ sich ergebend gemäß § 19 (4) BauNVO	0,53	0,74
Zulässige Geschossfläche (GF)	1.504 m ²	13.000 m ²
GFZ	0,7	2,13
Wohnungszahl	-	106
Prognose Einwohnerzahl	-	222

3.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Bereich des Bebauungsplans **XVII-5a** ist ein Standort für eine Kindertagesstätte ausgewiesen. Innerhalb der festgesetzten Fläche von 2.043 m² ist eine bis zu zweigeschossige Kindertagesstätte mit 100 Plätzen realisierbar.

3.3 Öffentliche Parkanlagen/Spielplatz

Der Bebauungsplan **XVII-5a** sichert einen Teil des übergeordneten Ufergrünzuges sowie eine Grünverbindung zwischen dem Ufer des Rummelsburger Sees und der Hauptstraße einschließlich eines öffentlichen Spielplatzes (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB).

3.4 Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan sichert eine über den Bestand der Hauptstraße hinausgehende öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Anlage einer parallel zur Hauptstraße verlaufenden Erschließungsstraße (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB).

Weitere innere Erschließungsstraßen sind innerhalb dieses Bebauungsplans für das neue Wohnquartier nicht vorgesehen. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend, sichert der festgesetzte Bebauungsplans XVII-5b, eine öffentliche Straße (Textliche Festsetzung Nr. 9), die auch Erschließungsfunktionen für das Plangebiet übernimmt.

Der Bebauungsplan setzt lediglich die Straßenbegrenzungslinien für die öffentlichen Straßen fest und trifft zur funktionalen Einteilung keine Festsetzungen (Textliche Festsetzung Nr. 8). Im nordöstlichen Abschnitt der Hauptstraße erfolgt keine Ausweisung einer Straßenbegrenzungslinie, da im Bebauungsplan-Entwurf XVII-5c dort die Ausweisung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgesehen ist.

3.5 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz Bebauungsplan **XVII-5a**

	Fläche in m ²	Anteil in %
WA	6.105 m ²	27 %
Gemeinbedarf	2.149 m ²	9 %
Grünflächen (incl. Spielplatz)	7.489 m ²	34 %
Verkehrsflächen	6.880 m ²	30 %
Summe	22.623 m ²	100 %

4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die bauleitplanerischen Grundsätze gemäß § 1 und 1a BauGB beachtet und unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht.

4.1 Grundzüge der Abwägung

Das Plangebiet eignete sich auf Grund seiner derzeitig extensiven Nutzung, einer günstigen Verkehrsanbindung und einer naturräumlich herausragenden Lage für eine dichte Bebauung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Der Bereich zwischen dem Ostkreuz und dem Kraftwerk Klingenberg ist für die gesamtstädtische Entwicklung sowie für den Bezirk Lichtenberg von hervorgehobener Bedeutung. Die seinerzeitige Flächennutzung entsprach nicht der hohen Standortgunst und den naturräumlichen Potentialen.

Der für die gesamtstädtische Flächennutzung maßgebliche Flächennutzungsplan von Berlin räumt der Innenentwicklung auf unter- oder fehlgenutzten Flächen den Vorrang vor einer Stadterweiterung zu Lasten des Landschaftsraumes ein. Flächenbedarf soll vor einer Flächeninanspruchnahme in der Peripherie möglichst innerhalb der vorhandenen Stadt befriedigt werden, um mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch die Wiedernutzung dieser brachliegenden Flächen in innerstädtischer Lage wird ein gesamtstädtisch relevanter sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 Absatz 5 BauGB gefördert - und zwar in Abhängigkeit von der städtebaulichen Dichte innerhalb dieses Bebauungsplanbereiches. Die Entscheidung des Senates, die Flächen an der Rummelsburger Bucht zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten und zur Wiedernutzung brachliegender Flächen zu einem Wohn- und Dienstleistungsschwerpunkt zu entwickeln, fand deshalb in den Darstellungen des Flächennutzungsplans und in der förmlichen Festlegung als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme seinen Ausdruck.

Durch die Wiedernutzung brachliegender Flächen in innerstädtischer Lage für den Wohnungsbau wurde den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung besonders Rechnung getragen und die Auslastung der öffentlichen Verkehrsmittel entsprechend den Zielen der STEP-Verkehr durch die bauliche Konzentration an diesem durch öffentlichen Personennahverkehr erschlossenen Standort gefördert.

Für den Bezirk Lichtenberg bedeutet die Revitalisierung des Ufers der Rummelsburger Bucht eine erhebliche strukturelle Aufwertung. Der bislang abgeschottete attraktive Landschaftsraum der Spree und der Rummelsburger Bucht wird dadurch der Lichtenberger Bevölkerung wieder zugänglich gemacht.

4.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Grundkonzeption des Gestaltplans von Brenner/Thomanek basiert auf dem Leitbild der "städtischen Landschaft". Einzelne, in ihrer baulichen Konzentration bzw. landschaftlichen Offenheit unterscheidbare Siedlungseinheiten sollen in funktionsfähige Quartiere gegliedert werden, die einerseits durch Grünanlagen oder Gemeinbedarfseinrichtungen voneinander getrennt und andererseits durch den Uferwanderweg und das Erschließungssystem miteinander verknüpft sind. Die einzelnen Quartiere bilden Leitfiguren im landschaftlichen Raum.

Innerhalb des Bebauungsplans **XVII-5a** kommt dem „Stadtpalais“ die quartiersbildende Bedeutung zu. Es markiert den westlichen Endpunkt einer ost-west-verlaufenden inneren Erschließungsstraße (Straße An der Bucht). Durch die symmetrische Grundform des "Stadtpalais" erhalten die vorgelagerten privaten und öffentlichen Flächen eine markante räumliche Begrenzung.

Der vorgelagerte öffentliche Straßenplatz im Bebauungsplan XVII-5b, stellt die strukturelle Verbindung zwischen dem S-Bahnhof "Rummelsburg" und dem Seeufer her. Um die Ost-West-Straßenachse an einer eindeutigen Raumbegrenzung enden zu lassen, befindet sich der Durchgang zur Kita außerhalb der Achse der inneren Erschließungsstraße.

Der Kita kommt als verbindendes Element zwischen dem Quartier „Rummelsburg“ und dem westlich angrenzenden Quartier "An der Mole" eine Gelenkfunktion zu. Die Orientierung des Gebäudes markiert den Bruch im Stadtgrundriss.

Die vor der Bebauung vorhandene Stadtbrache mit ihren zum Teil extensiv genutzten und brachliegenden Flächen war nicht einsehbar und zugänglich, sie riegelte das Seeufer vom übrigen Stadtgebiet ab. Eine städtebauliche und landschaftsplanerische Gestaltung war nicht vorhanden.

Die Neuordnung und Bebauung des Gebietes, neugestaltete Freiräume sowie der Ufergrünzug stellen eine Neudefinition und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes dar. Die vielfältigen Sichtbeziehungen auf zum Teil landschaftliche und zum Teil baulich geprägte Ufersäume verleihen der Wasserseite des Plangebietes eine hohe landschaftliche und gestalterische Attraktivität.

4.3 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

*Maß der Nutzung: **Geschosszahl***

Im Allgemeinen Wohngebiet sind sechs Geschosse zulässig. Lediglich in an die Uferpromenade angrenzende Gebäudeteile sind im Eckbereich des Baukörpers punktuell sieben Geschosse zulässig. Dadurch bleibt die Bauhöhe überwiegend unter dem Maß von ca. 20,00 m. Dies entspricht etwa der Höhe der bestehenden Bebauung nördlich der Hauptstraße und orientiert sich an der Bauhöhe gründerzeitlicher Berliner Wohnquartiere.

Ausnahmsweise kann für weitere an die Uferpromenade angrenzende Gebäudeteile ein siebentes Vollgeschoss zugelassen werden, wenn dieses Geschoss nicht mehr als 300,00 m² Geschossfläche umfasst (Textliche Festsetzung Nr. 3). Das ausnahmsweise zulässige Geschoss soll nicht die raumbildende Dominanz eines normalen Geschosses entfalten. Ein regelmäßig zulässiges Vollgeschoss würde die symmetrische Grundform des "Stadtpalais" beeinträchtigen. Das Gebäude soll vom Platz aus durchgängig sechsgeschossig wahrnehmbar sein.

Um eine weitere bauliche Verdichtung etwa in Form von Dachgeschossen zu verhindern wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 geregelt, dass andere als Vollgeschosse auf die festgesetzte Geschossfläche mit anzurechnen sind.

Maß der Nutzung: GFZ

Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der Nutzung überschreiten die sich ergebenden städtebaulichen Dichtewerte das nach § 17 Absatz 1 BauNVO höchstzulässige Maß für Allgemeine Wohngebiete von GRZ: 0,4 (+ 50%) bzw. GFZ: 1,2.

Tabelle 3: Vergleich der städtebaulichen Dichtewerte (GFZ) im Allgemeinen Wohngebiet Bebauungsplan **XVII-5a**

Bebauungsplan XVII-5a (einschließlich ausgeschöpfter Ausnahmen)	2,13
Rahmenplan	2,0 - 2,4
FNP 98	über 1,5
Höchstwert nach § 17 BauNVO	1,2

Der Flächennutzungsplan wird nach der vorgesehenen Anpassung im Wege der Berichtigung die Darstellung einer Wohnbaufläche W 1 mit einer GFZ von über 1,5 beinhalten und damit den Ausweisungen des Bebauungsplans entsprechen. Außerdem bleibt das Nutzungsmaß unter dem Höchstwert des Rahmenplans/städtebaulichen Programms von 02/94.

Die Überschreitung des Höchstwertes der GFZ nach § 17 BauNVO ist aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Durch das Maß der Nutzung ist einerseits eine Konzentration der baulichen Dichte auf der Wohnbaufläche und andererseits ein hoher Anteil öffentlicher Freiflächen möglich. Dies trägt dem sozialen Aspekt Rechnung, 106 Wohnungen zu realisieren. Ein Anteil von 82 Wohnungen wurde mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert und steht damit breiten Schichten der Bevölkerung zur Verfügung. Außerdem wurden 34% des Plangebietes als öffentliche Grün- und Freiflächen zur Versorgung der künftigen Bevölkerung im Gebiet sowie der Bevölkerung des Umfeldes der Rummelsburger Bucht realisiert.
- Das Maß der Nutzung gewährleistet die Umsetzung der an dieser Stelle gewollten städtebaulichen Figur des "Stadtpalais". Dadurch erhält der davor gelagerte Stadtplatz als Endpunkt der inneren Erschließungsstraße (Straße an der Bucht) des neuen Wohnquartiers eine räumliche Fassung.
- Die bauliche Konzentration an diesem Standort ermöglicht im Zusammenhang mit der nahen ÖPNV-Anbindung eine gesamtstädtisch günstige Auslastung der Verkehrsinfrastruktur und bietet insbesondere Vorteile für die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit Einrichtungen der Gastronomie und des Einzelhandels.

Folgende Umstände und Maßnahmen gleichen die Überschreitung des nach § 17 Absatz 1 BauNVO höchstzulässigen Maßes der Nutzung aus:

- Die unmittelbare Lage am Rummelsburger See und die Nähe zum Zentrum/Ost definiert eine im Berliner Innenstadtbereich herausragende Standortqualität und Tragfähigkeit für die vorgesehenen Bebauungsdichte.

- Durch die Ausweisung umfangreicher öffentlicher Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Ausgleich für die hohe Dichte auf dem Baugrundstück gegeben.

Maß der Nutzung: GRZ

Entsprechend dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbes vom 26./27. Januar 1996 ist eine Unterbauung eines großen Teils der nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Tiefgaragen erforderlich um einen angestrebten Stellplatznachweis von 0,8/WE zu erreichen und unter den Gebäuden Kellerräume realisieren zu können. Eine mehrgeschossige Unterbauung unter den Gebäuden würde zu einem hohen konstruktiven Aufwand wegen des hoch anstehenden Grundwassers führen.

Tabelle 4: Vergleich der städtebaulichen Dichtewerte (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet Bebauungsplan **XVII-5a**

	Bebauungsplan XVII-5a: WA
gesetzlicher Höchstwert nach § 17 (1) BauNVO	0,4
gesetzlicher Höchstwert nach § 17 (1) BauNVO unter Berücksichtigung von § 19 (4) BauNVO (zzgl. 50 %)	0,6
Höchstmögliche Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO	50 %
Errechnete GRZ (bei Zulässigkeit der Ausnahmen)	0,38
Errechnete GRZ (bei Zulässigkeit der Ausnahmen) unter Berücksichtigung der Unterbauung	0,74

Die Unterbauung mit Tiefgaragen führt zu einer höheren Bodenversiegelung, als nach § 19 Absatz 4 BauNVO regelmäßig zulässig wäre. Die zulässige Grundfläche wird um nahezu 100 % überschritten (Textliche Festsetzung Nr. 5). Die sich ergebende maximale GRZ im Sinne des § 19 Absatz 4 BauNVO liegt dadurch bei 0,79 (bei Zulässigkeit der Ausnahmen), was einer deutlichen Überschreitung der nach § 17 Absatz 1 BauNVO höchstzulässigen GRZ von 0,4 entspricht (nach § 19 Absatz 4 BauNVO ist eine Überschreitung von 50 % durch Grundstücksunterbauung und Zufahrten regelmäßig zulässig; jedoch nur bis maximal 0,8).

Der Vorteil besteht in einer qualitätvollen Gestaltung des vom "Stadtpalais" eingefassten Raumes als Stadtplatz im Zusammenhang mit den angrenzenden öffentlichen Freiflächen, ungestört von parkenden Autos. Weitere Stellplätze sind durch die textliche Festsetzung Nr. 7 ausgeschlossen und durch die günstige ÖPNV-Erschließung in Abwägung mit weiterer Bodenversiegelung auch nicht erforderlich.

Außerdem besteht durch die hohe bauliche Dichte auf der Wohnbaufläche die Möglichkeit umfangreiche öffentliche Grünflächen sowie ausreichend Frei-, Pflanz- und Versickerungsflächen bereitzustellen. Der Zielsetzung, Wohnraum zu

schaffen und mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird damit Rechnung getragen.

Eine vorliegende Ökologisch-Landschaftsplanerische Untersuchung kommt nach Abprüfung der Schutzgüter Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima/Lufthygiene, Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild und Erholungsnutzung für das Plangebiet zu einer positiven Bilanz, d.h. die Planung führt zu einer Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Ein geringerer Stellplatznachweis reicht trotz der guten ÖPNV-Anbindung nicht aus, da nur für einen Teil der geplanten Wohnungen Mittel des geförderten sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung stehen. Freifinanzierte Wohnungen setzen jedoch ein bedarfsgerechtes, vermarktungsfähiges Stellplatzangebot voraus. Der Nachweis eines Stellplatzes pro Wohnung entspricht den Stellplatzwünschen der an einer konventionellen „Auto-Mobilität“ orientierten Mieter/Käufer-Schicht im freifinanzierten Wohnungsbau.

Für das gesamte Vorhaben ist deshalb ein Stellplatznachweis von etwa 0,8 erforderlich. Ein geringerer, nicht der erwarteten Nachfrage entsprechender Stellplatznachweis würde erfahrungsgemäß zu "wildem Parken" auf Gehwegen, öffentlichen Grünflächen und in den im Straßenraum vorgesehenen Versickerungsmulden führen sowie Belastungen in benachbarten Quartieren hervorrufen.

Ein Ausgleich für die Einschränkungen der natürlichen Funktionen des Bodens durch den hohen Grad der Grundstücksüberbauung besteht durch Flächen zum Anpflanzen mit einer Mindestabdeckung von 0,40 m auf den Tiefgaragen (intensive Dachbegrünung; siehe Kapitel 4.9) sowie durch eine Beschränkung der Bodenversiegelung bei Erschließungswegen (Textliche Festsetzungen Nr. 12 und 14). Außerdem besteht innerhalb des Plangebiets ein Überangebot an öffentlichen Grünflächen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kommt es im Plangebiet insgesamt zu einer Verringerung der Bodenversiegelung.

Zur Minderung der Auswirkungen der Bebauung auf die Grundwasserneubildung wurden entsprechend der Entwässerungskonzeption der Berliner Wasserbetriebe vom 18. Juni 1996 auf den Bauflächen und den öffentlichen Erschließungsflächen Versickerungsmulden angelegt, um eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung sicherzustellen.

Sonstige öffentliche Belange stehen dem erhöhten Nutzungsmaß nicht entgegen.

Immissionsschutz: Luft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung des Flächennutzungsplans. Die Emission von Luftschadstoffen muss entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Vermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei.

Zur Umsetzung dieses Ziels hat der städtische Entwicklungsträger mit einem Energieversorgungsunternehmen am 04. Januar 1996 für das Plangebiet einen "Vertrag über die wärmetechnische Erschließung des Bebauungsgebietes Rummelsburger Bucht" zur Nutzung von Fernwärme geschlossen und beabsichtigt, diese Bindung an künftige Grundstückserwerber weiterzugeben. Örtliche Verbrennungsprozesse zur Erzeugung von Wärme sind damit ausgeschlossen, eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Immissionsschutz: Lärm

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen zwei mögliche Konfliktsituationen bezüglich der Lärmimmission:

- die Beeinträchtigung der Bebauung durch Lärm in Folge einer Zunahme des Straßenverkehrs der Hauptstraße nach Übernahme einer Zubringerfunktion für die Bundesautobahn BAB 100 und
- die auf Grund des Bebauungsplanes an die vorhandene Hauptstraße heranrückende Wohnbebauung.

Eine mögliche Zubringerfunktion der Hauptstraße zur geplanten Stadtautobahn BAB A 100 erfordert keinen zwischenzeitlich vorgesehenen Ausbau der Hauptstraße über die vorhandenen zwei Fahrspuren je Fahrtrichtung hinaus. In Anbetracht des Planungsstandes der Stadtautobahn und der Berliner Haushaltslage ist frühestens ab 2010 mit dem Bau der Autobahn und in Folge dessen mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens in der Hauptstraße zu rechnen. Höhere Lärmschutzanforderungen entstehen erst zu diesem späteren Zeitpunkt, wenn die jetzt geplante Bebauung dann bereits vorhanden ist.

Die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen an der Hauptstraße erfolgt auf Grund der vorgesehenen Fortführung der in den nordwestlich angrenzenden Quartieren bereits vorhandenen Erschließungsstraße parallel zur Hauptstraße.

Solange keine Straßenverbreiterung zu erwarten ist, kann Lärmvorsorge sich nur auf den Schutz der geplanten Bebauung auf Grund des vorhandenen Ausbauzustandes der Hauptstraße beschränken. Für Lärmvorsorge innerhalb und außerhalb des Plangebietes auf Grund einer Verbreiterung der Hauptstraße wäre entsprechend den §§ 41 und 42 des Bundesimmissionsschutzgesetzes der Träger der Straßenbaulast zuständig.

Eine "Immissionsprognose Lärm" für das Gebiet der Bebauungspläne **XVII-5a**, **b** sowie **XVII-7a**, **b** und **c** sowie **XVII-9** und umgebende Bereiche vom 15. Januar 1996 konstatiert eine erhöhte Verkehrslärmbelastung an Bauten direkt an der Hauptstraße, die die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für allgemeines Wohngebiet um über 10 dB(A) überschreitet.

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 55 dB(A); nachts 45 dB(A)) eingehalten werden. Es muss sichergestellt sein, dass in Aufenthaltsräumen von Wohnungen nachts bei geschlossenen Fenstern ein Innenpegel von 25 bis 30 dB(A) und tags von 30 bis 35 dB(A), bei Kommunikations-, Büro- und vergleichbaren Arbeitsräumen von 30 bis 40 bzw. bis 45 dB(A) eingehalten werden (VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"), unabhängig von der Gebietszugehörigkeit des Wohngebäudes.

Das Gutachten empfiehlt daher folgende bauliche Maßnahmen:

- Die Bildung von Wohninnenhöfen sei sinnvoll und sollte durchgesetzt werden, damit im städtischen Bereich Ruhezonen geschaffen werden.
- Die schutzbedürftigen Bereiche (Schlaf- und Tätigkeitsbereiche) der Kita sowie der Wohnungen seien im Schallschatten der Hauptstraße, d.h. in den vom Schall abgeschatteten Innenhöfen, anzuordnen.
- Entsprechend der Außenpegel bestehe eine erhöhte Forderung an die Schalldämmung der Außenbauteile. Es wird empfohlen, die Schalldämmung der Fenster entsprechend der Frequenzspektren des Verkehrslärms auszuliegen.

Die im Gutachten empfohlene Bildung von Wohninnenhöfen ist an dieser Stelle jedoch nicht vorgesehen. Dadurch kommt es im Allgemeinen Wohngebiet auf beiden Seiten des Wohngebäudes, an der Nordseite des Kita-Gebäudes und in Teilen der öffentlichen Parkanlage sowie des öffentlichen Spielplatzes zu einer Überschreitung der in der DIN 18005 festgelegten Orientierungswerte. Der Erholungswert der Freiflächen wird dadurch herabgesetzt.

Dies lässt sich nicht vermeiden, weil die Wohnbebauung hier keinen zum See hin orientierten Hof bilden soll, der eine immissionsmindernde Wirkung entfalten könnte, sondern sich südöstlich öffnet und einen klar formulierten Abschluss des angrenzenden Wohnquartiers bildet. Außerdem erfordert die Umsetzung des Konzeptes der "städtischen Landschaft" direkte, deutlich wahrnehmbare Verbindungen des Lichtenberger Ufers mit nördlich der Hauptstraße liegenden Quartieren in Form eines Grünzuges gegenüber der Karlshorster Straße, der bis an die Hauptstraße heranreicht. Eine Gebäudestellung, die dem Lärmschutz eher Rechnung tragen würde, hätte eine trennende Wirkung und ist hier städtebaulich nicht gewollt.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen an den der Hauptstraße zugewandten Gebäudeteilen (Textliche Festsetzung Nr. 11) können die Geräuschbelastungen im Gebäude gering gehalten werden. Bei einer zugrundegelegten derzeitigen Verkehrsstärke der Hauptstraße ergibt sich ein Außenpegel von über 70 dB(A) an unmittelbar an die Hauptstraße angrenzenden Gebäudeteilen, der entsprechend dem Stand der Technik in Anlehnung an die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ein Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ von mindestens 50 dB für Wohnungen bzw. 45 dB für Büroräume erfordert. Entlang rechtwinklig zur Hauptstraße verlaufenden Gebäudeteilen ergeben sich darunterliegende, mit zunehmender Entfernung von der Hauptstraße abnehmende Schallpegel, die entsprechend differenzierte Schutzmaßnahmen an den Gebäuden erfordern.

An den der Hauptstraße zugewandten Außenwänden der geplanten Kindertagesstätte ergibt sich ein Außenpegel von ca. 65 dB(A), der ein Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ von mindestens 40 dB erfordert.

Aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind aufgrund deren Trennwirkung nicht vorgesehen und auch aus Sicherheitsgründen nicht zweckmäßig.

Altlasten:

Auf Grund der vorgenommenen Altlastensanierung sind im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. In sensiblen Nutzungsbereichen, wie öffentlichen Parkanlagen und Kinderspielplätzen, sind die Vorsorgeanforderungen an den Gesundheitsschutz erfüllt.

Hochspannungsleitung:

Über den Geltungsbereich verläuft eine 110 kV-Leitung der Bewag. Die Leitung wurde 1984 in Betrieb genommen und verbindet das Heizkraftwerk Klingenberg mit den Umspannwerken der Deutschen Bahn AG am Ostkreuz und in der Gürtelstraße.

Der geplante öffentliche Spielplatz sowie Teile der geplanten Wohnbebauung, der öffentlichen Parkanlagen und der Kindertagesstätte befinden sich innerhalb des Freileitungsbereiches dieser Leitung. Als Freileitungsbereich bezeichnet die BEWAG einen horizontalen Bereich jeweils beiderseits der Symmetrieachse der Freileitung. Er beträgt im Plangebiet 18,30 m - 20,40 m. Der Freileitungsbereich beginnt oberhalb einer Höhe von 58,10m - 60,00 m über NN. Vorbehaltlich der Zustimmung im Rahmen einer projektbezogenen Einzelauskunft durch die Bewag ist bei Einhaltung von Schutzzonen eine Bebauung innerhalb des Freileitungsbereiches nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan enthält dazu einen Hinweis (Hinweis Nr. 5).

Nach Empfehlung des Bundesamtes für Strahlenschutz sollen aus Gründen der Vorsorge bei Neuplanungen Sicherheitsabstände zu Hochspannungsleitungen eingehalten werden und auf den Neubau von Wohnungen, Kindergärten, Spielplätzen, Schulen u.ä. in nächster Nähe von Hochspannungsleitungen verzichtet werden. Für empfindliche Nutzungen sollte ein Abstand von ca. 50,00 m zur Trasse von Hochspannungsleitungen eingehalten werden.

Der empfohlene Sicherheitsabstand von 50,00 m kann nicht eingehalten werden, weil dies eine andere städtebauliche Konfiguration mit deutlich reduzierter Bebauung im Plangebiet erfordern würde. Die Vorzüge des städtebaulichen Konzeptes wurden bereits in Kapitel 4.2 und 4.3 dargelegt: Räumliche Fassung des dem geplanten Wohngebäude („Stadtpalais“) vorgelagerten Stadtplatzes, Begrenzung der inneren Erschließungsstraße, Gelenkfunktion des Kita-Gebäudes im Stadtgrundriss. Die geplante Lage des Kita-Gebäudes und des öffentlichen Spielplatzes ist auch aus Gründen einer zweckmäßigen Anordnung der Spiel- und Freiflächen sowie des Natur- und Immissionsschutzes in der vorliegenden Form gewollt. (siehe Kapitel 4.4).

Im Unterschied zur Position des Bundesamtes für Strahlenschutz ergeben regelmäßige Messungen der Bewag, dass unter Hochspannungsleitungen die Grenzwerte gemäß 26. BImSchV, Anhang 2 deutlich unterschritten werden.

Die Prüfung bauordnungs- und immissionsrechtlicher Fragestellung durch die zuständigen Fachämter im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren im Plangebiet

ergab ebenfalls keine Konflikte mit der vorhandenen Hochspannungsleitung. Die Baugenehmigungen für die Wohnbebauung des sog. "Stadtpalais" (17.12.1997 mit Nachtrag vom 14.01.1998) und die Kindertagesstätte 21.01.2000) wurden erteilt.

Die Freileitung stellt zweifellos eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar. In ihrem Verlauf vom Kraftwerk Klingenberg zum Ostkreuz überquert sie bereits bestehende Wohnsiedlungen (GSW-Siedlung Hauptstraße 61-79, Kosanke-Siedlung Hauptstraße 41-57 und eine Kita am Markgrafendamm).

Zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vorbereitung einer baulichen Nutzung der nordwestlich angrenzenden Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-4 ist kurz- bis mittelfristig eine Demontage der bestehenden Leitung und eine unterirdische Verlegung im öffentlichen Straßenland der Hauptstraße vorgesehen.

Die für die Hochspannungsleitung zuständige Bewag hat sich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht gegen eine Leitungsverlegung ausgesprochen. Auf Grundlage einer Beauftragung der Wasserstadt GmbH wird die Bewag bis Ende 2005 eine Planung zur Leitungsverlegung erarbeiten. Auf der Basis dieser Planungen und der damit verbundenen Kostensicherheit werden dann die Zeitplanung und die Verantwortlichkeit für Baumaßnahmen definiert werden. Eine mögliche Beeinträchtigung sensibler Nutzungen durch elektromagnetische Felder ist nach einer Leitungsverlegung damit ausgeschlossen.

4.4 Belange von Familien, jungen und alten Menschen

Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist eine Ausstattung der künftigen Wohngebiete mit den erforderlichen wohnungsnahen Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundinfrastruktur) zeitgleich mit den Wohnungsbauvorhaben. Im Bereich der Bebauungspläne **XVII-5a**, b und c sowie XVII-7d und e sowie XVII-9 sind bei realisierbaren ca. 1.100 Wohnungen zur Deckung des Bedarfes zwei Kindertagesstätten mit insgesamt 200 Plätzen und zwei in den geplanten öffentlichen Ufergrünzug eingeordnete Spielplätze vorgesehen. Eine Jugendfreizeitschiff auf dem Rummelsburger See in fußläufiger Entfernung dient der Versorgung des gesamten Entwicklungsbereiches.

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" deckt den durch die Bebauung innerhalb dieses Bebauungsplanes hervorgerufenen Bedarf sowie einen möglichen Bedarfsüberhang aus den angrenzenden Bebauungsplan-Geltungsbereichen.

Der Standort der Kindertagesstätte ist durch mehrere Gegebenheiten konfliktbehaftet:

- Der geplante Kita-Standort ist einer Lärm- und Luftbelastung durch die nahegelegene Hauptstraße ausgesetzt. Die Lärmbelastung übersteigt das nach DIN 18005 zu tolerierende Maß (vgl. Kapitel 4.3).
- In der Nähe des geplanten Kita-Gebäudes befindet sich eine naturdenkmalwürdige Platane, zu deren Kronenbereich bestimmte Abstände einzuhalten sind (vgl. Kapitel 4.9).

- Über diesen Standort verläuft eine 110 kV-Leitung der BEWAG (vgl. Kapitel 4.3).

Die Standortentscheidung für die Kindertagesstätte beruht auf den folgenden Prämissen:

Das Kita-Gebäude soll so weit wie möglich von der emissionsträchtigen Hauptstraße entfernt angeordnet werden. Da im gesamten Bereich zwischen Hauptstraße und dem Seeufer die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, sind in jedem Fall passive Schallschutzmaßnahmen am Kita-Gebäude erforderlich. Nach den Empfehlungen der "Immissionsprognose Lärm" (vgl. Kapitel 4.3) ist an den der Hauptstraße zugewandten Außenwänden der geplanten Kindertagesstätte ein Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ von mindestens 40 dB erforderlich. Die Frei- und Spielflächen befinden sich überwiegend im Schallschatten des Gebäudes.

Zum Stamm der naturdenkmalwürdigen Platane wird ein Abstand von 16,50 m eingehalten. Dadurch liegt das Gebäude in ausreichender Entfernung des Kronenbereiches und nicht direkt unter der Hochspannungsleitung, jedoch teilweise noch innerhalb des Freileitungsbereiches und innerhalb eines Streifens von 50,00 m, der auf Empfehlung des Bundesamtes für Strahlenschutz von derartiger Nutzung freigehalten werden sollte. Eine Anordnung weiter südlich würde die Lärmbelastung an der Nordfassade der Kita zwar verringern und der Empfehlung des Bundesamtes für Strahlenschutz Rechnung tragen. Die südlich der Kita gelegenen Freiflächen wären dann aber so sehr eingeschränkt, dass die Spiel- und Freiflächen der Kita nicht schallgeschützt und südorientiert angeordnet werden könnten. Zudem wäre dadurch der geplante Uferwanderweg eingeengt.

Die Erschließung der Kindertagesstätte wird über entsprechende Ausweisungen im Geltungsbereich des westlich angrenzenden Bebauungsplans XVII-4 gesichert werden. Bis zur Festsetzung dieses Bebauungsplans wird die Erschließung durch eine Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Amt für Umwelt und Natur und der Abteilung Jugend, Bildung und Sport über die öffentliche Grünfläche gesichert. Zusätzlich wird die Kindertagesstätte mittels eines durch ein Gehrecht gesicherten Durchgangs über das Allgemeine Wohngebiet ("Stadtpalais") an das künftige Wohnquartier angebunden.

4.5 Belange von Handel, Dienstleistung und Gewerbe

Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist neben der Schaffung von Wohnraum die Entwicklung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in Kommunikation mit Wohnnutzung.

Der Bebauungsplan trägt diesem Aspekt Rechnung durch die Unzulässigkeit von Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Hauptstraße (Textliche Festsetzung Nr. 2). Damit wird trotz der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet das im Rahmenplan und im Bebauungsplan-Entwurf (Stand: Frühzeitige Bürgerbeteiligung) formulierte städtebauliche Ziel, straßenbegleitend Dienstleistungsnutzung (M1, bzw. Mischgebiet) anzuordnen, im Grundsatz beibehalten. Das ursprüngliche Planungsziel von einer Dienstleistungsnutzung auf 50 % der Geschossfläche musste aufgrund geänderter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen revidiert werden.

Sofern im Erdgeschoss entlang der Hauptstraße ein Einzelhandelsgeschäft für die Nahversorgung (Supermarkt) eingeordnet wird, ist eine ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze für dem Supermarkt zugeordnete Lagerräume ohne notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 6). Innerhalb des ausnahmsweise zulässigen, fensterlose Baukörpers ist nur die Anordnung von Lagerräumen ohne erforderliche Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig. Die Verkaufsräume sollen zur Hauptstraße hin orientiert werden, ebenso muss die Anlieferung von der Hauptstraße aus erfolgen. Die Anlieferung von der Südseite des "Stadtpalais" würde aufgrund der mit der Anlieferung verbundenen Emissionen die Wohnnutzung zu stark beeinträchtigen und LKW-Verkehr in das Wohngebiet ziehen. Außerdem widerspräche eine Anlieferungsrampe den hohen gestalterischen Anforderungen des dem "Stadtpalais" vorgelagerten Platzes. Im Bereich des Platzes ist lediglich ein Einfahrtsbauwerk für die Tiefgarage zulässig, das dem ausnahmsweise zulässigen Baukörper vorgelagert ist.

Die Ausnahmeregelung ermöglicht eine für einen Supermarkt funktional günstigere räumliche Anordnung, als dies sonst zulässig wäre. Wegen der Gebäudetiefe von 14,00 m wäre das Erdgeschoss nur für kleinere Geschäfte geeignet. Durch die Ausnahme wird die städtebaulich gewünschte Sicherung der Nahversorgung für das neue Wohnquartier, wie auch für die Quartiere nördlich der Hauptstraße begünstigt.

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen sowie die im Mischgebiet nach § 6 Absatz 2 Nr. 6 und 7 der BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - werden ausgeschlossen, da sie aufgrund der extensiven Flächennutzung und baulichen Eigenart den Zielen der Entwicklungsmaßnahme und den städtebaulichen Zielen widersprechen (Textliche Festsetzung Nr. 1). Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden zudem zusätzlichen Verkehr in das Quartier südwestlich der Hauptstraße ziehen und die Wohnruhe stören.

4.6 Belange des Verkehrs

Hauptstraße

Die Hauptstraße wird in ihrem vorhandenen Profil mit zwei Fahrspuren und einer Straßenbahntrasse in Mittellage beibehalten. Auch wenn die Hauptstraße nach Errichtung der geplanten Bundesautobahn BAB 100 eine Zubringerfunktion zur vorgesehenen Anschlussstelle am Ostkreuz übernehmen sollte, erfolgt kein Ausbau über das bestehende Profil hinaus. Für die im Planfeststellungsverfahren zum Umbau des Bahnhofs Ostkreuz vorzusehende Brückenbauwerke zur Unterquerung der Ringbahn wird von einem Ausbau mit 2x2 Fahrspuren ausgegangen.

Die im Bebauungsplan **XVII-5a** vorgesehene Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche über das vorhandene Straßenprofil hinaus dient der Sicherung einer parallel zur Hauptstraße und sich in den südöstlich angrenzenden Quartieren fortsetzenden Erschließungsstraße.

Innere Erschließung

Innerhalb dieses Bebauungsplans sind keine Anlagen der öffentlichen inneren Erschließung des Wohnquartiers vorgesehen. Südöstlich an das Allgemeine Wohngebiet angrenzend (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVII-5b) wurde eine Erschließungsstraße (Straße „An der Bucht“) bereits festgesetzt.

Die Erschließung der Kindertagesstätte wird über entsprechende Ausweisungen im Geltungsbereich des westlich angrenzenden Bebauungsplans XVII-4 gesichert werden. Bis zur Festsetzung dieses Bebauungsplans wird die Erschließung durch eine Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Amt für Umwelt und Natur und der Abteilung Jugend, Bildung und Sport über die öffentliche Grünfläche gesichert.

Stellplatzkonzept

Stellplätze sollen im Allgemeinen Wohngebiet vollständig in Tiefgaragen untergebracht werden. Angestrebt ist eine Versorgung von 0,8 Stellplätzen pro Wohnung.

Gehrecht

Zur direkten Anbindung der Kita durch einen Weg an das Netz der inneren Erschließung des Quartiers „Rummelsburg“ ist im Allgemeinen Wohngebiet die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit erforderlich.

4.7 Belange von Freizeit und Erholung

Dem Freizeit- und Erholungsaspekt wird Rechnung getragen durch ein qualitativvolles öffentliches Freiraumsystem einschließlich eines öffentlichen Spielplatzes sowie ungestörter wohnungsnaher Spielplätze auf den privaten Grundstücken. Die Freizeit und Erholungsqualitäten kommen auch den umgebenden Quartieren zugute.

Öffentliche Parkanlagen, Öffentliche Spielplätze

Die öffentlichen Freiflächen sollen sich in unterschiedlicher Ausprägung im wesentlichen längs des Ufers erstrecken. In Verlängerung der Karlshorster Straße sollen die Grünflächen längs des Seeufers bis an die Hauptstraße reichen, um die mit Grünflächen unterversorgten, dichtbebauten innerstädtischen Wohnquartiere der Bezirke Lichtenberg und Friedrichshain nördlich der Bahntrasse auf kurzem Wege an den Ufergrünzug anzubinden. Die Freiflächenkonzeption ist damit aus dem FNP 98 entwickelbar und entspricht den Darstellungen des LaPro 94.

Die Qualität der Uferzonen besteht aus dem Wechsel von städtischen (Bebauungspläne **XVII-5a** und b) und naturnahen Bereichen (Bebauungspläne XVII-7d und e). Öffentliche Spielplätze sollen in den Ufergrünzug integriert und an sinnfälligen Orten gemeinsam mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur Schwerpunkte öffentlicher Funktions- und Aktivitätsbereiche bilden.

Eine rechnerisch bedarfsgerechte Versorgung mit siedlungsnahen Grünflächen des Plangebietes entsprechend der Richtwerte des LaPro 94 ist angesichts der im Plangebiet zur Verfügung stehenden Fläche von ca. 2,2 ha unmöglich. Eine Erhöhung des Grünflächenanteils ist unter der Maßgabe der Ziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und des FNP, die Rummelsburger Bucht als Wohn- und Dienstleistungsschwerpunkt zu entwickeln, nicht beabsichtigt. Dies widerspricht den unter Kapitel 4.1 dargelegten Grundzügen der Abwägung.

Die Erforderlichkeit des Nutzungsmaßes oberhalb der Zulässigkeitsgrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO sowie die Umstände und Maßnahmen zum Ausgleich wurden unter Kapitel 4.3 dargelegt. Bei der Entscheidung, im Plangebiet eine städtebauliche Dichte oberhalb des nach § 17 Absatz 1 BauNVO höchst zulässigen Maßes der baulichen Nutzung zu ermöglichen, war nicht nur das Freiraumdefizit im Umfeld der Rummelsburger Bucht relevant, sondern vor allem der Aspekt eines gesamtstädtisch relevanten sparsamen Umganges mit Grund und Boden bei der Nutzung dieses verkehrsgünstig gelegenen Standortes für eine dichte Bebauung und der soziale Aspekt der Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung.

Gleichwohl kommen die Freizeit- und Erholungsqualitäten im Plangebiet auch den umgebenden Quartieren zugute. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt diesen Aspekt durch eine Grünverbindung, die so nah wie möglich an die unterversorgten Gebiete im Umfeld der Rummelsburger Bucht heranreicht.

Die Grünflächenausweisungen übersteigen den durch die Neubebauung verursachten Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen (Bedarf: 6m²/Ew; LaPro 94) deutlich. Daher ist eine gewisse Kompensation des Defizites an wohnungsnahen Grünflächen im Umfeld der Rummelsburger Bucht aufgrund des rechnerischen Überschusses möglich. Außerdem kann der Ufergrünzug wegen seiner naturräumlich herausragenden Lage, seiner besonderen Qualität als Teil eines zusammenhängenden Uferwanderweges rund um die Rummelsburger Bucht und

der sportlichen Betätigungsmöglichkeiten durch die Integration von Spielplätzen die Funktionen einer siedlungsnahen Grünanlage teilweise mit übernehmen. Weitere siedlungsnahen Grünflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches (z.B. im Plänterwald), diese liegen jedoch außerhalb des Einzugsgebietes.

Tabelle 5: Grünflächen- und Spielplatzversorgung Bebauungsplan XVII-5a

Prognostizierte Einwohnerzahl: 222	Freiraumbedarf nach Richtwerten (LaPro 94)	Ausweisung im Bebauungsplan
Wohnungsnahen Grünflächen (6 m ² /EW)	1.332 m ²	5.517 m ²
Siedlungsnahen Grünflächen (7 m ² /EW)	1.554 m ²	0 m ²
Öffentlicher Spielplatz (1,5 m ² /EW Brutto; mind. 2.000 m ² Netto)	333 m ²	1.973 m ²
Gesamt	3.219 m²	7.490 m²

Die Aussage des LaPro, Grünzüge grundsätzlich mindestens 30,00 bis 40,00 m breit zu planen (S. 149, "Grünzüge"), beruht auf einer vorausgesetzten klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion, die im Falle des Ufergrünzuges nicht erforderlich ist. Die Lage am See bietet gute Voraussetzungen für eine klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion sowie Erholungsfunktion und rechtfertigt eine relativ geringe Breite der als öffentliche Parkanlage ausgewiesenen Fläche.

Die Lage des öffentlichen Spielplatzes unmittelbar an der Hauptstraße und direkt unter der Hochspannungsleitung trägt vor allem einer akzeptablen Verortung der angrenzenden Kita bei Beibehaltung der Qualitätsmerkmale des diesbezüglichen Wettbewerbsergebnisses Rechnung, jedoch zu Lasten der Qualität des Spielplatzstandortes. Das wird jedoch für vertretbar gehalten, da eine Deckung des entwicklungsbedingten Bedarfes an öffentlichen Spielplätzen bereits durch den innerhalb des Bebauungsplanes XVII-5b gesicherten öffentlichen Spielplatz gegeben ist. Aufgrund der Lage des Standortes an der Hauptstraße könnte der Spielplatz in im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **XVII-5a** vorwiegend zusätzliche Spielangebote für ältere Kinder beinhalten. Durch entsprechende Gestaltung ließe sich die Immissionsbelastung durch die Hauptstraße vermindern.

Die angrenzende Kita ist aufgrund der Lärmbelastung der Hauptstraße mit schallgedämmten Außenbauteilen zu versehen (Textliche Festsetzung Nr. 11), so dass dadurch auch Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden Spielplatz bei lärmintensiven Ballspielen vermindert werden.

4.8 Belange der technischen Ver- und Entsorgung

Die stadttechnische Neuerschließung des Gebietes erfolgt in der Regel innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, ausgehend von der Hauptstraße, die mit allen Versorgungsmedien ausreichend belegt ist. Die stadttechnische Erschließung der Bauflächen kann von öffentlichen Flächen aus erfolgen.

Fernwärme

Im gesamten Plangebiet kann ein Anschluss an das Fernwärmenetz der BEWAG erfolgen.

Hochspannungsleitung

Die durch das Gebiet verlaufende 110 kV Hochspannungsleitung der BEWAG wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt. Eine künftige sechsgeschossige Bebauung sowie eine zweigeschossig geplante Kita überschreiten nicht die von der BEWAG geforderten vertikalen Sicherheitsabstände. Für Baumaßnahmen im Freileitungsbereich ist das Einverständnis durch die BEWAG erforderlich. Dies betrifft einen Bereich von ca. 32,00 m beiderseits der Symmetrieachse der Freileitung. Der Bebauungsplan enthält dazu einen Hinweis (Hinweis Nr. 5).

Entwässerung

Aufgrund der ausgeschöpften Aufnahmekapazität des Regenwassersammlers in der Hauptstraße ist eine Aufnahme zusätzlicher Niederschlagswasser aus dem geplanten Quartier nicht möglich. Daher soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser so bewirtschaftet werden, dass es weitestgehend - soweit es nicht als Brauchwasser genutzt und über das Schmutzwassersystem abgeleitet wird - durch Passage eines vegetationsbedeckten Oberbodens von mindestens 0,30 m Mächtigkeit bestmöglich behandelt (gereinigt) wird und der maximale Abfluss von den Grundstücken in den aufnehmenden Straßenkanal den Wert von 10 l/s. ha höchstens einmal in 5 Jahren überschreitet. Der Bebauungsplan enthält dazu einen Hinweis (Hinweis Nr. 3). Eine darüber hinaus gehende Regelung ist nicht vorgesehen (vgl. Kapitel 4.3).

Dadurch soll eine möglichst naturnahe Regenentwässerung im Plangebiet sichergestellt werden. Dieses ist zum Schutz und zur Pflege der ober- und unterirdischen Gewässer und zur Herstellung bzw. Erhaltung eines den naturräumlichen Bedingungen möglichst nahe kommenden Kleinklimas und lokalen Wasserhaushaltes innerhalb des Ballungsraums Berlin im allgemeinen und der Umgebung des Rummelsburger Sees im besonderen notwendig.

Zu den Vorteilen einer naturnahen Regenentwässerung gehören insbesondere die Ausschöpfung der Versickerungsmöglichkeiten zwecks Erhöhung der Grundwasserneubildung, die Drosselung der oberirdischen Abflüsse auf ein naturverträgliches Maß und die Behandlung (Reinigung) der durch Schmutzstoffe belasteten Regenabflüsse.

Das Bebauungsplangebiet liegt im unmittelbaren Einzugsbereich des Rummelsburger Sees. Der See ist durch die vorhandenen Regenwassereinleitungen stark mit Schmutzstoffen belastet und verträgt daher keine zusätzliche Belastung aus den neu zu erschließenden Baugebieten. Aus diesem Grund ist das aus dem Bebauungsplangebiet abfließende Regenwasser vor der Einleitung bestmöglich zu behandeln. Als bestmögliche Behandlungsmethode hat sich die Filterung durch eine belebte Bodenschicht herausgestellt. Bodenfilteranlagen können in zentraler, semizentraler und dezentraler Form ausgeführt werden. Bei zentraler

und semizentraler Ausführung wird das Regenwasser uneingeschränkt von den Grundstücken über entsprechend dimensionierte Rohrleitungen abgeleitet. Bei dezentraler Ausführung findet die Behandlung bereits auf den Grundstücken statt. Die dezentrale Behandlung ist im vorliegenden Fall unter anderem auch aus wirtschaftlichen Gründen vorzuziehen, da gegenüber einer der Wirkung nach vergleichbaren semizentralen oder zentralen Behandlung bei den Ableitungssystemen gespart werden kann und bei der zentralen Lösung ein Pumpwerk für die Grundstücksabflüsse erforderlich wäre.

Eine Drosselung der Abflüsse ergibt sich zwangsläufig bei Anwendung der zuvor genannten dezentralen Bodenfiltermaßnahmen. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Abflussspende (hier: = 10 l/s. ha) - bezogen auf eine festgelegte Wiederkehrzeit möglicher Überschreitungen (hier = 5 Jahre) - ist für die Bemessung des Ableitungssystems notwendig. Die festgelegte Abflussspende der bebauten Grundstücke kommt den Abflussspenden unbebauter Gebiete gleicher Wiederkehrzeit nahe und dient daher allgemein der Renaturierung des lokalen Wasserhaushaltes. Durch die Drosselung der Abflüsse auf ca. 10 % der Abflussspenden konventioneller Kanalnetze ergeben sich erhebliche Einsparungen bei den auszuführenden Ableitungssystemen.

4.9 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für den Bebauungsplan nicht durchzuführen.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege wurden durch eine „Ökologisch-Landschaftsplanerische Untersuchung zu den Bebauungsplänen **XVII-5a** und **5b**“ innerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens bearbeitet. Dabei war insbesondere zu prüfen, ob aufgrund der Aufstellung der Bebauungspläne Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Prüfung anhand der einzelnen Schutzgüter ergab, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bei Durchführung der geplanten Grünmaßnahmen einschließlich der Dachbegrünungen keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes und damit kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 8, 8a BNatSchG zu erwarten ist.

Boden

Das Planungsgebiet war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans geprägt von einer anthropogenen Aufschüttungsschicht mit zum Teil erheblichen Bodenverunreinigungen sowie einer hohen Versiegelung (fast 70 % der Fläche). Eine natürliche Bodenentwicklung war deshalb in weiten Teilen nicht möglich.

Mit der Realisierung der Bauvorhaben werden insgesamt folgende Verbesserungen erzielt:

- eine Reduzierung des Versiegelungsgrades auf fast 62 % und
- eine Entfernung der oberen Bodenschicht und Verbringung auf eine Deponie oder falls möglich Wiedereinbau.

Durch eine Bodensanierung wird die Bodenqualität verbessert. Außerdem wird auf umfangreichen Flächen durch die intensive Begrünung der Tiefgaragen zusätzlich ein einfaches Bodenleben geschaffen.

Grund- und Oberflächenwasser

Durch den geringen Grundwasserflurabstand (zwischen 1,50 und 2,50 m) kommt dem Grundwasserschutz ein hoher Stellenwert zu. Außerdem kann sich eine größere Grundwasseränderungen negativ auf den vorhandenen Baumbestand auswirken.

Mit der Realisierung der geplanten Bauvorhaben sind deutliche Verbesserungen für Grund- und Oberflächenwasser verbunden: Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung in Verbindung mit o.g. Bodensanierung ist ein positiver Einfluss auf die Grundwassergüte zu erwarten. Durch die Anlage von zusätzlichen unversiegelten Freiflächen (teilweise mit Vegetation) und den Anschluss von Verkehrsflächen und Dachflächen an das Mulden-Rigolen-System kommt das nunmehr vorgereinigte Regenwasser der Grundwasserneubildung bzw. über den Vorfluter dem Rummelsburger See zugute.

Für das Schutzgut „Wasser“ ist demnach nicht von einem naturschutzrechtlich relevanten Eingriff auszugehen. Die Situation wird sich verbessern.

Klima

Einerseits wird voraussichtlich die Zunahme des Bauvolumens auf den Grundstücken wegen erhöhter Abwärme sowie Reflektionen kleinräumige klimatische Belastungen auslösen. Somit ist für das Schutzgut „Klima“ von einem naturschutzrechtlich relevanten Eingriff auszugehen. Andererseits wirken sich die Entseglung in Verbindung mit der Neuanlage von Vegetationsflächen und damit einhergehender Verdunstungskühle sowie Abmilderung von Temperaturschwankungen positiv aus.

Die intensive Begrünung der Tiefgaragen (Textliche Festsetzung Nr. 12) ist erforderlich zur Kompensation der o.g. nachteiligen klimatischen Wirkungen. Die Vegetation kann durch Verdunstungskühle und Abmilderung der Temperaturschwankungen zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Darüber hinaus sollen die Hofflächen auch als Spiel- und Aufenthaltsflächen für die Anwohner gestaltet werden und tragen zu einer erheblichen Verbesserung der Wohnqualität in diesem stark genutzten Gebiet bei. Für Terrassen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 Satz 1 der BauNVO gilt die Pflicht zur intensiven Begrünung nicht.

Die Erdschicht auf den Tiefgaragen in einer Dicke von mindestens 0,40 m ist unbedingt erforderlich, um eine qualitätvolle Bepflanzung auch mit größeren Sträuchern und Bäumen zu sichern und damit die o.g. Verbesserungen zu erzielen. Punktuell, im Bereich von Bäumen, sollten 0,60 bis 0,80 m verwendet werden. Eine flächendeckende Mächtigkeit der Erdschicht von 0,40 m erscheint angesichts des konstruktiven Aufwandes für die Tiefgaragendecke in Abwägung dieser positiven Wirkungen und die damit verbundenen Kosten einschließlich der Pflegeaufwendungen ausreichend.

Verbleibende Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Situation sollten durch extensive Dachbegrünungen verringert werden. Extensive Dachbegrünungen

sind geeignet, kleinklimatische Verbesserungen zu erzielen. Die Wirkungen sind im Vergleich zu intensiven Begrünungen zwar geringer, dies scheint aber in Abwägung mit den Kosten für diese großflächige Festsetzung gerechtfertigt. Die Dächer sind so zu konstruieren, dass die Begrünungsmaßnahmen mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand durchführbar sind (z.B. als Flachdach). Dies regelt die textliche Festsetzung Nr. 12. Eine Fassadenbegrünung könnte weitere klimatischen Entlastungseffekte bringen, ist aber am "Stadtpalais" aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. Die gestalterische Konzeption mit harten, steinernen Außenflächen der Gebäude und offenen Balkonen zum Innbereich steht dem entgegen.

Nach klimatischen Untersuchungen des Deutschen Wetterdienstes wird die - insbesondere bei Schwachwindwetterlagen bedeutsame - Luftaustauschbahn Spree, Rummelsburger See und ihre Verlängerung nach Nordwesten durch die Bebauung nicht gestört, da der Randbereich der Belüftungsbahn als Uferzone freigehalten wird. Die Uferbereiche wirken entlastend in die angrenzende Bebauung hinein. Die geplante rechtwinklig zum Ufer ausgerichtete Hofgartenstruktur fördert eine nächtliche Ausgleichsströmung vom kühlen Treptower Park über die Spree, die Halbinsel Stralau und den Rummelsburger See in die nördlich liegenden dichtbebauten Bereiche.

Biotop- und Artenschutz, Vegetation

Laut ökologisch-landschaftsplanerischer Untersuchung werden einer als "sehr wertvoll" und zwei als "wertvoll" eingestufte Bäume durch die Wohnbaufläche überplant und sind dadurch in ihrem Bestand gefährdet. Ein Erhalt dieser Bäume würde eine andere Gebäudestellung und damit eine Abkehr von den unter Kapitel 4.2 und 4.3 dargelegten städtebaulichen Vorzügen dieser Konzeption bedeuten: Palaisartige räumliche Fassung des angrenzenden Platzes, unterirdische Anordnung von Stellplätzen und - bei Reduzierung oder Verzicht des Baukörpers - Reduzierung des städtebaulichen Programms.

Ein Erhalt der Bäume, die sich auf künftiger Straßenverkehrsfläche befinden, ist auf Grund der verkehrlichen Anforderungen an diese Flächen voruassichtlich nicht möglich. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Beeinträchtigung des Baumbestandes wird durch gemäß der Baumschutzverordnung des Landes Berlin zu realisierende Baumpflanzungen weitgehend kompensiert. Diese Ersatzpflanzungen sollen im Plangebiet und dabei vorrangig innerhalb der öffentlichen Parkanlage erfolgen. Vor allem durch die in der öffentlichen Parkanlage vorgesehenen Baumpflanzungen - auch unter Einbeziehung ihrer Wertigkeit und des zeitweiligen Verlustes - wird die Beeinträchtigung mehr als ausgeglichen, so dass der Verlust tragbar ist. Eine planerische Sicherung von Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche soll nicht erfolgen, um den Spielraum für eine Gestaltung der Fläche nicht unnötig einzuschränken. Bei vorrangiger Verwendung heimischer und standortgerechter Pflanzen ist mit einer Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna zu rechnen.

Begrünungen der Dächer, der Kita-Freiflächen und der Flächen für das Mulden-Rigolen-System, die vor allem für eine Verbesserung der kleinklimatischen Situation erforderlich sind, tragen zu einer weiteren erheblichen Aufwertung dieses Schutzgutes bei.

Landschaftsbild

Das zu Beginn des Planungsverfahrens hochgradig versiegelte Plangebiet wies im Straßenraum und auf den gewerblich genutzten Flächen große gestalterische Defizite auf. Die realisierten bzw. geplanten Baustrukturen sowie die neu gestalteten Freiräume, einschließlich Ufergrünzug, werten das Landschaftsbild trotz der intensiven Ausnutzung insgesamt auf: Für die Erholungsnutzung werden u.a. durch die bislang unzugängliche Ufermole neue Potentiale erschlossen.

Fazit:

Bezüglich der untersuchten Schutzgüter „Boden“, „Grund- und Oberflächenwasser“ und „Landschaftsbild“ tritt durch die Umsetzung der Bebauungsplanung eine Verbesserung der Situation ein. Der Ausgleich der klimatischen Beeinträchtigung erfolgt durch die Verpflichtung zur Begrünung der Tiefgaragen und der Dächer. Der naturschutzrechtliche relevante Eingriff in das Schutzgut „Biotop- und Artenschutz, Vegetation“ erfolgt durch Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes, deren Vollzug durch die Vorschriften der Baumschutzsatzung des Landes Berlin gewährleistet ist.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Stadtplanerische Auswirkungen

Die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs zielen auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, dem Schutz und der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen ab.

Der Bebauungsplan **XVII-5a** ordnet in seinem Geltungsbereich ein brachliegendes Gebiet, das über bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB nicht den genannten Zielen entsprechend entwickelt werden kann.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein untergenutztes und brachliegendes Areal als Stadtraum reaktiviert und ein wesentlicher Beitrag zur Wohnraum- und Arbeitsplatzversorgung in innerstadtnaher Lage bei guter verkehrstechnischer Erschließung geleistet. Der derzeit für eine öffentliche Nutzung kaum zugängliche Rummelsburger See wird durch Anlage eines Ufergrünzuges als Stadt- und Erholungsraum wieder erlebbar gemacht.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden in den Kapiteln 4.2, 4.3 und insbesondere in 4.9 dargelegt. Bei Realisierung der Planung sind überwiegend positive Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Negative Auswirkungen können innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

3. Soziale Auswirkungen

Da es sich um brachliegende, unbewohnte Flächen handelt, entstehen durch die Umsetzung der Bebauungsplanziele keine negativen sozialen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes.

4. Planungsrechtliche Auswirkungen

Planungsrechtliche Entschädigungs- und Übernahmeansprüche im Sinne der §§ 39 und 44 BauGB können nicht auftreten. Das Plangebiet ist als städtebaulicher Entwicklungsbereich förmlich festgelegt. Für diesen Bereich besteht Grunderwerbspflicht für den Entwicklungsträger. Gemäß § 166 Absatz 3 BauGB soll von einem Erwerb abgesehen werden, wenn der Eigentümer mitwirkungsbereit ist.

IV. Verfahren

1. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Der Berliner Senat hat am 18. Dezember 1991 für den Untersuchungsbereich "Rummelsburger Bucht" die Einleitung von Voruntersuchungen beschlossen, durch die Beurteilungsgrundlagen für eine förmliche Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich gewonnen werden sollten (Beschluss Nr. 1193/91).

Auf der Grundlage des Senatsbeschlusses Nr. 1369/92 vom 18. Februar 1993 wurde die Entwicklungsträgersgesellschaft "Berlin-Rummelsburger Bucht" mbH (ERB) als treuhänderischer Entwicklungsträger eingesetzt und mit der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme betraut.

Der Senat von Berlin erließ in seiner 144. Sitzung am 15. März 1994 durch die Senatsvorlage Nr. 4456/94 die Verordnung der Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen sowie Stadtentwicklung und Umweltschutz über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Berlin-Rummelsburger Bucht". Die Verordnung wurde vom Abgeordnetenhaus von Berlin am 05. Mai 1994 zur Kenntnis genommen (Abgeordnetenhaus von Berlin, Drucksache 12/4270). Die Verordnung trat am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 26. April 1994 in Kraft.

2. Information der Senatsverwaltungen

Die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen, Abt. II E, für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abt. II A sowie für Verkehr und Betriebe, Abt. III B wurden über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans **XVII-5** mit Schreiben vom 01. Juli 1992 gemäß § 246a BauGB informiert.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans **XVII-5** mit Schreiben vom 24. Juli 1992 zur Kenntnis genommen.

3. Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Das Bezirksamt beschloss am 26. Mai 1992 für Teilflächen des Grundstücks Hauptstraße 3 bis 6 und für einen Abschnitt der Hauptstraße einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung **XVII-5** aufzustellen und die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen (BA-Beschluss Nr. 059/92).

4. Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses

Der Beschluss des Bezirksamtes vom 26. Mai 1992 über die Aufstellung des Bebauungsplans **XVII-5** wurde gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG-BauGB) im Amtsblatt für Berlin Nr. 38 vom 17. Juli 1992 auf Seite 2068 bekanntgemacht.

5. Information der Senatsverwaltungen zur Änderung des Geltungsbereiches und des Titels sowie zur Teilung des Bebauungsplans

Die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen, Abt. II , für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abt. II, Abt. II GSt B sowie für Verkehr und Betriebe, Abt. III wurden über die beabsichtigte Änderung des Geltungsbereiches und des Titels sowie über die Teilung des Bebauungsplanes XVII-5 in die Bebauungspläne **XVII-5a** und XVII-5b mit Schreiben vom 22. August 1995 gemäß § 3a AGBauGB informiert.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat die beabsichtigte Änderung des Geltungsbereiches und des Titels sowie die Teilung des Bebauungsplans XVII-5 in die Bebauungspläne **XVII-5a** und XVII-5b mit Schreiben vom mit Schreiben vom 14. September 1995 zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplanverfahren werden nach § 4a AGBauGB durchgeführt.

6. Bezirksamtsbeschluss zur Änderung des Geltungsbereiches und des Titels

Das Bezirksamt hat am 26. September 1995 beschlossen:

- a) Die Änderung des Geltungsbereiches und des Titels des Bebauungsplans XVII-5. Der Titel lautet nunmehr wie folgt:

Bebauungsplan XVII-5

für die Grundstücke Hauptstraße 80-91, Hauptstraße 6 (teilweise), 5, 4 und 3 (teilweise) sowie einen Abschnitt der Hauptstraße (BA-Beschluss Nr. 487/95).

- b) Die Teilung des Bebauungsplans XVII-5 für die Grundstücke Hauptstraße 80-91, Hauptstraße 6 (teilweise), 5, 4 und 3 (teilweise) sowie einen Abschnitt der Hauptstraße in die Bebauungspläne

XVII-5a

für die Grundstücke Hauptstraße 80-91, 5, 4 und 3 (teilweise) sowie einen Abschnitt der Hauptstraße und

XVII-5b

für die Grundstücke Hauptstraße 5 und 6 (teilweise) sowie einen Abschnitt der Hauptstraße.

7. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt hat am 05. März 1996 beschlossen:

- a) das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung des Bebauungsplans **XVII-5a** gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wird der Bezirksverordnetenversammlung durch eine Drucksache zur Kenntnisnahme vorgelegt und
- b) den Bebauungsplan **XVII-5a** den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB zur Stellungnahme vorzulegen (BA-Beschluss-Vorlage Nr. 118/96).

8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Fachämter wurden mit Schreiben vom 09. April 1996 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf **XVII-5a** für die Grundstücke Hauptstraße 80-91, 5, 4 und 3 (teilweise) sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg bis zum 18. Mai 1996 gebeten. Von 32 beteiligten Stellen haben 30 Stellen eine Stellungnahme abgegeben und 2 Stellen nicht reagiert. Somit waren 30 Stellungnahmen auszuwerten.

Die abwägungsrelevanten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden wie folgt behandelt und der Bebauungsplan-Entwurf entsprechend **geändert/nicht geändert**:

Grün-, Erholungs- und ökologische Belange

- Die vorgesehene Gestaltung des Ufergrünzuges als lediglich 16 m breite, versiegelte Promenade sei vor dem Hintergrund der städtebaulichen Dichte im Plangebiet und eines Defizites an Grünflächen im Umfeld der Rummelsburger Bucht für nicht akzeptabel. (SenStadt)
→ Der Bebauungsplan sichert die Fläche als öffentliche Parkanlage und trifft keine Aussagen zur Gestaltung bzw. Versiegelung der Fläche. Die reduzierte Breite der Grünfläche ergibt sich aus dem städtebaulichen Ziel die Wohnbebauung nahe am Wasser zu realisieren. **Keine Planänderung.**
- Die geplante Uferpromenade sei als Straßenland mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich auszuweisen. (UmNat)
→ Eine Ausweisung des Ufergrünzuges als Straßenland ist nicht zweckmäßig, da hier ausschließlich Erholungs- und Ausgleichfunktionen zu sichern sind und keine Erschließungsaufgaben wahrgenommen werden sollen. Außerdem widerspräche dies den Darstellungen des FNP 94. **Keine Planänderung.**
- Die Überschreitung des nach BauNVO höchst zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gehe zu Lasten erforderlicher Grünflächen. Dadurch werde der erforderliche sparsame Umgang mit Grund und Boden nicht berücksichtigt. (UmNat)
→ Wesentlich für das Maß der Nutzung ist die Entscheidung des Senates, den Standort Rummelsburger Bucht zu einem Wohn- und Dienstleistungsschwerpunkt zu entwickeln. Das fand in den Darstellungen des FNP 94 und der förmlichen Festlegung des Gebietes als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme seinen Ausdruck. Die Wiedernutzung brachliegender, durch den ÖPNV gut erschlossener, innerstädtischer Flächen ist geeignet, einer weiteren Zersiedlung in der Peripherie der Stadt entgegenzuwirken, weil es dadurch möglich ist, hier einen Teil der gesamtstädtischen Flächennachfrage zu erfüllen. Eine hohe städtebauliche Dichte im Gebiet begünstigt daher einen gesamtstädtisch sparsamen Flächenverbrauch. Dies entspricht dem Gebot des § 1 Absatz 5 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. **Keine Planänderung.**
- Die textliche Festsetzung zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sowie die textliche Festsetzung zur Beschränkung der Versiegelung des Bodens sei zu erweitern. (SenStadt)
→ Die Regelung der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung entfällt auf der Ebene des Bebauungsplans und verbleibt als Hinweis auf dem Plan. Die Regelung zur Beschränkung der Versiegelung des Bodens bleibt unverändert. **Planänderung.**
- Die Größe und Funktionalität sowie die Lage des geplanten öffentlichen Spielplatzes unmittelbar an der immissionsbelasteten Hauptstraße wird kritisiert. (SenStadt, UmNat, Ges)

→ Wegen des belasteten Standortes an der Hauptstraße ist der Spielplatz vorwiegend für lärmintensivere Spielangebote (z.B. für Ballspiele) vorgesehen. Durch entsprechende Gestaltung (mit einer Aufschüttung) läßt sich die Immissionsbelastung durch die Hauptstraße vermindern. **Planänderung.**

- Gefordert wird die Sicherung des im Eingriffsgutachten als wertvoll und sehr wertvoll dargestellten Baumbestandes, insbesondere eine Änderung der Verortung der geplanten Kita um eine naturdenkmalwürdige Platane zu erhalten. Darüber hinaus wird ange-regt, ein Hervortreten von Bauteilen im Bereich der öffentlichen Grünflächen auszu-schließen, sowie Qualität und Quantität von Dachbegrünungen im Bebauungsplan fest-zusetzen (UmNat).
 - Das geplante Kita-Gebäude wird in ausreichendem Abstand von einer erhaltenswer-ten Platane verortet. Eine Festsetzung von Einzelbäumen im Bebauungsplan erfolgt nicht, da der Baumbestand durch die Baumschutzverordnung ausreichend geschützt ist und durch den Bebauungsplan keine Einschränkung für die Gestaltung der öffent-lichen Parkanlage erfolgen soll. **Keine Planänderung.**

Immissionsschutz

- Die Regelung für die lärmgeschützte Anordnung von Wohnungsgrundrissen sei zu er-weitern, sowie die Regelung für den Lärmschutz zu überarbeiten und auf des Mischge-biet unter Berücksichtigung des Schienenverkehrslärms auszuweiten. (SenStadt)
 - Die Regelung für den Lärmschutz durch entsprechende Außenbauteile an Gebäuden wird erweitert. Die Regelung für die lärmgeschützte Anordnung von Wohnungsgrund-rissen entfällt für das allgemeine Wohngebiet auf der Ebene des Bebauungsplans. **Planänderung.**
- Im Bereich des geplanten Spielplatzes/der Kita seien erforderliche Lärmschutzmaßnah-men nicht berücksichtigt. (UmNat)
 - Eine Verschiebung der Kita erfolgt nicht, um im Schallschatten der Kita gelegene Freiräume mit See- und Südorientierung zu erhalten. **Keine Planänderung.**
- Es seien größere Sicherheitsabstände der geplanten Wohnungen, der Kita und des Spielplatzes von der Hochspannungsleitung erforderlich. (Ges)
 - Die Sicherheitsabstände zur vorhandenen Hochspannungsleitung entsprechen den technischen Anforderungen der BEWAG. Darüberhinausgehende Vorsorgeabstände sind nicht planungsrechtlich erforderlich. **Keine Planänderung.**

Verkehr

- Eine Erschließung der Kita über ein Geh- und Fahrrecht auf einer als öffentliche Parkan-lage, bzw. Spielplatz ausgewiesenen Fläche wird abgelehnt und die Bildung eines "Hammergrundstücks" vorgeschlagen. Eine geringfügige Erweiterung der als Geh- und Fahrrecht ausgewiesenen Fläche zur Erleichterung von Wendevorgängen wird vorge-schlagen. (UmNat, PoIPrä)
 - Zur Sicherung der Erschließung über eine öffentliche Grünfläche ist eine Verwal-tungsvereinbarung ausreichend. Einer Sicherung von Geh- und Fahrrechten im Be-bauungsplan ist nicht erforderlich. **Planänderung.**

Ver- und Entsorgung

- Ein generelles Leitungsrecht auf den Bauflächen sei erforderlich. (Bewag)

→ Die stadttechnische Erschließung der Bauflächen kann von öffentlichen Flächen aus erfolgen. Eine planungsrechtliche Sicherung ist nicht erforderlich. **Keine Planänderung.**

9. Information der Senatsverwaltungen zur Teilung des Bebauungsplans

Die Senatsverwaltungen für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. II , für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II sowie Abt. II GAST B wurden über die beabsichtigte Teilung des Bebauungsplanes **XVII-5a** in die Bebauungspläne **XVII-5a** und XVII-5c mit Schreiben vom 16. Dezember 1996 gemäß § 3a AGBauGB informiert.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat die beabsichtigte Teilung des Bebauungsplans **XVII-5a** in die Bebauungspläne **XVII-5a** und XVII-5c mit Schreiben vom 14. Januar 1997 zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplanverfahren werden nach § 4a AGBauGB durchgeführt.

10. Bezirksamtsbeschluss zur Teilung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt hat am 19. August 1997 beschlossen:

Der Bebauungsplan-Entwurf **XVII-5a** für die Grundstücke Hauptstraße 80-91, 5, 4 und 3 (teilweise) sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg wird in die Bebauungsplan-Entwürfe

XVII-5a

für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 5, 5a, 4 und 3 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg und

XVII-5c

für die Grundstücke Hauptstraße 80-91 im Bezirk Lichtenberg geteilt (BA-Beschluss Nr. 370/97).

11. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt hat am 28. Oktober 1997 beschlossen:

Das Ergebnis, das sich aus den Stellungnahmen und der abschließenden Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 AGBauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 1 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf **XVII-5a** für die Grundstücke Hauptstraße 80-91, 5, 4 und 3 (teilweise) sowie einen Abschnitt der Hauptstraße (*alter Geltungsbereich*) ergibt, zustimmend zur Kenntnis zu nehmen (BA-Beschluss Nr. 544/97).

12. Bezirksamtsbeschluss zur öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt hat am 18. November 1997 beschlossen:

Den Bebauungsplan-Entwurf **XVII-5a** für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 5, 5a, 4 und 3 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg in der Fassung vom 23. Januar 1997 gemäß § 4 Absatz 2 Satz 2 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (BA-Beschluss Nr. 585/97).

13. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 6 Absatz 2 Satz 2 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes **XVII-5a** für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 5, 5a, 4 und 3 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg fand in der Zeit vom 08. Dezember 1997 bis einschließlich 23. Januar 1998 statt.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Zeit zur Einsichtnahme wurde in der Zeit vom 19. Januar 1998 bis einschließlich 20. Februar 1998 eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt.

Die erste öffentliche Auslegung wurde von 9 Bürgern/innen besucht. Kein/e Bürger/in hat sich schriftlich geäußert. Es liegen 3 schriftliche Anregungen von den Trägern öffentlicher Belange (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. IV; Berliner Gaswerke -GASAG- sowie Deutsche Bahn AG, Geschäftsbereich Netz, Niederlassung Ost, Betriebsstandort Berlin) vor. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung haben 9 weitere Bürger/innen den Plan eingesehen. Kein/e Bürger/in hat sich schriftlich geäußert.

Abwägungsrelevanten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden nicht vorgebracht.

Auf Hinweis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie Abt. IV konnte auf Grund der abgeschlossenen Bodensanierung auf eine Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche verzichtet werden.

14. Fortführung des Verfahrens auf der alten Rechtsgrundlage

Es wurde von den Überleitungsvorschriften des § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 244 Absatz. 2 BauGB Gebrauch gemacht.

15. Bezirksamtsbeschluss über das Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung, zur Änderung des Titels, über den Bebauungsplan, den Bebauungsplan und die Rechtsverordnung der Bezirksverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen und den Bebauungsplan nach Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung anzuzeigen

Das Bezirksamt hat am 07. September 2004 beschlossen:

- a) das Ergebnis, das sich aus der Auswertung der Anregungen der Bürger/innen, der Träger öffentlicher Belange und der Fachämter des Bezirkes im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf **XVII-5a** für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 5, 5A, 4 und 3 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg ergibt.
- b) die Änderung des Titels des Bebauungsplanes **XVII-5a**. Der Titel des Bebauungsplanes lautet nunmehr:

Bebauungsplan **XVII-5a**

für die Grundstücke Hauptstraße 4, 4A-4H, 4K, die Flurstücke 347, 350, 377, 384, 387, 391, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 400 und einer Teilfläche des Flurstücks 390, Flur 513 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg.

Die Änderung des Titels wird im Amtsblatt für Berlin bekannt gegeben.

-
- c) den Bebauungsplan **XVII-5a** für die Grundstücke Hauptstraße 4, 4A-4H, 4K, die Flurstücke 347, 350, 377, 384, 387, 391, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 400 und einer Teilfläche des Flurstücks 390, Flur 513 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg mit Deckblatt vom 18. August 2004 einschließlich der Begründung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB.
 - d) den Bebauungsplan **XVII-5a** für die Grundstücke Hauptstraße 4, 4A-4H, 4K, die Flurstücke 347, 350, 377, 384, 387, 391, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 400 und einer Teilfläche des Flurstücks 390, Flur 513 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg mit Deckblatt vom 18. August 2004 einschließlich der Begründung der Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 12 Absatz 4 BezVG zur Beschlussfassung vorzulegen.
 - e) den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes **XVII-5a** für die Grundstücke Hauptstraße 4, 4A-4H, 4K, die Flurstücke 347, 350, 377, 384, 387, 391, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 400 und einer Teilfläche des Flurstücks 390, Flur 513 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg der Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 12 Absatz 4 BezVG zur Entscheidung vorzulegen.
 - f) den Bebauungsplan **XVII-5a** für die Grundstücke Hauptstraße 4, 4A-4H, 4K, die Flurstücke 347, 350, 377, 384, 387, 391, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 400 und einer Teilfläche des Flurstücks 390, Flur 513 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg mit Deckblatt vom 18. August 2004 nach Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung der zuständigen Senatsverwaltung gemäß § 6 Absatz 4 AGBauGB anzuzeigen. (BA-Beschluss-Nr. 219/2004)

16. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan und die Rechtsverordnung

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 20. Oktober 2004 beschlossen:

- a) den Bebauungsplan **XVII-5a** für die Grundstücke Hauptstraße 4, 4A-4H, 4K, die Flurstücke 347, 350, 377, 384, 387, 391, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 400 und einer Teilfläche des Flurstücks 390, Flur 513 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg mit Deckblatt vom 18. August 2004 einschließlich der Begründung gemäß § 12 Absatz 4 BezVG.
- b) die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes **XVII-5a** für die Grundstücke Hauptstraße 4, 4A-4H, 4K, die Flurstücke 347, 350, 377, 384, 387, 391, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 400 und einer Teilfläche des Flurstücks 390, Flur 513 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg gemäß § 12 Absatz 4 BezVG (BVV-Beschluss-Nr. 1134/V).

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Bauordnung für Berlin (BauOBIn) in der Fassung vom 3. September 1997 (GVBl. S. 421, 512), zuletzt geändert durch Artikel XLV des Gesetzes vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 266, 271).

Gesetz über Naturschutz und **Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (GVBl. I S. 2304).

Gesetz zum Schutz des Bodens (**Bundesbodenschutzgesetz-BBodenSchG**) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9. September 2001 (BGBl. I. S. 2331, 2334).

Gesetz über die **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit

1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Dem Bezirksamt entstehen durch die städtebauliche Neuordnung einschließlich der Anlage der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen keine Kosten.

Die Finanzierung der Kindertagesstätte erfolgt aus Infrastrukturmitteln der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Bezirksstadträtin

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen

Berlin, am ~~30.~~ Januar 2006

Berlin, am ~~26.~~ Januar 2006

Lompscher
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Güttler-Lindemann
Amtsleiter

D. Anhang

Pflanzliste

a) Bäume

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) (L, G, W)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*) (K, H, W)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*) (K, H, W)
Feld-Ulme (*Ulmus minor*) (K, H)
Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) (G, H)
Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) (W, K)
Hainbuche (*Carpinus betulus*) (L) (K, H, W)
Kultur-Apfel (*Malus domestica*) (H, W, K)
Rot-Erle (*Alnus glutinosa*) (G, W)
Sal-Weide (*Salix caprea*) (G, W)
Sand-Birke (*Betula pendula*) (W, K)
Sauer-Kirsche (*Prunus cerasus*) (G, H, W)
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*) (L, G, W)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) (G)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*) (L, G)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) (G, H, W)
Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*) (K, H, W)
Wild-Kirsche (*Prunus avium*) (H, W, K)
Säulen-Ahorn (*Acer platanoides* 'Columnare')
Kugel-Ahorn (*Acer platanoides* 'Globosum')
Grau-Erle (*Alnus incana*)
Moor-Birke (*Betula pubescens*)
Weiß-/Rotdorn in Arten (*Crataegus spec.*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Walnuss (*Juglans regia*)
Maulbeerbaum (*Morus alba/nigra*)
Chinesische Wildbirne (*Pyrus calleryana*)
Silber-Weide (*Salix alba*)
Oxelbeere (*Sorbus intermedia*)
Linden-Arten (*Tilia spec.*)
Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)
(*Verwendungshinweise: L = Lärmschutz,*
G = großkronig, K = kleinkronig,
H = Hecke, W = Waldmantel)

b) Sträucher

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) (L, W, H)
Färber-Ginster (*Genista tinctoria*) (W)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*) (W)
Filz-Rose (*Rosa tomentosa*) (H)
Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*) (W, H)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) (W, H)
Haselnuss (*Corylus avellana*) (L) (W, H)
Hunds-Rose (*Rosa canina*) (W)
Kornelkirsche (*Cornus mas*) (H)
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*) (W)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) (W)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) (L, W, H)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*) (W)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) (L, W)

Schlehe (*Prunus spinosa*) (W, H)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) (L, W, H)
Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*) (H)
Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Berberitzen in Arten (*Berberis spec.*)
Wildrosen (*Rosa spec.*)
Weiden in Arten (*Salix spec.*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
(*Verwendungshinweise: L = Lärmschutz,*
H = Hecke, W = Waldmantel)

c) Wand- und Fassadenbegrünung

Efeu (*Hedera helix*)
Geißblatt (*Lonicera spec.*)
Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*)
Knöterich (*Polygonum aubertii*)
Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Wilder Wein (*Parthenocissus spec.*)

d) Dachbegrünung

Färber-Kamille (*Anthemis tinctoria*)
Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*)
Kleinblütige Königskerze (*Verbascum thapsus*)
Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*)
Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*)
Plattgedrucktes Rispengras (*Poa compressa*)
Rot-Straußgras (*Agrostis tenuis*)
Sand-Mohn (*Papaver dubium*)
Sand-Segge (*Carex arenaria*)
Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*)
Schafschwingel (*Festuca ovina*)
Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*)
Schnittlauch (*Allium schoenoprasum*)
Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*)
Thymian (*Thymus serpyllum*)
Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyperassias*)

Abkürzungsverzeichnis

(erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)

Abs.	- Absatz
Abt.	- Abteilung
AGBauGB	- Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
BauGB	- Baugesetzbuch
BauNVO	- Baunutzungsverordnung
BauOBln	- Bauordnung für Berlin
BEP	- Bereichsentwicklungsplanung
BEWAG	- Berliner Kraft- und Licht (BEWAG) Aktiengesellschaft
BezVG	- Bezirksverwaltungsgesetz
BGBl.	- Bundesgesetzblatt
BNatSchG	- Bundesnaturschutzgesetz
dB (A)	- Dezibel (A - Kurve)
EW	- Einwohner
FNP	- Flächennutzungsplan
GmbH	- Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GF	- Geschossfläche
GFZ	- Geschossflächenzahl
GR	- Grundfläche
GRZ	- Grundflächenzahl
GVBl.	- Gesetz- und Verordnungsblatt
H	- (Wand-) Höhe
Kfz	- Kraftfahrzeug
LaPro	- Landschaftsprogramm
LKW	- Lastkraftwagen
MI	- Mischgebiet
NatSchGBln	- Berliner Naturschutzgesetz
ÖPNV	- Öffentlicher Personennahverkehr
PlanzVO	- Planzeichenverordnung
SenBauWohnV	- ehemalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt)
SenStadtUmTech	- ehemalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt schutz, jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt)
WA	- Allgemeines Wohngebiet
WE	- Wohneinheit

Quellenverzeichnis

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2004.

Stadtentwicklungsplanung (StEP), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 1995.

Bereichsentwicklungsplanung Lichtenberg (Altbezirk) (BEP), Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Entwurf, Stand Dezember 2003.

Verordnung und Begründung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Rummelsburger Bucht": Entwicklungsträgergesellschaft Berlin-Rummelsburger Bucht mbH, 1994.

Erschließungskonzeption Entwicklungsbereich „Berlin-Rummelsburger Bucht“, CBF-IPRO, Berlin vom 27. Mai 1995.

Mobilitätskonzept Rummelsburger Bucht, Gesellschaft für Informatik, Verkehrs- und Umweltplanung mbH (IVU) vom 15. Februar 1996.

Landschaftsschutzprogramm, Artenschutzprogramm Berlin (LaPro 94), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Dezember 1994.

Amtliches Gutachten über die klimatologische Beurteilung des überörtlichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Rummelsburger Bucht“, Deutscher Wetterdienst vom 10. Juni 1996.

Immissionsprognose "Lärm", Kötter, Beratende Ingenieure Berlin GmbH, Planvorhaben Rummelsburger Bucht in Berlin-Lichtenberg, 15. Januar 1996.

Umweltverträglichkeitsstudie zum städtebaulichen Rahmenplan „Berlin-Rummelsburger Bucht“, Entwicklungsträgergesellschaft Berlin-Rummelsburger Bucht mbH, 1994.

Ökologisch - Landschaftsplanerische Untersuchung zu den Bebauungsplänen **XVII-5a** und **5b** im Bezirk Lichtenberg von Berlin, Grün-, Landschafts- und Umweltplanung, Dr. Szamatolski + Partner, März 1996.

UVE, Gesellschaft für Umwelt, Verkehr und Energie mbH, Mengen- und Kostenermittlung für Sanierungs-/Entsorgungsmaßnahmen auf dem Grundstück Hauptstraße 3-6, 8. Januar 1996.

Regenwasserbewirtschaftung Rummelsburger Bucht, Lichtenberger Ufer; Generelle Planung, Berliner Wasser-Betriebe, vom 18. Juni 1996.

Tabellenverzeichnis	Seite
Tabelle 1: Flächenbilanz	11
Tabelle 2: Städtebauliche Kennwerte	12
Tabelle 3: Vergleich der städtebaulichen Dichtewerte (GFZ)	15
Tabelle 4: Vergleich der städtebaulichen Dichtewerte (GRZ)	16
Tabelle 5: Grünflächen und Spielplatzversorgung	26

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

Die Überschriften und die angegebenen Rechtsbezüge sind nicht Gegenstand der Festsetzung. Sie erscheinen nur in der Begründung zum Bebauungsplan, aber nicht in der Planzeichnung. Als Muster wurde die "Zusammenstellung der gebräuchlichsten textlichen Festsetzungen für Bebauungspläne" der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. II D, Stand Juni 1998 verwendet.

Art der baulichen Nutzung

1. Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet:

"Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes."

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 6 BauNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - werden ausgeschlossen, da sie aufgrund der extensiven Flächennutzung und baulichen Eigenart den Zielen der Entwicklungsmaßnahme und den städtebaulichen Zielen widersprechen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden zusätzlichen Verkehr in das Quartier ziehen und die Wohnruhe stören. Entlang der Hauptstraße ist zudem aus Lärmschutzgründen eine weitgehend geschlossene Reihe von Baukörpern erforderlich, was durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen in der Regel nicht gegeben ist.

2. Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Hauptstraße:

"Im Allgemeinen Wohngebiet sind entlang der Hauptstraße im ersten Vollgeschoss nur die in § 4 Absatz 2 Nr. 2 und 3 und Absatz 3 Nr. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig."

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 7 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Es ist Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme - neben der Schaffung von Wohnraum - Dienstleistungsnutzungen in Kommunikation mit Wohnnutzung zu entwickeln sowie die Nahversorgung des Wohnquartiers sicherzustellen.

Durch die Unzulässigkeit von Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Hauptstraße wird trotz der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet das im Rahmenplan und im Bebauungsplavorentwurf der frühzeitigen Bürgerbeteiligung formulierte städtebauliche Ziel - straßenbegleitend Dienstleistungsnutzung (M1, bzw. Mischgebiet) anzuordnen - im Grundsatz, wenn auch in geringerer Quantität als zunächst beabsichtigt, beibehalten. Das ursprüngliche Planungsziel (Dienstleistungsnutzung auf 50 % der Geschossfläche) musste aufgrund der geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen revidiert werden.

Maß der baulichen Nutzung

3. Ausnahmsweise Zulässigkeit eines siebenten Geschosses entlang des Seeufers:

"Im Allgemeinen Wohngebiet können auf der Fläche P6, P7, P8, P9, P6 im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu sieben Vollgeschossen zugelassen werden, wenn die Geschossfläche von 300 m² für das ausnahmsweise zugelassene Vollgeschoss nicht überschritten wird."

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 6 BauNVO)

Die Voraussetzung der Ausnahme wäre gegeben, wenn dieses Geschoss als Staffelgeschoss mit hohem Glasanteil als ein filigraner "warmer Wintergarten" ausgebildet wird (nicht gemauert). Das ausnahmsweise zulässige Geschoss soll nicht die raumbildende Dominanz eines normalen Geschosses entfalten, wie die darunterliegenden Geschosse, sondern als zusätzlicher, leicht schwebender Aufbau auf dem Dach liegen. Ein regelmäßig zulässiges, "normales" Vollgeschoss auf der mit P6, P7, P8, P9, P6 abgegrenzten Fläche würde das Planungsziel, den angrenzenden öffentlichen Platz palaisartig zu fassen verwässern. Das Gebäude soll vom Platz aus durchgängig sechsgeschossig wahrnehmbar sein.

4. Ausschluss eines zusätzlichen Ausbaus von Dachgeschossen:

"Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im Allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen."

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Absatz 3 Satz 3 BauNVO)

Um spätere Nachverdichtungen auszuschließen (z.B. durch späteren Ausbau/Aufbau von Dach- und Kellergeschossen) sind Dachgeschosse auf die festgesetzte Geschossfläche mit anzurechnen. Dies ist erforderlich, da die Erschließungsanlagen, Grün- und Gemeinbedarfseinrichtungen auf das festgesetzte Maß der Nutzung ausgelegt sind. Außerdem wäre eine weitere Verdichtung nicht vertretbar, weil die sich ergebenden städtebaulichen Dichtewerte das nach § 17 Absatz 1 BauNVO höchstzulässige Maß für Allgemeine Wohngebiete von GFZ 1,2 überschreiten.

5. Zulässige Grundfläche bei Überschreitung durch Tiefgaragen um über 50%:

"Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, die festgesetzte Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet bis zu 100 vom Hundert überschritten werden. Für andere Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung darf die festgesetzte Grundfläche lediglich bis zu 50 vom Hundert überschritten werden."

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO)

Diese Regelung ist erforderlich, um einen vollständigen unterirdischen Stellplatznachweis und damit eine qualitätsvolle Gestaltung der Freiräume auf den Tiefgaragendächern, ungestört von parkenden Autos, zu ermöglichen. Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Absatz 4 BauNVO von 50 % durch Grundstücksunterbauung und Zufahrten würde in diesem Fall nicht ausreichen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

6. Ausnahmsweise Zulässigkeit einer Überschreitung der Baugrenze zur Einordnung eines Supermarktes:

"Im Allgemeinen Wohngebiet kann eine Überschreitung der Baugrenze bis zur Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn innerhalb des die Baugrenze überschreitenden Teils des Gebäudes ausschließlich Lagerräume ohne notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden, sowie die Geschossfläche von 150 m² und die Grundfläche von 150 m² für den die Baugrenze überschreitenden Teil des Gebäudes nicht überschritten wird."

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO)

Die Voraussetzung für die Ausnahme ist gegeben, wenn im Erdgeschoss entlang der Hauptstraße ein Einzelhandelsgeschäft für die Nahversorgung (Supermarkt) eingeordnet wird. Die Ausnahmeregelung ermöglicht eine für einen Supermarkt funktional günstigere Anordnung der Geschäftsräume, als dies sonst zulässig wäre. Wegen der Gebäudetiefe von 14,00 m wäre das Erdgeschoss nur für kleinere Geschäfte geeignet. Durch die Ausnahme wird die städtebaulich gewünschte Sicherung der Nahversorgung für das neue Wohnquartier, wie auch für die Quartiere nördlich der Hauptstraße begünstigt. Ein Supermarkt ist geeignet, an diesem verkehrsgünstigen Standort in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Rummelsburg genügend Kaufkraft zu binden, dass südöstlich angrenzend entlang der Hauptstraße die Ansiedlung weiterer nachgeordneter Einzelhandelseinrichtungen wirtschaftlich tragfähig ist.

Es ist erforderlich, dies als Ausnahme zu regeln, weil eine regelmäßig zulässige höhere Gebäudetiefe entlang der Hauptstraße, unabhängig von der erforderlichen Ausnahmevoraussetzung (Nutzung durch einen Supermarkt), städtebaulich nicht mit der gewünschten symmetrischen Grundform des "Stadtpalais" vereinbar wäre. Der Nordflügel des "Stadtpalais" bekäme dann einen unerwünschten "Breitfuß", die städtebauliche Absicht, den vorgelagerten Platz palaisartig räumlich zu fassen, wäre unwirksam. Der städtebauliche Nachteil einer höheren Gebäudetiefe im Erdgeschoss ist daher nur tragbar, wenn dadurch die Nahversorgung verbessert wird. Der Belang der Nahversorgung hätte dann Vorrang vor einer städtebaulich eindeutigen räumlichen Fassung des vorgelagerten Platzes.

Weitere Arten der Nutzung

7. Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

"Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen."

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Absatz 5 BauNVO)

Diese Regelung stellt im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 eine Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von parkenden Autos sicher und ermöglicht dadurch eine qualitätsvolle Gestaltung der nunmehr vielfältig nutzbaren Freiräume.

8. Einteilung der Straßenverkehrsfläche:

"Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung."

(§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Diese Regelung verdeutlicht, dass die in der Plangrundlage des Bebauungsplanes dargestellte Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

9. Lage der Straßenbegrenzungslinie

"Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten P3 und P8 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie".

(§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Diese Regelung dient der eindeutigen Planlesbarkeit, weil Straßenbegrenzungslinie und Geltungsbereichsgrenze zwischen den o.g. Punkten identisch sind.

Immissionsschutz

10. Lärmschutz entlang der Hauptstraße:

"Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen:

entlang der Hauptstraße

die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R_{w,res}$ nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 50 dB, in Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R_{w,res}$ nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen;

zwischen den Punkten P1 und P2 in einer Entfernung von bis zu 35,00 m, gemessen von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße sowie zwischen den Punkten P3 und P4,

die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R_{w,res}$ nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 45 dB, in Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R_{w,res}$ nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen;

zwischen den Punkten P1 und P2 in einer Entfernung von über 35,00 m bis zu 90,00 m, gemessen von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße,

die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R_{w,res}$ nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 40 dB, in Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R_{w,res}$ nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 35 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen;

zwischen den Punkten P1 und P2 in einer Entfernung von über 90,00 m, gemessen von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße, P4 und P5, P5 und P6 sowie zwischen den Punkten P6 und P7,

die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 35 dB, in Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 30 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen;

auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte

die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen."

(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB).

Diese Regelung sichert passive Schallschutzmaßnahmen, um die durch Straßenverkehr in der Hauptstraße hervorgerufenen Geräuschbelastungen im Gebäude gering zu halten.

Grünfestsetzungen

11. Intensive Tiefgaragenbegrünung:

"Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,40 m betragen.

Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen und Wege sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung".

(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a und b BauGB, § 12 Absatz 6 sowie § 14 Absatz 1 Satz 3 i.V. mit § 23 Absatz 5 BauNVO)

Diese Regelung sichert einen Ausgleich für die Einschränkungen der natürlichen Funktionen des Bodens durch den hohen Grad der Grundstücksüberbauung und verringert durch die Bebauung gegebene Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Situation.

12. Extensive Dachbegrünung:

"Dachflächen sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für Dachterrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen".

(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB)

Diese Regelung verringert durch die Bebauung gegebene Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Situation.

13. Beschränkung der Versiegelung des Bodens:

"Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Flächen oberhalb der Tiefgaragen und mit einem Gehrecht zu belastende Flächen."

(§ 9 Absatz 4 BauGB i.V mit § 8 Absatz 4 Satz 3 NatSchGBIn)

Diese Regelung sichert einen Ausgleich für die Einschränkungen der natürlichen Funktionen des Bodens durch den hohen Grad der Grundstücksüberbauung und kompensiert Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Situation.

Sonstige Festsetzungen

14. Sicherung eines Weges auf einer privaten Baufläche:

"Die nicht überbaubare Grundstücksfläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten."

(§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

Die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit auf der Fläche A ist erforderlich zur Sicherung einer direkten Anbindung der Kita durch einen Weg an das Netz der inneren Erschließung des Quartiers Rummelsburg.

Hinweise:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nach der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Berlin - Rummelsburger Bucht vom 15. März 1994 (Senatsbeschluss Nr. 4456/94) förmlich festgelegter Entwicklungsbereich.
2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.
3. Anfallendes Regenwasser ist zu bewirtschaften, daß es - soweit es nicht als Brauchwasser genutzt und über das Schmutzwassersystem abgeleitet wird - durch Passage eines vegetati-

onsbedeckten Oberbodens von mindestens 30 cm Mächtigkeit behandelt (gereinigt) und entsprechend den Bodenverhältnissen versickert wird.

4. Über den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft eine Richtfunkstrecke der Telekom in einer Höhe von ca. 75,00 m über NN. Bei Errichtung von Hochbauten im Bereich der Richtfunkstrecke ist eine Abstimmung mit der Telekom notwendig.
5. Über den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft eine 110 kV-Freileitung der BEWAG. Bei Errichtung von Hochbauten im Freileitungsbereich ist das Einverständnis der BEWAG notwendig.