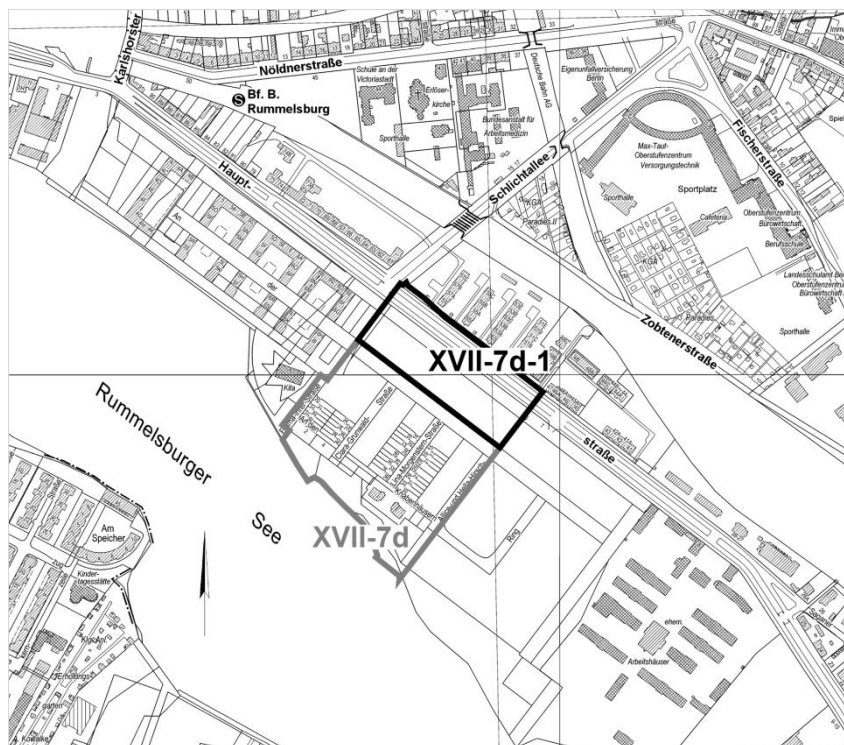


**Bezirksamt Lichtenberg von Berlin**  
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales,  
Wirtschaft und Arbeit  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung



## Begründung zum Bebauungsplan XVII-7d-1

zur teilweisen Änderung des Bebauungsplanes XVII-7d  
für das Gelände zwischen Hauptstraße, Alice-und-Hella-Hirsch-Ring,  
(nordwestlicher Abschnitt) und dessen Verlängerung bis zum Rummels-  
burger See, dem Rummelsburger See, der Verlängerung der Emma-Ihrer-  
Straße, der Emma-Ihrer-Straße sowie für das Grundstück Hauptstraße  
51/57C (teilweise) und für Abschnitte der Hauptstraße, des Alice-und-  
Hella-Hirsch-Ringes und der Emma-Ihrer-Straße  
im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg



unmaßstäblich

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

<b><u>A. Begründung</u></b> .....	<b>3</b>
<b><u>I. Planungsgegenstand</u></b> .....	<b>3</b>
1. Veranlassung und Erforderlichkeit .....	3
2. Plangebiet .....	3
2.1 Geltungsbereich .....	3
2.2 Bestand .....	4
2.3 Planerische Ausgangssituation .....	4
2.3.1 Flächennutzungsplan .....	4
2.3.2 Rahmenplan/städtebauliches Programm .....	5
2.3.3 Bereichsentwicklungsplanung .....	5
2.3.4 StEP Wohnen .....	5
2.3.5 StEP Zentren .....	5
2.3.6 StEP Verkehr .....	6
2.3.7. Festgesetzter Bebauungsplan XVII-7d .....	6
<b><u>II. Planinhalt</u></b> .....	<b>7</b>
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	7
2. Intentionen des Planes .....	7
3. Umweltbericht .....	9
3.1 Einleitung .....	9
3.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	9
3.1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung .....	9
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	13
3.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	13
3.2.1.1 Schutzgut Mensch .....	13
3.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	13
3.2.1.3 Schutzgut Boden und Grundwasser .....	14
3.2.1.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	16
3.2.1.5 Schutzgut Ortsbild .....	16
3.2.1.6 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter .....	16
3.2.2 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung .....	16
3.2.2.1 Schutzgut Mensch .....	17
3.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	17
3.2.2.3 Schutzgut Boden und Grundwasser .....	18
3.2.2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	19
3.2.2.5 Schutzgut Ortsbild .....	20
3.2.2.6 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter .....	20
3.2.2.7 Wechselwirkungen .....	20
3.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	21
3.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	22
3.3 Zusätzliche Angaben.....	23

3.3.1	Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf.....	23
3.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ..	23
3.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	24
4.	Wesentlicher Planinhalt, Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen .....	25
4.1	Grundzüge der Abwägung .....	25
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen .....	25
4.3	Flächen für Stellplätze .....	30
4.4	Straßenverkehrsflächen .....	30
4.5	Festsetzungen zum Schutz der Umwelt, Pflanzbindungen .....	31
4.6	Flächenbilanz .....	33
<b>III.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>34</b>
1.	Stadtplanerische Auswirkungen .....	34
2.	Auswirkung auf den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Grünflächen .....	34
3.	Auswirkungen auf die Umwelt .....	35
4.	Soziale Auswirkungen .....	35
5.	Planungsrechtliche Auswirkungen .....	35
<b>IV.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>36</b>
<b>B.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>45</b>
<b>C.</b>	<b>Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit</b> .....	<b>46</b>
<b>D.</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>47</b>
Pflanzliste .....	47	
Abkürzungsverzeichnis .....	49	
Quellenverzeichnis .....	50	
Tabellenverzeichnis .....	52	
Verzeichnis der textlichen Festsetzungen .....	53	

---

## A. Begründung

### I. Planungsgegenstand

#### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans **XVII-7d-1** war Teil der förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Rummelsburger Bucht“ (Senats-Beschluss Nr. 4456/94 vom 15. März 1994, Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin 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 wurde am 13. April 2004 der Bebauungsplans XVII-7d (GVBl. Nr. 18 vom 27. April 2004, S. 199) festgesetzt.

Nach Festsetzung des Bebauungsplanes XVII-7d erfolgte eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes, das in Entsprechung der baulichen Struktur im übrigen Plangebiet auch zwischen der Hauptstraße und der Straße An der Bucht eine mehrgeschossige und eigentumsorientierte Bebauungsform vorsieht. Dieser Nutzungsstruktur entsprechend sollen zur Hauptstraße orientiert Vorgärten ausgebildet werden und die Erschließung analog der vorhandenen Situation im nordwestlich angrenzenden Wohnquartier über eine parallel zur Hauptstraße verlaufende Erschließungsstraße erfolgen.

Die Anlage von Vorgärten erfordert die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes an Stelle der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Da durch die Änderungen der Planung die Grundzüge der Planung berührt sind, bedarf es der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans XVII-7d.

Das Bezirksamt hat am 30. August 2005 die Aufstellung des Bebauungsplans **XVII-7d-1** beschlossen (BA-Beschluss Nr. 217/05).

#### 2. Plangebiet

##### 2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans **XVII-7d-1** befindet sich zwischen der Hauptstraße, dem Alice- und Hella-Hirsch-Ring, der Straße An der Bucht und der Emma-Ihrer-Straße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg. Das 2,3 ha große Plangebiet umfasst einen Teil des Grundstücks Hauptstraße 7 und Teile des nordöstlich der Hauptstraße gelegenen Grundstücks Hauptstraße 51/57C.

##### 2.2 Bestand

### *Bebauung*

Das Plangebiet ist durch brachliegende Flächen des ehemaligen Städtischen Friedrichs-Waisenhauses geprägt. Die Flächen wurden nach dem zweiten Weltkrieg bis 1990 von den Grenztruppen der DDR übernommen und nach der Herstellung der Einheit Deutschlands bis 1994 von der Bundeswehr genutzt. Ehemals vorhandener Gebäudebestand wurde durch den städtischen Entwicklungsträger rückgebaut.

### *Erschließung*

Das Plangebiet ist durch die Hauptstraße erschlossen. Es besteht eine ÖPNV-Anbindung durch den in 5 bis 10 Minuten Fußwegentfernung befindlichen S-Bahnhof "Berlin-Rummelsburg", eine die Hauptstraße befahrende Tram mit einer Haltestelle direkt vor dem Grundstück Hauptstraße 7 und einer Buslinie (zur Zeit: Tram Linie 21, Bus-Linie 194).

### *Geologie, Baugrund*

Das Plangebiet liegt inmitten des Warschauer-Berliner-Urstromtals, dessen Oberfläche von Ablagerungen der Weichsel-Eiszeit und der Nacheiszeit gebildet ist. Das Relief ist zum Rummelsburger See hin leicht geneigt. Die Geländeoberfläche steigt von der Straße An der Bucht mit ca. 34,75 m ü. NHN bis zur Hauptstraße auf ca. 35,0 m ü. NHN an. Die Baugrunderkarte von Berlin (Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, 1970) gibt tragfähigen Baugrund für normale Belastungen in einer Tiefe von 2,00-3,00 m an.

### *Technische Infrastruktur*

Die Hauptstraße ist mit allen stadtechnischen Versorgungsmedien belegt.

### *Eigentumsverhältnisse*

Das Grundstück Hauptstraße 7 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Das Grundstück Hauptstraße 51/57C befindet sich im Eigentum der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg.

## 2.3 Planerische Ausgangssituation

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004, ABl. S. 95, zuletzt geändert am 04. Dezember 2007 (Amtsblatt S. 3292) stellt für den Bereich des Bebauungsplans **XVII-7d-1** folgendes dar:

- eine Wohnbaufläche W1 mit einer GFZ von über 1,5,

- 
- die Hauptstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße,
  - einen Hinweis auf schadstoffbelastete Böden sowie
  - eine Kennzeichnung als Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

### 2.3.2 Rahmenplan/städtebauliches Programm

Der Rahmenplan mit Stand von 02/94, der Bestandteil der Rechtsverordnung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich ist, trifft für den Bereich des Bebauungsplans **XVII-7d-1** folgende Aussagen:

- eine gemischte Baufläche (M1, Dienstleistung) mit einer GFZ bis 3,0; sechs bis zwölf Geschosse (straßenbegleitend),
- ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ bis 2,0; vier bis acht Geschosse (südwestlich an das M1 Gebiet angrenzend),
- eine Erschließungsstraße und
- die Hauptstraße als Hauptverkehrsstraße.

### 2.3.3 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung „Alt-Lichtenberg“ vom Juli 2004 (aktualisiert Mai 2005) entspricht für den Bereich des Bebauungsplans **XVII-7d-1** im Wesentlichen den Aussagen des Rahmenplanes: Wohnbaufläche W1 mit einer GFZ von über 1,5; Hauptstraße als öffentliche Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahntrasse und eine innere Quartierserschließung über sonstige Straßen.

### 2.3.4 StEP Wohnen

Der vom Senat von Berlin am 10. August 1999 beschlossene Stadtentwicklungsplan „Wohnen“ sieht den Bereich des Bebauungsplans **XVII-7d-1** als einen prioritären Raum für Neubauentwicklung vor.

### 2.3.5 StEP Zentren

Das zum Plangebiet nächstgelegene Hauptzentrum befindet sich in der Frankfurter Allee. Nähergelegen sind die Ortsteilzentren in der Weitlingstraße im Bezirk Lichtenberg und in der Elsenstraße im Bezirk Treptow-Köpenick.

### 2.3.6 StEP Verkehr

Der vom Senat von Berlin am 08. Juli 2003 beschlossene Stadtentwicklungsplan „Verkehr“ stellt den Straßenzug Hauptstraße/Köpenicker Chaussee in der Be-

standsbeschreibung 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.

### 2.3.7. Festgesetzter Bebauungsplan XVII-7d

Der am 13. April 2004 festgesetzte Bebauungsplans XVII-7d (GVBl. Nr. 18 vom 27. April 2004, S. 199) hat entlang des Rummelsburger Sees eine öffentliche Parkanlage als Bestandteil des Ufergrünzuges und zwischen dieser und der Hauptstraße eine kompakte, viergeschossige Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) in Verbindung mit einem dem städtebaulichen Konzept folgenden Straßenraster festgesetzt. Die Blockstruktur hat durchgängig einen Bezug zur Wasserfläche (Zeilen). Die an der Hauptstraße unmittelbar gelegenen Blöcke WA 1, WA 2 und WA 3 sind u-förmig mit geschlossener Front zur Hauptstraße ausgebildet. Das Erschließungssystem des Quartiers besteht im Wesentlichen aus rechtwinklig zur Hauptstraße verlaufenden 15,00 m bzw 13,60 m breiten Quartiersstraßen und einer parallel zur Hauptstraße verlaufenden 20,00 m breiten Verbindungsstraße. Zur Verbreiterung der Hauptstraße war ein Straßenraum von etwa 40,00 m vorgesehen; am WA 1, WA 2 und WA 3 verlaufen die Straßenbegrenzungslinien der Hauptstraße unmittelbar an den Baugrenzen.

---

## II. Planinhalt

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Ende 1992 wurde für den gesamten Entwicklungsbereich ein international besetztes Bewerber- und Gutachterverfahren durchgeführt. Die daraus hervorgegangene städtebauliche Collage des Architekten Klaus Theo Brenner und des Landschaftsplaners Karl Thomanek bildete die Grundlage des städtebaulichen Konzepts für die Rummelsburger Bucht. Der daraufhin im Juni 1993 erstellte Masterplan enthält als städtebauliches Programm Wohnungen für ca. 12-15.000 Einwohner, Arbeitsstätten für ca. 12.000 Beschäftigte sowie technische und soziale Infrastruktur. Dieses Programm bildete die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf der Bebauungspläne XVII-5a, b und c (Projekt „Rummelsburg I (West)“) sowie XVII-7d und e (Projekt „Rummelsburg II (Ost)“).

Für das Projekt „Rummelsburg II (Ost)“ und damit auch für den Bebauungsplan XVII-7d wurden die städtebaulichen Ziele im Laufe des Verfahrens modifiziert, wobei insbesondere auf den seeorientierten Baufeldern eine Abkehr vom Konzept des verdichteten Geschosswohnungsbaus hin zu einer mehrgeschossigen Reihenhausbebauung mit reduzierter baulicher Dichte erfolgte. Der Bebauungsplan XVII-7d wurde am 13. April 2004 (GVBl. Nr. 18 vom 27. April 2004, S. 199) festgesetzt.

Die am Bedarf des mehrgeschossigen städtischen Reihenhauses orientierten Ausweisungen für die Baufelder südlich der Straße An der Bucht entsprechen der Nachfrage des Wohnungsmarkts und führten zu einer zügigen baulichen Entwicklung. Bezüglich der Baufelder an der Hauptstraße stehen das Verkehrsaufkommen auf der Hauptstraße und fehlende Vorgartenbereiche einer dem übrigen Quartier entsprechenden baulichen Entwicklung entgegen.

Dieser Situation Rechnung tragend wurde für diese Baufelder ein Erschließungskonzept entwickelt, das in Fortsetzung der nordwestlich angrenzend bereits bestehenden Erschließungsstraße parallel zur Hauptstraße eine verkehrsberuhigte Wohnstraße vorsieht. Zwischen dieser Erschließungsstraße und der Hauptstraße soll sich ein Grünstreifen mit bestehenden Bäumen und Versickerungsmulden anschließen, der zusammen mit der dort vorhandenen denkmalgeschützten Zaunanlage eine räumliche Abgrenzung zur Hauptstraße bildet. Den durch diese Straße erschlossenen Baufeldern sollen Vorgartenbereiche unterschiedlicher Tiefe zugeordnet werden, wodurch sowohl die städtebauliche Struktur des übrigen Stadtquartiers aufgenommen wird, als auch ein verschwenkter Verlauf der Erschließungsstraße erreicht werden soll.

### 2. Intentionen des Plans

Der Bebauungsplan **XVII-7d-1** dient der planungsrechtlichen Sicherung der Entwicklungsziele der inzwischen aufgehobenen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Rummelsburger Bucht“. 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-7d-1** soll die folgenden städtebaulichen Ziele sichern:

- die Neuordnung eines untergenutzten und z.T. brachliegenden Geländes,
- die Sicherung einer kompakten bis zu viergeschossigen Wohnbebauung mit Vorgärten,
- die Sicherung einer Erschließungsstraße parallel zur bestehenden Hauptstraße sowie
- die Sicherung der inneren Erschließung.

---

### 3. Umweltbericht

#### 3.1 Einleitung

##### 3.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan **XVII-7d-1** ersetzt teilweise den festgesetzten Bebauungsplan XVII-7d.

Das dem Bebauungsplan XVII-7d zu Grunde liegende Vorhaben eines sechsspurigen Ausbaus der Hauptstraße wird nicht weiter verfolgt. Auch die Realisierung von Geschosswohnungsbau in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist mangels Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr Ziel der Planung.

Diesen geänderten Rahmenbedingungen Rechnung tragend, sollen in den Allgemeinen Wohngebieten eigentumsorientierte mehrgeschossige Wohnformen errichtet werden, die über eine parallel zur Hauptstraße verlaufende Erschließungsstraße erschlossen werden. Dieser Bauform entsprechend, werden den Baugebieten 3,50-5,50 m tiefe Vorgartenbereiche zugeordnet, die als nicht überbaubare Grundstücksflächen innerhalb der Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 ausgewiesen werden. Durch die Änderung der Nutzungsart sind die Grundzüge der Planung berührt, so dass die Durchführung eines Änderungsverfahrens erforderlich ist.

##### 3.1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

*Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)*

Im Bundesnaturschutzgesetz als Rahmengesetz des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Ziele in § 1 voran gestellt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 18 bis 20 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. – soweit

dies nicht möglich ist – auszugleichen (§§ 18 bis 20 BNatSchG, § 14 NatSchGBIn).

§ 21 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht.

Aus dem BNatSchG wirken die Bestimmungen zum Artenschutz, insbesondere § 42 ff. direkt. Im Bebauungsplanverfahren ist die Beachtung artenschutzrechtlicher Handlungsverbote erforderlich, d.h. die Vorschriften des § 42 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden.

#### *Bodenschutzgesetz (BBodSchG)*

Im Bundesbodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) wird – ebenso wie im Baugesetzbuch – der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a Absatz 2 BauGB ist dieser Belang mit in die Umweltprüfung einzustellen.

#### *Wasserhaushaltsgesetz (WHG)/Berliner Wassergesetz (BWG)*

§ 3 Absatz 1 Nr. 6 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmt, dass das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser als Benutzung gilt, für die eine behördliche Erlaubnis (§ 7 WHG i.V. mit den Bestimmungen des Berliner Wassergesetzes) erforderlich ist.

Diese Belange werden ggf. in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren gemäß § 16h BWB in Verbindung mit Nr. 13.3 der Anlage zum BWG zu berücksichtigen sein.

#### *Berliner Landschaftsprogramm (LaPro 94)*

Das Landschaftsprogramm (LaPro 94) einschließlich Artenschutzprogramm wurde den Maßgaben des BNatSchGs entsprechend, flächendeckend für Berlin aufgestellt. In Karten, Text und Begründung stellt das LaPro 94 die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen für das Land Berlin dar.

Aufgabe des LaPro 94 innerhalb des Planungssystems Berlins ist, die in § 1 des BNatSchGs formulierten allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu konkretisieren und die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen festzulegen.

Das Kartenwerk des Landschaftsprogramms setzt sich aus vier aufeinander abgestimmten Teilplänen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung zusammen. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

Das Plangebiet wird als überformter Niederungsbereich charakterisiert. Typische Vegetationsbestände sollen erhalten und vielfältige Blickbeziehungen

---

auf die Gewässer ermöglicht sowie gewässerbegleitende Grün- und Freiflächen hergestellt werden.

Entlang der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVII-7d liegenden Uferlinie soll ein zusammenhängender Grünzug mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sowie nutzbaren Freiräumen entwickelt werden. Verbindungen zur Hauptstraße in Höhe der Schlichtallee sollen die dichten innerstädtischen Wohnquartiere besser an den Rummelsburger See anbinden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Ziel ist eine Emissionsminderung bzw. -vermeidung, der Schutz empfindlicher Nutzungen vor Immissionen sowie der Abbau von Luftverunreinigungen durch Erhöhung des Vegetationsanteils (auch durch Dach- und Fassadenbegrünungen).

Im Plangebiet soll der Boden entsiegelt und eine dezentrale Regenentwässerung aufgebaut werden. Bauliche Verdichtungen sind zu kompensieren.

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe des durch den Rummelsburger See gebildeten Vorranggebiets Klimaschutz. Zwischen dem See und einer künftigen Bebauung soll ein intensiver Luftaustausch gesichert bzw. verbessert werden.

### *Lärm*

Für die städtebauliche Planung existieren schalltechnische Orientierungswerte (DIN 18005), die jedoch keine Rechtsverbindlichkeit besitzen. Im Allgemeinen Wohngebiet sollen die Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und 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, unabhängig von der Gebietszugehörigkeit des Wohngebäudes. Können die Werte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bei einer bereits gegebenen Vorbelastung nicht eingehalten werden, muss die Planung zumindest sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Wenn im Rahmen der beim Neubau bzw. wesentlichen Änderung von Verkehrswegen notwendigen Planverfahren eine Überschreitung bestimmter Grenzwerte prognostiziert wird, muss eine Lärmvorsorge durchgeführt werden, d.h. in der Regel Bau von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen.

Mit Ausnahme von Autobahnen sowie Bundesfernstraßen gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmbelastungen vorgeschrieben wird.

Durch die Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung im Land Berlin ist bei Hochbaumaßnahmen ein ausreichender Schallschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Eine Sicherung von Schallschutzmaßnahmen durch den Bebauungsplan ist damit entbehrlich.

### *Luftqualität*

Die Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität werden seit einigen Jahren nicht mehr nur national, sondern europaweit festgelegt. Die in Kraft getretenen EU-Richtlinien legen neben Mindestanforderungen an die Information der Bevölkerung auch Grenzwerte (Zielwerte für Ozon) fest, die innerhalb bestimmter Zeiträume überall in der EU eingehalten werden müssen.

Für Schadstoffe wie Schwefeldioxid, Feinstaub (PM10), Stickstoffdioxid, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte und Einhaltungstermine. Die Grenzwerte sind in der 22. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (22. BImSchV) sowie in der technischen Anleitung Luft (TA Luft) festgeschrieben.

Die in den EU-Richtlinien definierten Grenzwerte orientieren sich an den Richtwerten der Weltgesundheitsorganisation (WHO). Sie markieren ein Grenzwertniveau, das auf der Basis neuerer wissenschaftlicher Erkenntnisse über die Auswirkungen von Luftschadstoffen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt festgelegt wurde. Ziel ist die möglichst weitgehende Verringerung und Vermeidung solcher Schäden.

Neben den neuen EU-weit geltenden Grenzwerten sind in Deutschland weitere Konzentrationswerte für Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol von Bedeutung. Anders als bei Überschreitungen der EU-Grenzwerte besteht keine unmittelbare Verpflichtung zur Einhaltung dieser Werte innerhalb einer bestimmten Frist. Werden die jeweiligen Immissionswerte nach der 22. BImSchV überschritten, müssen jedoch Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung der vorrangig vom Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe geprüft werden.

Berlin hat auf Grundlage der 22. BImSchV einen neuen Luftreinhalteplan und Aktionsplan (Luftreinhalte- und Aktionsplan Berlin 2005-2010, August 2005) aufgestellt, in dem es insbesondere um die Reduktion von Feinstaub bis 2010 geht. Die Aufstellung dieses Aktionsplans war erforderlich geworden, da die Summe aus Grenzwert und Toleranzmarge für Feinstaub (24h-Wert) und Stickstoffdioxid (Jahresmittel) in Berlin überschritten wurde.

Im Rahmen der Genehmigung von schadstoffemittierenden Anlagen kommt zusätzlich die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) zur Anwendung.

### *Baumschutzverordnung*

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Baumschutzverordnung, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand be-

---

einträchtigt werden. Gemäß § 3 Absatz 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben.

### *Denkmalschutz*

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen, Denkmale sind nach Maßgabe des Gesetzes zu schützen.

In der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals dürfen nach § 10 des Gesetzes, soweit es für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, u. a. keine baulichen Anlagen errichtet oder die Gestaltung der unbebauten öffentlichen und privaten Flächen so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt wird.

## 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 3.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

#### 3.2.1.1 Schutzgut Mensch

Seit der Aufgabe des Standorts der Bundeswehr und dem anschließenden Abriss des Gebäudebestands wird das Plangebiet nicht genutzt und liegt brach. Auf Grund des das Areal zur Hauptstraße abgrenzenden Zauns und zwischenzeitlich entstandener alternativer Freiflächenangebote am Rummelsburger See erfolgt auch keine Nutzung durch die benachbarte Wohnbevölkerung.

#### 3.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

##### *Vegetation*

Die Biotopstruktur der früheren militärischen Nutzung war neben den Gebäuden und Verkehrsflächen, die ca. 56% des Geländes einnahmen, überwiegend durch gärtnerisch angelegte Flächen gekennzeichnet. Insbesondere das Umfeld der Gebäude war durch gärtnerische Anpflanzungen und intensiv gepflegte Rasenflächen geprägt. Die Lebensraumfunktion der gärtnerisch angelegten Flächen ist als „eingeschränkt“ zu werten.

Aktuell sind die Flächen des Geltungsbereichs durch ruderalen Staudenfluren und Gehölzaufwuchs bestimmt. Prägend für den Bereich des WA 1 sind ruderaler Gras- und Staudenfluren mit Gemeinem Beifuß, Brennnessel, Schöllkraut, Schwarznessel, Brombeere, Land-Reitgras, Glatthafer und Plathalm-Rispengras. In der standörtlich feuchteren Senke tritt vereinzelt das Gemeine Schilf hinzu. Die Bereiche von WA 2 und WA 3 sind zusätzlich durch Arten der Wiesen wie Rot-Schwingel, Schafgarbe, Knaut-Gras, Spitz-Wegereich sowie durch Arten der zweijährigen Ruderalfluren wie Gemeine Nachtkerze, Gemeiner Natternkopf und Königskerze ge-

prägt. Eine Bodenablagerung ist durch ein- und mehrjährige Arten wie Lösels-Rauke, Gemeine Nachtkerze und Gemeiner Beifuß bewachsen.

Der Baumbestand, der sich schwerpunktmäßig parallel zur Hauptstraße befindet, ist zum überwiegenden Teil nach der Baumschutzverordnung Berlins geschützt. Die dominanten Arten sind Robinie, Stiel-Eiche, Götterbaum, Ahorn und Pappel.

### *Fauna*

Die Aussagen zur Fauna beziehen sich auf das Artenpotenzial auf der Grundlage des Artenschutzprogramms Berlin und den vorhandenen Vegetationsstrukturen.

Charakteristische Arten der Biotope der öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen sind u.a. Wanderratte, Brand-, Haus-, Feld- und Waldmaus, Wildkaninchen, Igel, Steinmarder, Fuchs, Maulwurf, Mehlschwalbe und Fledermäuse. Verbreitete Arten in den Stadtbrachen sind unter den Säugetieren ebenfalls Feldmaus, Hausmaus, Wanderratte, Kaninchen, Steinmarder und Fuchs. Die offenen Brachebiotope sind darüber hinaus vor allem aber für die Wirbellosenfauna von Bedeutung.

Nach § 26a NatSchG Bln geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Hinweise auf Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten liegen ebenfalls nicht vor.

### 3.2.1.3 Schutzgut Boden und Grundwasser

#### *Boden*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt inmitten des Warschau-Berlin-Urstromtals und war ursprünglich durch Talsande geprägt. Bedingt durch die Vornutzungen als Kasernengelände sind naturnahe Böden hier nicht mehr vorhanden. Kennzeichnend sind Lockersyroseme (Rohböden) mit teilweise beginnender Humusanreicherung im Oberboden. Der Versiegelungsgrad des Geländes durch Gebäude und Verkehrsflächen betrug im Rahmen der militärischen Vornutzung ca. 56%. Durch zwischenzeitlich durchgeführte Rückbaumaßnahmen ist der Versiegelungsgrad aktuell wesentlich reduziert. Die Böden sind insgesamt als „sehr stark im Bodenaufbau verändert“ zu bezeichnen.

#### *Bodenbelastungen, Bodenverunreinigungen*

Das Grundstück Hauptstraße 7 wurde im Altlastenverdachtsflächenkataster unter der Nummer 6832 geführt. Auf Grund der Nutzung seit Ende der 50er Jahre durch die NVA bzw. die 1972 faktisch aus der NVA ausgegliederten „Grenztruppen der DDR“ und ab 1990 bis 1994 durch die Feldjäger der Bundeswehr bestand der Verdacht eines Altlastenstandorts. Es wurde von Boden- und Grundwasser-

---

belastungen mit LCKW, MKW, Phenolen und Schwermetallen ausgegangen.

Im Auftrage der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie wurden im Jahr 1993 Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben, dass - wie regional üblich - eine flächendeckende, ca. 1,50 m mächtige Altauffüllung mit den typischen Verunreinigungen - vor allem durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) - vorhanden ist. Im Grundwasser wurden richtwertüberschreitende Trichlormethangehalte ungeklärter Herkunft nachgewiesen. Konkrete Gefahren gehen von den festgestellten Verunreinigungen nicht aus.

Im Rahmen der 1996 durchgeführten Tiefenenttrümmerung wurden innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne XVII-7d und XVII-7e ca. 8.000 m<sup>3</sup> kontaminierter Boden entsorgt. Im Zuge von Rückbau- und Erschließungsmaßnahmen sind bereits umfangreiche Bodenaustauschmaßnahmen durchgeführt worden.

Die gesamte Fläche wurde gemäß Bodenbelastungskataster mittlerweile vom Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen befreit.

#### *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. Dadurch ist der Grundwasserkörper nur durch eine sehr geringmächtige Deckschicht geschützt, was eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers bedeutet. Vorliegende Untersuchungsergebnisse haben eine Schadstoffbelastung des Grundwassers festgestellt. Dauerhafte und größere Grundwasserabsenkungen dürften sich schädigend auf den Baumbestand auswirken.

Die Versickerung aus Niederschlägen gibt der Umweltatlas Berlin bei ausschließlicher Berücksichtigung der unversiegelten Teilflächen mit kleiner gleich Null an. In Bereichen mit flurnahem Grundwasser tritt durch den Kapillaraufstieg von Grundwasser in die verdunstungsbeeinflusste Bodenzone eine erhöhte Verdunstung auf, so dass Wasserzehrung auftreten kann.



#### 3.2.1.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Der Geltungsbereich ist dem Belastungsbereich zuzuordnen (vgl. SenStadt, 2001). Dieser ist durch sehr hohe stadtklimatische Veränderungen und höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen gekennzeichnet.

Entsprechend den Ergebnissen eines Gutachtens des Deutschen Wetterdienstes bilden die Spree, der Rummelsburger See und die Bahnflächen aufgrund ihrer Oberflächenbeschaffenheit und der kanalierenden Randstrukturen eine wichtige Belüftungsbahn für die klimatische Entlastung der Innenstadt jenseits des Ostkreuzes.

Durch Autoverkehr in der Hauptstraße, Bahnanlagen sowie durch das in einiger Entfernung gelegene Kraftwerk Klingenberg und das Betonwerk an der Spree bestehen lufthygienische Belastungen.

#### 3.2.1.5 Schutzgut Ortsbild

Im Plangebiet ist derzeit nur der Straßenraum der Hauptstraße öffentlich zugänglich. Eine hohe Verkehrsbelastung und gestalterische Defizite lassen ihn wenig einladend erscheinen. Funktionale Bezüge zur Umgebung bestehen nicht. Einzig durch die denkmalgeschützte Zaunanlage, die einen Bezug zur vorangegangenen Grundstücksnutzung vermittelt, erfolgt eine räumliche Strukturierung.

#### 3.2.1.6 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

##### *Denkmalschutz*

Im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin ist unter der Anschrift Hauptstraße 7 der Denkmalbereich (Gesamtanlage) „Waisenhaus Rummelsburg mit Knabenhäusern“ aufgeführt. Von der Gesamtanlage erhalten sind lediglich zwei ehemalige Knabenhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVII-7d und die straßenseitige Grundstückseinfriedung an der Hauptstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans **XVII-7d-1**.

#### 3.2.2 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Im folgenden Abschnitt wird schutzgutbezogen die Entwicklung des Umweltzustands beschrieben, die bei vollständiger Ausschöpfung des Baurechts zu erwarten ist. Im Vergleich wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands gegenübergestellt, die sich ergeben würde, wenn auf diese Planung verzichtet würde. Ein Planungsverzicht hätte den Fortbestand der Festsetzungen des Bebauungsplans XVII-7d zu Folge, deren Umsetzung daher als Beurteilungsmaßstab heranzuziehen ist.

---

### 3.2.2.1 Schutzgut Mensch

Da das Gelände weder bewohnt ist, noch für Erholungszwecke von Menschen genutzt wird, kann die Planung diesbezüglich keine negativen Auswirkungen haben.

Die erforderlichen wohnungsnahen Grünflächen werden durch den Ufergrünzug, am Rummesburger See, der über den Bebauungsplan XVII-7d gesichert ist, bereitgestellt. Als weiteres wohnungsnahes Grün steht zusätzlich der Medaillonplatz im Bereich des Bebauungsplans XVII-7e zur Verfügung.

Die künftigen Gebäude an der Hauptstraße werden einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt sein. Gemäß einer "Immissionsprognose Lärm" für das Gebiet der Bebauungspläne XVII-5a, b, XVII-7 sowie XVII-9 und umgebende Bereiche vom 15. Januar 1996 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für Allgemeines Wohngebiet um über 10 dB(A) überschritten.

### 3.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Umsetzung des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts führt zum Verlust von ruderalen Gras- und Staudenfluren. Nach § 26a NatSchG Bln geschützte Biotope sind durch die Umsetzung nicht betroffen. Hinweise auf Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten liegen ebenfalls nicht vor.

Darüber hinausgehen durch die Bauvorhaben, zusätzlich zu den bereits erteilten Fällgenehmigungen, maximal 32 weitere Bäume verloren. Die Positionen dieser Bäume konfliktieren mit der Lage künftiger Gebäude und Straßen. Aufgrund des Konzepts Spielstraße mit Erhalt der historischen Einfriedung und eines Grünstreifens kann ein großer Teil der Bäume parallel zur Hauptstraße erhalten werden. In Abhängigkeit von der konkreten Querschnittsgestaltung der Verkehrsflächen und der Bebauung der Baufelder kann sich die Anzahl der Baumverluste entsprechend reduzieren.

Im Vergleich mit dem festgesetzten Bebauungsplan XVII-7d ermöglicht der Bebauungsplan **XVII-7d-1** keine zusätzliche Bebauung. Durch die Ausbildung von Vorgärten entlang der Erschließungsstraße, für die eine teilweise Bepflanzung unterstellt werden kann und für die der Gestaltkanon des Entwicklungsträgers eine Baumpflanzung vorschreibt, tritt gegenüber der Nicht-Durchführung der Planung eine Verbesserung ein.

### 3.2.2.3 Schutzgut Boden und Grundwasser

#### *Boden*

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen betragen 7.668 m<sup>2</sup>, hinzukommen die Verkehrsflächen in einem Umfang von 12.766 m<sup>2</sup>, so dass zukünftig eine Fläche von maximal 20.434 m<sup>2</sup> versiegelt

sein kann. Dies entspricht im Vergleich zur Vornutzung, die versiegelte Flächen im Umfang von 12.961 m<sup>2</sup> aufwies, eine Zunahme von bis zu 7.473 m<sup>2</sup>. Zusätzlich können 451 m<sup>2</sup> durch Tiefgaragen unterbaut werden.

Die Versiegelung betrifft Böden, die in ihrem Aufbau bereits stark verändert sind. Die Beeinträchtigung wird kompensiert durch die im Zuge der Baumaßnahmen erforderliche Beseitigung der vorhandenen Altauffüllungen und die damit verbundene Verbesserung der Bodenfunktionen.

Auf den bauzeitlich beeinträchtigten nicht überbauten Grundstücksflächen werden die Bodenfunktionen nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt. Durch intensive Begrünung der Hofinnenbereiche einschließlich der Tiefgaragendächer werden die Bodenfunktionen verbessert.

Gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XVII-7d verringert der Bebauungsplan **XVII-7d-1** die zulässige Versiegelung um 829 m<sup>2</sup>. Für das Schutzgut „Boden“ ist demnach nicht von einem natur-schutzrechtlich relevanten Eingriff auszugehen.

#### *Grund- und Oberflächenwasser*

Durch das Bauvorhaben ergibt sich im Vergleich zur früheren Nutzung eine zusätzliche dauerhafte Versiegelung von 7.473 m<sup>2</sup>. Durch den Anschluss von Verkehrsflächen, begrünten Tiefgaragen und Dachflächen an ein Mulden-Rigolen-System kommt das nunmehr vorgereinigte Regenwasser weiterhin der Grundwasserneubildung bzw. über den Vorfluter dem Rummelsburger See zugute.

Durch den geringen Grundwasserflurabstand (zwischen 1,50 und 2,50 m) kommt dem Grundwasserschutz ein hoher Stellenwert zu. Außerdem haben sich die vorhandenen Bäume mit ihrem Wurzelwerk auf den Grundwasseranschluss eingestellt, weshalb sich größere Grundwasseränderungen negativ auswirken könnten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen sind Freilegungen des Grundwassers sowie evtl. notwendige Grundwasserabsenkungen zeitlich und räumlich möglichst eng zu begrenzen. Zum Schutz des hochan-stehenden Grundwassers ist die Verwendung grundwassergefährden-der Stoffe zu vermeiden. Regelungen für eine in diesem Sinne mög-lichst boden- und grundwasserschonende Bauweise können nicht im Bebauungsplan erfolgen.

Gegenüber der früher ausgeübten militärischen Nutzung hat die Realisierung der Planung einen positiven Einfluss auf die Grundwassergüte. Unkontrollierte Bodenkontaminationen durch unsach-gemäßen Umgang mit Kraftstoffen werden künftig unterbleiben. Ebenfalls vorteilhaft für die Grundwasserqualität wird sich die bau-begleitende Beseitigung der vorhandenen Altauffüllungen auswir-ken. Einer Reduzierung der Gesamtversiegelung des Gebietes und damit einer verminderten Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes

---

dient die Verpflichtung im Allgemeinen Wohngebiet, die Wege und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen (textliche Festsetzung Nr. 8). Eine solche die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts mindernde Maßnahme kann jedoch nur wirksam werden, wenn es einen unmittelbaren Boden- bzw. Grundwasseranschluss gibt. Dies ist oberhalb von Tiefgaragen nicht der Fall. Die Verpflichtung zur Herstellung eines wasser- und luftdurchlässigen Wegebaus gilt deshalb nicht für die Bereiche oberhalb von Tiefgaragen. Da es sich dabei lediglich um jeweils nur 5,50 m breite Randstreifen je Block handelt, ist die Auswirkung auf die Minderung einer Beeinträchtigung des Wasserhaushalts jedoch gering bzw. ganz zu vernachlässigen, zumal hier keine Zufahrten zu Tiefgaragen vorgesehen sind.

Bei Nicht-Durchführung der Planung hätten die Festsetzungen des Bebauungsplans XVII-7d mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Schutzgut weiter Bestand. Gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XVII-7d verringert der Bebauungsplan **XVII-7d-1** die zulässige Versiegelung um 829 m<sup>2</sup>. Durch die ausgewiesenen Vorgartenflächen wird es zudem zu einer verbesserten Niederschlagsversickerung kommen.

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

#### 3.2.2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Nach klimatischen Untersuchungen des Deutschen Wetterdienstes wird die - insbesondere bei Schwachwindwetterlagen großräumig bedeutsame - Luftaustauschbahn Spree, Rummelsburger See und ihre Verlängerung nach Nordwesten durch die Bebauung nicht gestört. Die geplante rechtwinklig zum Ufer ausgerichtete Baustruktur fördert eine nächtliche Ausgleichsströmung vom kühlen Treptower Park über die Spree, die Halbinsel Stralau und den Rummelsburger See in die nördlich liegenden dicht bebauten Bereiche.

Die Zunahme des Bauvolumens im Plangebiet wird voraussichtlich wegen erhöhter Abwärme sowie Reflexionen kleinräumige klimatische Belastungen auslösen.

Im Vergleich zum festgesetzten Bebauungsplan XVII-7d wird das zulässige Bauvolumen durch den Bebauungsplan **XVII-7d-1** jedoch nicht erhöht.

#### 3.2.2.5 Schutzgut Ortsbild

Das zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XVII-7d sehr heterogen geprägte Landschaftsbild wies im Straßenraum und auf den militärisch genutzten Flächen gestalterische Defizite auf, wobei der Baumbestand und das geringe Bauvolumen einen Raumeindruck geringer baulicher Dominanz bedingten. Durch die geplante Bebauung werden die fließenden Freiräume der frühe-

ren Nutzung von einer Freiraumstruktur abgelöst, die durch lineare, an die entstehenden Wohnblöcke gebundenen Höfe, Vorgärten und Gartenräume geprägt ist. Die Anordnung der Wohnblöcke sowie der Straßenräume rechtwinklig zum Ufer des Rummelsburger Sees verknüpft den Ufergrünzug mit den nördlich gelegenen Wohngebieten und macht die landschaftsräumliche Lage erlebbar.

Die Neuordnung und Bebauung des Gebiets mit homogenen Baustrukturen und neugestalteten Freiräumen - unter Berücksichtigung und Weiterentwicklung der rudimentär vorhandenen Potentiale - stellt eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes dar. Das bislang nicht zugängliche Gebiet wird für die Allgemeinheit zugänglich. Zwischen Hauptstraße und Seeufer können funktionale Bezüge entstehen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Weiterwirken der Festsetzungen des Bebauungsplans XVII-7d) ergeben sich bezogen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ keine anderen Auswirkungen.

#### 3.2.2.6 Schutzgut Kultur- und andere Schutzgüter

Die denkmalgeschützte Zaunanlage des ehemaligen Städtischen Friedrichs-Waisenhauses befindet sich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zwischen der bestehenden Hauptstraße und der geplanten Erschließungsstraße. Der Zaun soll denkmalgerecht saniert und erhalten werden.

#### 3.2.2.7 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen Umweltauswirkungen der Planung in Hinblick auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten.

#### 3.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für den Bebauungsplan XVII-7d sind Eingriffe in Natur und Landschaft und zwar in Bezug auf das Klima und die Vegetation ermittelt worden. Der Bebauungsplan ist festgesetzt, so dass Baurecht besteht, allerdings nur unter Einhaltung der festgesetzten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme für die Vegetationsverluste und kleinklimatischen Beeinträchtigungen betrifft die intensive Begrünung der privaten Hofflächen. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Bebauungsplan **XVII-7d-1** übernommen worden. Das betrifft vor allem die textliche Festsetzung Nr. 6 in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung, die ei-

---

ne Begrünung der Innenhöfe und Dachbegrünung der Tiefgaragen mit einer Mindestabdeckung von 0,60 m sichern.

Auch war im Bebauungsplanverfahren XVII-7d ermittelt worden, dass sich die Reduzierung der ursprünglich angestrebten Anzahl von fünf Vollgeschossen auf vier Vollgeschosse mindernd auf die Beeinträchtigung des Klimas auswirkt. Auch dies übernimmt der Bebauungsplan XVII-7d-1.

Durch die vorgesehene Festsetzung von Straßenverkehrsfläche in einer Breite, die nicht nur zur Befriedigung der Verkehrsbedürfnisse erforderlich ist, sondern auch zwischen Hauptstraße und geplanter paralleler Erschließungsstraße einen breiten Grünstreifen von mehreren Metern umfasst, können die dort vorhandenen Bäume zum Teil erhalten werden. Es liegt hier im Ermessen des Bezirks, Eingriffe in den dort vorhandenen Baumbestand zu vermeiden. Als Eingriffsausgleich für die verbleibenden Baumverluste sind Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung vorzunehmen. Über die rein ästhetisch-gestalterische Funktionen der Baumpflanzungen hinaus entstehen neue kleinflächige Lebensräume für die Fauna. Auf den Naturhaushalt, insbesondere das Mikroklima und die Lufthygiene, wirken die Baumpflanzungen positiv und mindern damit die mit der Bebauung einhergehenden Belastungen.

In Bezug auf das Schutzgut Boden berücksichtigt dies der Bebauungsplan durch die Beschränkung der Bodenversiegelung von Wegen und Zufahrten durch die textliche Festsetzung Nr. 8, die sich mindernd auf die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes auswirkt.

Die erläuterte Einschränkung des Ausgleichserfordernisses bedeutet allerdings keine Aufhebung des Vermeidungsgebots.

Zur Vermeidung bzw. Verringerung der Auswirkungen der Lärmbelastung auf die geplanten Wohnungen empfiehlt das Gutachten vom 15. Januar 1996 (vgl. Kap. 3.2.2.1) folgende bauliche Maßnahmen:

- Die Bildung von Wohninnenhöfen sei sinnvoll und sollte durchgesetzt werden, damit im städtischen Bereich Ruhezone geschaffen werden.
- Die schutzbedürftigen Bereiche (Schlaf- und Tätigkeitsbereiche) 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 auszulegen.

Die Umsetzung der Empfehlungen im Bebauungsplan und die getroffene diesbezügliche Abwägung ist unter „Immissionsschutz: Lärm“ im Kapitel II. 4.5 der Begründung nachzuvollziehen.

Zur Minimierung der Emission von Luftschadstoffen hat der städtische Entwicklungsträger mit einem Energieversorgungsträger am 04. Januar 1996 für das Plangebiet einen "Vertrag über die wärmetechnische Erschließung des Bebauungsgebiets Rummelsburger Bucht" zur Nutzung von Fernwärme aus dem nahe gelegenen Heizkraftwerk Klingenberg geschlossen und beabsichtigt, diese Bindung an künftige Grundstückserwerber weiterzugeben. Örtliche

Verbrennungsprozesse zur Erzeugung von Wärme sind damit ausgeschlossen.

### 3.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit Änderung der verkehrspolitischen (Verzicht auf einen sechsspurigen Ausbau der Hauptstraße) und der wohnungspolitischen Prämissen (Verzicht auf Geschosswohnungsbau) wurde geprüft, mit welcher städtebaulichen Struktur angemessen auf die Situation reagiert werden kann.

Eine Verschiebung der nordöstlichen Baugrenze in Richtung Hauptstraße erfolgte nicht, da der Bezug zu der bestehenden Bauflucht an der Hauptstraße gewahrt werden sollte und zudem ein Heranrücken der Wohnbebauung an die Hauptstraße zu einer Verschärfung von Immissionskonflikten beigetragen hätte.

Die Breite der ausgewiesenen Verkehrsfläche ermöglicht die Integration eines Teils des Baumbestandes beim Bau der parallel zur Hauptstraße verlaufenden Erschließungsstraße. Bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XVII-7d wurde geprüft, die Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 weiter südwestlich anzuordnen, um die Baumverluste noch weiter zu minimieren. Dies wurde verworfen, weil dann ein überdimensionierter Straßenraum entstünde.

Eine Änderung der Bebauungsstruktur, etwa mit senkrecht zur Hauptstraße orientierten und durch die Nordost-Südwest orientierten Straßen zu erschließenden Gebäudezeilen wurde nicht verfolgt, da diese Abkehr vom bewährten Hofgartenprinzip ebenfalls zu erhöhten Immissionsbelastungen in den straßenabgewandten Bereichen geführt hätte.

Die Ausbildung einer Grünfläche auf den gesamten für die Hauptstraße nicht mehr benötigten Flächen konnte nicht umgesetzt werden, da dies einer für eigentumsorientierte Wohnformen notwendigen direkten Grundstückerschließung entgegensteht. Zudem ist die Ausbildung einer städtischen Kante entlang der Hauptstraße das übergeordnete städtebauliche Ziel der Entwicklungsmaßnahme.

Das ausgewählte städtebauliche Konzept ermöglicht sowohl die Realisierung einer Immissionen abschirmenden Bebauung entlang der Hauptstraße als auch die Ausbildung gering versiegelter, begrünter Vorgartenflächen und eines Grünstreifens zwischen Haupt- und Erschließungsstraße.

Ein Verzicht auf eine Bebauung, etwa zu Gunsten einer Grünfläche kam auf Grund bereits bestehender Baurechte, der Zielstellung des Flächennutzungsplans und der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur Schaffung eines innerstädtischen Wohnungsangebots und der nur mit einer Bebauung erreichbaren Immissionsabschirmung nicht in Betracht. Die Bebauung der Flächen leistet einem gesamtstädtisch relevanten sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit einer nachhaltigen Stadtentwicklung Vorschub.

## 3.3 Zusätzliche Angaben

---

### 3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan **XVII-7d-1** umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung vorliegender Fachgutachten zum Plangebiet,
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, insbesondere des digitalen Umweltatlas Berlin sowie
- Aktualisierung des naturschutzrechtlichen Fachgutachtens zum Bebauungsplan XVII-7d vom Februar 2002 mit einer Erfassung der Flächennutzung, der Biotope sowie des Baumbestands. Bewertung der Situation. Ermittlung der durch den Plan möglichen Eingriffe. Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht.

### 3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gegenstand der gesetzlich vorgeschriebenen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB (Monitoring) sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten. Ziele der Überwachung sind die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen sowie die Qualitätssicherung und Qualitätsverbesserung. Plangeber bzw. zuständige Fachbehörden sollen in der Lage sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die Konzeption zur künftigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen soll im Wesentlichen auf den vorhandenen Umweltinformationssystemen und den fachbehördlichen Aktivitäten/Zuständigkeiten basieren.

Da es durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes **XVII-7d-1** zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen kommen wird, kann auf ein systematisches und regelmäßiges Monitoring verzichtet werden.

Durch die im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigenden Festsetzungen des Bebauungsplans und einschlägiger Regelwerke ist ein ausreichender Schallschutz in den Allgemeinen Wohngebieten gewährleistet. Durch den Erhalt eines Teils des Baumbestands und ergänzende Anpflanzungen zwischen Haupt- und Erschließungsstraße kann ein eingeschränkter Immissionschutz für die Wohngebiete erreicht werden. Bei den Ausführungsplanungen sollte dieser Belang Berücksichtigung finden.

### 3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan **XVII-7d-1** stellt die Auswirkungen auf die Umwelt, die bei einer vollständigen Realisierung sämtlicher durch den Bebauungsplan ermöglichter Vorhaben zu erwarten sind, dar. Im Vergleich dazu wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Verzicht auf diese Planung beschrieben.



Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans **XVII-7d-1** in Bezug auf alle Schutzgüter keine Verschlechterung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. des Ortsbildes bewirkt wird. Beurteilungsmaßstab sind die durch den festgesetzten Bebauungsplan XVII-7d vorgenommenen Ausweisungen, die weitgehend übernommen wurden.

---

#### 4. Wesentlicher Planinhalt, Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

Die Inhalte des Bebauungsplans **XVII-7d-1** ergeben sich aus der planungsrechtlichen Umsetzung des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes für diesen Bereich des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Rummelsburger Bucht“.

##### 4.1 Grundzüge der Abwägung

Das Plangebiet eignet 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 derzeitige Flächennutzung entspricht nicht der hohen Standortgunst und den naturräumlichen Potentialen.

Der für die gesamtstädtische Flächennutzung maßgebliche FNP 2004 räumt der Innenentwicklung auf unter- oder fehlgenutzten Flächen den Vorrang vor einer Stadterweiterung zu Lasten des Landschaftsraums 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 § 1a Absatz 2 BauGB gefördert. Die Entscheidung des Senats, 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 FNP 2004 und in der förmlichen Festlegung als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme seinen Ausdruck.

Durch die Wiedernutzung brachliegender Flächen in innerstädtischer Lage für den Wohnungsbau wird 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 ufernahen Bereichs des Rummelsburger Sees 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 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung der geplanten Wohnbebauung wird Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3) ausgewiesen (§ 9 Abs. 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). Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie auf Grund der extensiven Flächennutzung und baulichen Eigenart den Zielen der ehemaligen 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.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 schließt Garagen und überdachte Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet aus (§ 9 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 23 Absatz 5 BauNVO). Die Zulässigkeit von Tiefgaragen und von innerhalb der Gebäude liegenden Garagen bleibt davon unberührt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 durch Baugrenzen, die einen geringfügigen Spielraum zulassen, in Verbindung mit einer Geschossfläche (sog. „erweiterte Baukörperfestsetzung“) sowie einer Geschossigkeit (als Höchstgrenze) bestimmt.

#### *Maß der Nutzung: GFZ*

Die Vorgaben zur baulichen Dichte tragen dem Senatsbeschluss Nr. 199/96 Rechnung und liegen daher unter den Werten des Rahmenplans. Entlang der Hauptstraße - im WA 1 bis WA 3 - soll jedoch keine wesentliche Reduzierung des Nutzungsmaßes erfolgen, weil das bewährte Strukturprinzip der "Hofgärten" eine GFZ von mindestens 2,0 erfordert („Rummelsburg I (West)“: GFZ 2,7). Dies ermöglicht auch in „Rummelsburg II (Ost)“ eine räumliche Abriegelung der immissionsbelasteten Hauptstraße und die Bildung von ruhigen Innenhöfen sowie eine Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit zwischen der Hauptstraße und dem Seeufer.

**Tabelle 1:** Vergleich der städtebaulichen Dichtewerte (GFZ) in den Allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplanes XVII-7d-1

	WA 1	WA 2	WA 3
Bebauungsplan XVII-7d-1	1,9	1,8	1,9
Bebauungsplan XVII-7d	1,9	1,8	1,9
Rahmenplan	2,0-3,0	2,0-3,0	2,0-3,0
FNP 2004	über 1,5	über 1,5	über 1,5
Höchstwert nach § 17 BauNVO	1,2	1,2	1,2

Durch die textliche Festsetzung Nr. 9 wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ein Überschreiten der Baugrenzen durch offene Treppen mit einer Breite von bis zu 2,00 m um bis zu 3,00 m und ab einer Höhe von 2,00 m durch Erker und Balkone um bis zu 1,20 m in Teilbereichen ausnahmsweise zugelassen. Die

Breite der Erker und Balkone wird auf 3,50 m begrenzt. Durch die textliche Festsetzung soll entlang der Südwest-Nordost orientierten Erschließungsstraßen eine stärkere Gliederung der Gebäudefassaden ermöglicht werden. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit der Baugrenzenüberschreitung soll eine bezirkliche Steuerungsmöglichkeit in Abhängigkeit von der städtebaulichen Qualität geschaffen werden.

**Tabelle 2:** Städtebauliche Kennwerte Bebauungsplan **XVII-7d-1**

	WA 1	WA 2	WA 3	Summe
Grundstücksfläche	3.416 m <sup>2</sup>	3.549 m <sup>2</sup>	3.416 m <sup>2</sup>	<b>10.381 m<sup>2</sup></b>
Überbaubare Grundstücksfläche	1.880 m <sup>2</sup>	1.880 m <sup>2</sup>	1.880 m <sup>2</sup>	<b>5.640 m<sup>2</sup></b>
Sich ergebende <b>GRZ</b>	0,6	0,5	0,6	<b>0,5</b>
Überschreitung der GRZ	20% 376 m <sup>2</sup>	20% 376 m <sup>2</sup>	20% 376 m <sup>2</sup>	<b>20% 1.128 m<sup>2</sup></b>
Gesamt zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO	2.256 m <sup>2</sup>	2.256 m <sup>2</sup>	2.256 m <sup>2</sup>	<b>6.768 m<sup>2</sup></b>
Gesamt-GRZ; sich ergebend gemäß § 19 (4) BauNVO	0,7	0,6	0,7	<b>0,7</b>
Zulässige Geschossfläche(GF)	6.448 m <sup>2</sup>	6.448 m <sup>2</sup>	6.448 m <sup>2</sup>	<b>19.344 m<sup>2</sup></b>
Sich ergebende <b>GFZ</b>	1,9	1,8	1,9	<b>1,9</b>
Wohnungszahl *	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>111</b>
Prognose Einwohnerzahl **	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>255</b>

\* Wohnungsschlüsselannahme (175 m<sup>2</sup> GF/WE brutto), keine gewerbliche Nutzung

\*\* Für die Prognose der Einwohnerzahl im Plangebiet **XVII-7d-1** wird eine Wohnungsbelegung von 2,3 Ew/WE verwendet. Die „5. Steuerungssitzung des Arbeitskreises Soziale Infrastruktur“ vom 26. Februar 1998 hat sich für Einwohnerprognosen in Anlehnung an den Berliner Durchschnitt auf 2,0 Ew/WE festgelegt. Aufgrund des vorgesehenen hohen Anteils eigentumsorientierter Bebauung im Plangebiet **XVII-7d-1** ist mit höheren Belegungswerten als im Berliner Durchschnitt auszugehen.

*Maß der Nutzung: GRZ*

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 3 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die der Bebauung einen begrenzten Spielraum einräumen (erweiterte Baukörperausweisung).

Die üblicherweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Werte um 50% gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO – für Nebenanlagen, Stellplätze und Unterbauungen – wird auf 20% begrenzt, um die Versiegelung des Bodens gering zu halten. Durch diese Regelung ergibt sich insgesamt eine zulässige Grundfläche, die sich an den Obergrenzen für die Bestimmung der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO orientiert. Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl nach § 19 Absatz 4 BauNVO von 50 % durch Grundstücksunterbauung und Zufahrten würde in diesem Fall zu einer zu hohen Bodenversiegelung führen.

Die Überschreitung der Höchstwerte nach § 17 BauNVO ist aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Die bauliche Inanspruchnahme hoher Dichte an diesem Standort leistet einer Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Vorschub. Die unmittelbare Lage am Rummelsburger See und die Nähe zum Stadtzentrum (Ost) definiert eine im Berliner Innenstadtbereich herausragende Standortqualität und Tragfähigkeit für die vorgesehene Bebauungsdichte. Die bauliche Konzentration an diesem Standort ermöglicht im Zusammenhang mit der nahen ÖPNV-Anbindung eine gesamtstädtisch günstige Auslastung der Verkehrsinfrastruktur.
- Das Maß der Nutzung gewährleistet die Umsetzung des Strukturprinzips der "Hofgärten" an dieser Stelle: Eine viergeschossige Blockrandbebauung an der Hauptstraße, die die dahinterliegenden Wohnbereiche vor Lärm- und Abgasimmissionen des Verkehrs schützt, gliedert sich in drei Blöcke von je 66,30 m Breite, die durch je 15,00 m breite öffentliche Erschließungsstraßen unterbrochen werden, um das Wohnquartier transparent zu machen. In südwestlicher Fortsetzung der „Hofgärten“ schließen sich ebenfalls bis zu viergeschossige Kopfbauten an, die den freistehenden Gebäudetypus der ehemaligen „Knabenhäuser“ aufnehmen. Durch eine geringe bauliche Dichte wird der städtebauliche Übergang zum Freiraum am Rummelsburger See geschaffen. Dieses Strukturprinzip ist grundsätzlich geeignet, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen, wenn dem Lärmschutz durch entsprechende Maßnahmen an den Außenbauteilen von Gebäuden gemäß DIN 4109 Rechnung getragen wird und die Wohnungsgrundrisse entsprechend angeordnet werden.

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

- *Ausgleich durch Freiflächen*

Durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen in räumlicher Nähe zum Plangebiet sowie ausreichend Frei-, Pflanz- und Versickerungsflächen und eine qualitätsvolle Gestaltung der Blockinnenbereiche im Plangebiet ist ein Ausgleich für die höhere Dichte auf den Baugrundstücken gegeben. Die Bebauung ist auf die unbedingt erforderlichen Bauflächen konzentriert. Die gleiche Bebauung wäre auch mit niedrigeren Dichtewerten auf größeren Bauflächen möglich. Das widerspricht aber dem Ziel, umfangreiche öffentliche Flächen zu schaffen

---

- *Ausgleich durch hohe Wohnqualität*

Die Anordnung der Wohngebäude ermöglicht für die überwiegende Zahl der Wohnungen eine Wohnlage hoher Qualität mit Südwestorientierung. Durch die Öffnung der Blöcke zum See bestehen günstige Voraussetzungen für eine ausreichende Belichtung und Belüftung. Die Bauhöhe bleibt unter dem Maß von ca. 15,50 m. Dies entspricht etwa der Höhe der nordwestlich angrenzenden Bebauung und orientiert sich an der Bauhöhe gründerzeitlicher Berliner Wohnquartiere.

Der ruhende Verkehr soll grundsätzlich innerhalb der Gebäude bzw. in Tiefgaragen angeordnet werden. Darüber hinaus stehen nur die nicht mit einer Pflanzbindung belegten Vorgartenbereiche und die öffentlichen Straßenverkehrsflächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung. Durch diese Regelung wird erreicht, dass die Hofinnenbereiche vom Kraftfahrzeugverkehr und einer zusätzlichen Versiegelung befreit sind.

- *Ausgleich durch Kompensation*

Im Allgemeinen Wohngebiet besteht ein Ausgleich für die durch den hohen Grad der Grundstücksüberbauung bedingte Einschränkung der natürlichen Bodenfunktion. Die Hofinnenbereiche und die Dachflächen der Tiefgaragen sind mit einer Mindestabdeckung von 0,60 m intensiv zu begrünen (textliche Festsetzung Nr. 6).

Auf den Bauflächen und den öffentlichen Erschließungsflächen sollen Versickerungsmulden angelegt werden, um eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung sicherzustellen. Zur Umsetzung dieser Planungsabsicht hat der städtische Entwicklungsträger am 19. April 1996 mit dem Träger der Entwässerungslast eine Vereinbarung über die Planung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans abgeschlossen und beabsichtigt, diese Bindung durch einen Erschließungsvertrag an künftige Grundstückserwerber weiterzugeben. Dadurch ist der Umgang mit dem Niederschlagswasser auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt; eine diesbezügliche Regelung im Bebauungsplan wäre ohnehin nicht möglich gewesen.

Aus der hohen baulichen Dichte könnte eine hohe Emissionsbelastung folgen, wenn die Gebäudebeheizung auf der Basis üblicher örtlicher Verbrennungsprozesse erfolgen würde. Um dies zu vermeiden, hat der städtische Entwicklungsträger mit einem Energieversorgungsträger am 04. Januar 1996 für das Plangebiet einen "Vertrag über die wärmetechnische Erschließung des Bebauungsgebiets Rummelsburger Bucht" zur Nutzung von Fernwärme aus dem nahe gelegenen Heizkraftwerk Klingenberg 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.

Sonstige öffentliche Belange stehen dem erhöhten Nutzungsmaß nicht entgegen.

*Abstandsflächen*

Die Einhaltung bauordnungsrechtlich erforderlicher Abstandsmaße von 0,4 H ist durch ausreichend dimensionierte Straßenräume und Blockinnenbereiche gewährleistet.

#### 4.3 Flächen für Stellplätze

Durch die weitgehende Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen wird sichergestellt, dass die Anlage von Stellplätzen außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen auf die Vorgartenbereiche beschränkt ist. Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3 ausgeschlossen.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten werden durch zeichnerische Darstellung in geringfügigem Umfang Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

#### 4.4 Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan sichert die Hauptstraße in ihrer bestehenden Breite, eine parallel dazu vorgesehene Erschließungsstraße und innere Erschließungsstraßen zur Straße An der Bucht (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB). Der Bebauungsplan setzt lediglich die Straßenbegrenzungslinien für die öffentlichen Straßen fest und trifft zur funktionalen Einteilung keine Festsetzungen (textliche Festsetzung Nr. 4).

Das noch den Festsetzungen des Bebauungsplanes XVII-7d zu Grunde liegende Ziel eines sechsspurigen Ausbaus der Hauptstraße wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nicht weiter verfolgt. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen entsprechen in ihrer flächenmäßigen Ausweisung jedoch unverändert den Festsetzungen des Bebauungsplanes XVII-7d. Die südwestlich der bestehenden Hauptstraße ausgewiesene öffentliche Straßenverkehrsfläche dient der Anlage einer Erschließungsstraße für die zur Hauptstraße orientierte Wohnbebauung und umfasst zusätzlich zur Fahrbahn Parkstände und Versickerungsmulden. Die Ausbauplanungen sehen einen Grünstreifen zwischen der neuen Erschließungsstraße und der Hauptstraße vor, der eine visuell abschirmende Wirkung zur Hauptstraße entfalten soll. Auf Grund der begrenzten Größe der Grünfläche erfolgt eine Einordnung als Straßenbegleitgrün und keine Ausweisung als öffentliche Grünfläche.

In den 15,00 m breiten Erschließungsstraßen sind, beiderseits der in Mittellage vorgesehenen Parkplätze und Versickerungsmulden, Fahrbahnen von 3,50 m mit Einrichtungsverkehr geplant.

Dass die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes XVII-7d im Geltungsbereich des Bebauungsplans **XVII-7d-1** ersetzt werden, verdeutlicht die textliche Festsetzung Nr. 5.

#### 4.5 Festsetzungen zum Schutz der Umwelt, Pflanzbindungen

*Beschränkung der Versiegelung des Bodens*

---

Durch die textliche Festsetzung Nr. **8** wird die Beschränkung der Bodenversiegelung von Wegen und Zufahrten gesichert (§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 8 Absatz 4 Satz 3 NatSchGBIn). Die Festsetzung dient insbesondere der Grundwasserbildung und damit der Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen.

#### *Immissionsschutz: Luft*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung des FNP 2004. 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.

Wie im Kapitel 3.2.3 erläutert, wurde die Nutzung von Fernwärme für das Gebiet vertraglich vereinbart. Örtliche Verbrennungsprozesse zur Erzeugung von Wärme sind damit ausgeschlossen, eine Regelung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

#### *Immissionsschutz: Lärm*

Eine "Immissionsprognose Lärm" für das Gebiet der Bebauungspläne XVII-5a, b, **XVII-7** 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.

Das Gutachten empfiehlt daher die Bildung von Wohninnenhöfen, die Orientierung der schutzbedürftigen Bereiche der Wohnungen zu den Innenhöfen hin sowie Maßnahmen zur Schalldämmung (vgl. Umweltbericht, Kap. 3.2.3).

Dem wird im Bebauungsplan durch die vorgesehene städtebauliche Konzeption von geschlossenen Wohnhöfen entlang der Hauptstraße Rechnung getragen. Die durch Baugrenzen gesicherte Stellung der Gebäude schirmt den vom Straßenverkehr der Hauptstraße ausgehenden Schall ab und ist geeignet, Ruhezone in den von drei Seiten von einer Bebauung umschlossenen und nur in Richtung Rummelsburger See geöffneten sogenannten Hofgärten zu schaffen. In denen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Durch textliche Festsetzung Nr. **7** ist gesichert, dass bei Wohnungen mit Ausrichtung notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen zur Hauptstraße mindestens ein Aufenthaltsraum zu einer von der Hauptstraße abgewandten Seite orientiert sein muss (Festsetzung von sogenannten Lärmschutzgrundrissen). Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume von der Hauptstraße abgewandt sein (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB). Damit wird sichergestellt, dass jede Wohnung über mindestens einen ruhigen Aufenthaltsraum verfügt, der nicht nur durch passive Schallschutzanforderungen das Ruhebedürfnis (z.B. Schlafen bei geöffnetem Fenster) befriedigen kann.

Durch die als technische Baubestimmung eingeführte DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist sichergestellt, dass Außenbauteile einschließlich Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein entsprechendes Luftschalldämmmaß aufweisen müssen. Damit wird zusätzlich den Anforderungen an den passiven Lärmschutz außerhalb der Regelungen des Bebauungsplanes genüge getan.



Auch an den in Nordost-Südwest-Richtung orientierten Erschließungsstraßen (jetzt: Clara-Grunwald-Straße, Lina-Morgenstern-Straße und Alice-und-Hella-Hirsch-Ring) hatte das Lärmgutachten aus dem Jahre 1996 eine Überschreitung der in der DIN 18005 festgelegten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete ermittelt. Hier hätte der Plangeber durch grundsätzliche Änderung des Städtebaus und Ausbildung einer geschlossenen durchgängigen Gebäudefront zur Hauptstraße hin reagieren können, um die von der Hauptstraße ausgehende Emissionsbelastung im hinter dieser Bebauung liegenden Quartier auszuschließen. Eine vollständig geschlossene und monolithische Randbebauung entlang der Hauptstraße hätte die Lärmbelastungen im WA 1, WA 2 und WA 3 an den rechtwinklig zur Hauptstraße liegenden Fassadenbereichen zwar weiter reduzieren können, aber gleichzeitig eine optische Barrierewirkung zur Folge gehabt. Dies widerspricht dem städtebaulichen Ziel, eine räumlich strukturelle Vernetzung mit der Umgebung zu erreichen und Sichtbeziehungen in das Quartier hinein zu ermöglichen. In der Abwägung wurde deshalb die Lösung der geschlossenen „Lärmschutzbebauung“ aufgrund der genannten städtebaulichen Erwägungen zurückgestellt bzw. nicht weiter verfolgt. Mit Blick auf die Verbesserung der abschirmenden Funktion einer Randbebauung an der Hauptstraße sind jedoch die Einschnitte zwischen den Gebäuden auf 15,00 m – entsprechend der Straßenprofile – begrenzt worden. Die Aufweitung auf 26,00 m zwischen den Baukörpern für die Anlage von Vorgärten erfolgt erst weiter südwestlich von der Hauptstraße abgewandt.

Die Lärmbelastung in den Erschließungsstraßen Clara-Grunwald-Straße, Lina-Morgenstern-Straße und Alice-und-Hella-Hirsch-Ring wird in der Abwägung gegenüber städtebaulichen Kriterien zum einen als hinnehmbar gewichtet, da durch die Lärmschutzgrundrisse – je nach Größe der Wohnung mindestens ein ruhiger Raum pro Wohnung - in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst (Schallschutzfenster) gewährleistet ist, dass den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprochen wird.

In der Abwägung wird zum anderen auch die geänderte Planung für die Hauptstraße gegenüber der damaligen Ausgangslage eingestellt. Mit dem Verzicht auf einen sechsspürigen Ausbau der Hauptstraße und stattdessen der nunmehr verfolgten Planung einer vorgelagerten Erschließungs- und Spielstraße kann von einem deutlich geminderten zukünftigen Durchgangsverkehr und daraus resultierender geringerer Lärmbelastung ausgegangen werden, als dies den damaligen Berechnungen zugrunde lag. Mit der Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nordöstlich der Baugrenze im WA 1, WA 2 und WA 3 zur Unterbringung privater Stellplätze setzt der Bebauungsplan einen Teilbereich dieser Konzeption um.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) innerhalb der Straßenverkehrsflächen Clara-Grunwald-Straße, Lina-Morgenstern-Straße und Alice-und-Hella-Hirsch-Ring) würden der Verkehrsfunktion dieser Straßen entgegenstehen und die Verknüpfung des Gebietes mit der vorgelagerten Erschließungs- und Wohnstraße unterbinden.

### *Pflanzbindungen*

Bis auf die Vorgartenbereiche besteht auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete eine Verpflichtung zum Anpflanzen. Dadurch soll eine deutliche städtebauliche Differenzierung zwischen Straßenräumen und durchgrüntem Gartenbereichen erreicht werden (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB).

---

Durch die Ausweisung von Pflanzbindungen wurde die Anlage von nicht überdachten Stellplätzen für den Großteil der Grundstücksflächen ausgeschlossen. Da anzunehmen ist, dass die angestrebten eigentumsorientierten Wohnformen mehr als einen Pkw je Wohnung aufweisen werden, wurde in den Vorgartenbereichen der Allgemeinen Wohngebiete auf die Ausweisung einer Pflanzbindung verzichtet und damit die Einrichtung von Stellplätzen nicht ausgeschlossen.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 sichert im Allgemeinen Wohngebiet eine Begrünung der Innenhöfe und Dachbegrünung der Tiefgaragen mit einer Mindestabdeckung von 0,60 m als Ausgleich für Vegetationsverluste und kleinklimatische Beeinträchtigungen durch die Neubebauung (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a und b BauGB, § 12 Absatz 6 sowie § 14 Absatz 1 Satz 3 in Verbindung mit § 23 Absatz 5 BauNVO).

#### 4.6 Flächenbilanz

**Tabelle 3:** Flächenbilanz Bebauungsplan XVII-7d-1

	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil</b>
Allgemeine Wohngebiete	10.381	45 %
Straßenverkehrsflächen	12.766	55 %
	<b>23.147</b>	<b>100 %</b>

### III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Stadtplanerische Auswirkungen

Die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfs 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-7d-1** übernimmt in seinem Geltungsbereich im Wesentlichen die Festsetzungen des Bebauungsplans XVII-7d, der zum Ziel hat, ein brachliegendes Gebiet entsprechend den genannten Zielen zu entwickeln. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird ein untergenutztes und brachliegendes Areal als Stadtraum reaktiviert und ein wesentlicher Beitrag zur Wohnraum- und Arbeitsplatzversorgung in innenstadtnaher Lage bei guter verkehrstechnischer Erschließung geleistet.

#### 2. Auswirkungen auf den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Grünflächen

##### *Soziale Infrastruktur*

Der Bebauungsplan ermöglicht bei vollständiger Ausschöpfung der Baurechte etwa 110 Wohnungen (vgl. Tabelle 2 auf S. 24), was gleichbedeutend einer Zahl von rd. 250 Einwohnern ist. Aus dieser Bevölkerungszahl ergeben sich bei einer Jahrgangsstärke von 1%, also 2,5 Personen pro Altersjahrgang, nach den gängigen Richtwerten die folgenden Bedarfe für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur:

Kindertagesstätte	70% Versorgungsgrad für 10 Jahrgänge	18 Plätze
Grundschule	100% Versorgungsgrad für 6 Jahrgänge	15 Plätze
Jugendfreizeit	11,4% Versorgungsgrad für 19 Jahrgänge	5 Plätze
Ungedeckte Kernsportflächen	2,5 m <sup>2</sup> je Einwohner	625 m <sup>2</sup>
Gedeckte Sportflächen	0,34 m <sup>2</sup> je Einwohner	85 m <sup>2</sup>

Diese Bedarfe sind bei den bezirklichen Planungen für die soziale Infrastruktur mit zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan geht davon aus, dass die Versorgung durch bestehende Einrichtungen außerhalb des Plangebiets mit übernommen werden kann. Die Versorgung mit Kindertagesstätten, Jugendfreizeiteinrichtungen und ungedeckten Sportflächen wird durch bereits realisierte bzw. planungsrechtlich gesicherte Einrichtungen innerhalb des Entwicklungsbereichs „Berlin-Rummelsburger Bucht“ gewährleistet.

##### *Grünflächen*

Bei einer Bevölkerungszahl von rd. 250 Personen ergeben sich nach den gängigen Richtwerten für Grünflächen folgende Bedarfe:

Wohnungsnaher Grünflächen	6,0 m <sup>2</sup> je Einwohner	1.500 m <sup>2</sup>
Siedlungsnaher Grünflächen	7,0 m <sup>2</sup> je Einwohner	1.750 m <sup>2</sup>
Kinderspielflächen	1,5 m <sup>2</sup> je Einwohner	375 m <sup>2</sup>

Durch den Bebauungsplan **XVII-7d-1** erfolgt keine eigenständige Sicherung von Grünflächen, da durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan

---

XVII-7d und in den angrenzenden Bebauungsplänen bereits eine ausreichende Versorgung gesichert wird.

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Spielplätze vorgesehen, da unmittelbar westlich angrenzend (Bebauungsplan XVII-5b) bereits ein öffentlicher Spielplatz besteht.

### 3. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt, die bei einer vollständigen Realisierung sämtlicher durch den Bebauungsplan ermöglichter Vorhaben zu erwarten sind, werden im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan schutzgutbezogen dargestellt.

Im Umweltbericht wird festgestellt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die relevanten Schutzgüter gegenüber den bereits durch den Bebauungsplan XVII-7d getroffenen Festsetzungen durchweg keine Verschlechterung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie eine Aufwertung des Ortsbildes bewirkt wird. Ein Ausgleich für die Verluste von Bäumen durch Umsetzung notwendiger Baumpflanzungen ist durch die Berliner Baumschutzverordnung sichergestellt und kann innerhalb des Plangebiets geleistet werden. Damit kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sowie keine Eingriffe gemäß §1a BauGB und § 21 BNatSchG vorbereitet.

### 4. Soziale Auswirkungen

Da es sich um brachliegende, unbewohnte Flächen handelt, bestehen keine sozialen Auswirkungen innerhalb des Plangebiets. Durch die Wohnbebauung wird eine weitere Belebung des Stadtquartiers an der Rummelsburger Bucht erfolgen und die Aufenthaltsqualität für die im Umfeld bereits lebenden Menschen verbessert.

### 5. Planungsrechtliche Auswirkungen

Planungsrechtliche Entschädigungs- und Übernahmeansprüche im Sinne der §§ 39 und 44 BauGB können nicht auftreten. Das Plangebiet war überwiegend Bestandteil der ehemals förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Für diesen Bereich bestand Grunderwerbspflicht für den Entwicklungsträger. Gemäß § 166 BauGB 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 (Senats-Beschluss-Nr. 1193/91).

Auf der Grundlage der Senats-Beschlusses vom 18. Februar 1993 (Senats-Beschluss-Nr. 1369/92) wurde die Entwicklungsträgergesellschaft "Berlin-Rummelsburger Bucht" mbH (ERB) als treuhänderischer städtischer 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 Entwicklungsbereichs "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. Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsbereiche

Mit Beschluss des Berliner Senats vom 01. Juli 2003 wird für alle Berliner Entwicklungsbereiche eine beschleunigte Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen und eine Entlassung der Flächen aus dem besonderen Städtebaurecht gemäß § 163 BauGB bis zum Jahr 2006 vorgegeben (Senats-Beschluss-Nr. 1279/03).

### 3. Information der Senatsverwaltungen

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans **XVII-7d-1** mit Schreiben vom 06. Juli 2005 gemäß § 5 AGBauGB informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B äußerte mit Schreiben vom 29. Juli 2005 keine Bedenken gegen die Planungsabsicht.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben vom 31. August 2005 mit, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung entspricht.

### 4. Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans, zur frühzeitigen Beteiligung Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Das Bezirksamt Lichtenberg beschloss am 30. August 2005 zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans XVII-7d einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung **XVII-7d-1** aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 1 BauGB durchzuführen (BA-Beschluss-Nr. 5/213/2005).

---

5. Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses

Der Beschluss des Bezirksamtes vom 30. August 2005 über die Aufstellung des Bebauungsplans **XVII-7d-1** wurde gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) im Amtsblatt für Berlin Nr. 52 vom 14. Oktober 2005, S. 3952 bekannt gemacht.

6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Fachämter des Bezirksamtes wurden mit Schreiben vom 24. Oktober 2005 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf **XVII-7d-1** innerhalb eines Monats gebeten. Von 29 beteiligten Stellen haben 20 Stellen eine Stellungnahme abgegeben und 9 Stellen nicht reagiert. Somit waren **20** Stellungnahmen auszuwerten.

Die Auswertung ergab folgendes Bild:

Äußerungen ohne Auswirkungen auf abwägungsrelevante Belange liegen von **12** Stellen vor:

- |   |                |
|---|----------------|
| - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IV S                        | SenStadt IV S  |
| - Feuerwehr   | Fw             |
| - Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen                | SenWirtArbFrau |
| - Gasag   | Gasag          |
| - Berliner Wasserbetriebe   | BWB            |
| - Bewag, Immobilien, Immobilienplanung                              | Bewag I        |
| - Bewag, Wärme Berlin   | Bewag W        |
| - Berliner Stadtreinigung   | BSR            |
| - Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 8.2                        | GL 8           |
| - Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheit und technische Sicherheit | LAGetSi        |
| - BA Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtplanungsamt                     | FK Stapl       |
| - BA Lichtenberg, Fachbereich Vermessung                            | LI Verm        |
| - BA Lichtenberg, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt                     | LI BWA         |

Äußerungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen waren, liegen von **7** Stellen vor:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII B  | SenStadt VII B  |
| - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VIII D                                       | SenStadt VIII D |
| - Berliner Verkehrsbetriebe  | BVG             |
| - Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) e.V.                                | BLN             |
| - BA Lichtenberg, Bauen und Verkehr  | LI Bau          |
| - BA Lichtenberg, Amt für Umwelt und Natur, Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung | LI UmNat N/L    |
| - BA Lichtenberg, Amt für Umwelt und Natur, Fachbereich Umwelt                             | LI UmNat U      |

Von **10** Stellen liegen keine Äußerungen vor:

- |  |                |
|--|----------------|
| - Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. ID             | SenFin I D     |
| - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B    | SenStadt I B   |
| - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I E    | SenStadt I E   |
| - Landesdenkmalamt                                   | LDA            |
| - Deutsche Post Bauen GmbH                           | Post           |
| - BA Lichtenberg, Abt. für Jugend, Bildung und Sport | LI JugBilSport |

- |   |                |
|---|----------------|
| - BA Lichtenberg, Abt. Bürgerdienste und Soziales                     | LI BüSoz       |
| - BA Lichtenberg, Abt. Personal, Finanzen und Kultur                  | LI PersFinKult |
| - BA Lichtenberg, Abt. Wirtschaft und Immobilien,<br>Immobilienervice | LI IS          |
| - BA Lichtenberg, Bezirksverordnetenversammlung                       | LI BVV         |

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

#### *Art und Maß der Nutzung*

Die Fläche sei aus ökologischen Gründen und mangels Wohnungsbedarf unbebaut zu belassen. *(BLN)*

- Gemäß dem Flächennutzungsplan, gemäß den Zielen der ehemaligen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Rummelsburger Bucht“ und gemäß dem festgesetzten Bebauungsplan XVII-7d ist das Plangebiet für eine Wohnbebauung vorgesehen. Durch den Bebauungsplan **XVII-7d-1** erfolgt lediglich eine Anpassung der städtebaulichen Ausweisungen ohne das grundsätzliche und bereits abgewogene Nutzungsziel in Frage zu stellen. Die bauliche Entwicklung auf den angrenzenden Flächen zeigt, dass eine Nachfrage nach Wohnbauflächen an diesem Standort besteht. **Keine Planänderung.**

Die überbaubaren Grundstücksflächen seien zu Gunsten einer größeren Freifläche an der Hauptstraße nach Südwesten zu verschieben. *(BLN)*

- Eine Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen in südwestlicher Richtung zur Schaffung einer größeren Freifläche an der Hauptstraße soll nicht erfolgen, da die Nutzungsqualität in den lärmabgewandten Hofbereichen deutlich höher bewertet wird. **Keine Planänderung.**

#### *Erschließung*

Der Bedarf für eine Linkabbiegespur von der Hauptstraße in die Emma-Ihrer-Straße sei zu berücksichtigen. *(SenStadt VII B)*

- Eine Linkabbiegerspur von der Hauptstraße ist bereits innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche hergestellt worden. **Keine Planänderung.**

Die Erschließungsstraße soll den Flächenbedarf von Feuerwehrfahrzeugen und 2,30 m breite Stellplätze berücksichtigen. Zudem solle geprüft werden ob die Zahl der Zugänge zur Hauptstraße ausreichend ist. *(LI BWA)*

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Unabhängig davon liegt dem Bebauungsplan-Entwurf eine Straßenplanung zu Grunde, die den Flächenbedarf von Feuerwehrfahrzeugen und Parkständen berücksichtigt. **Keine Planänderung.**

Die Flächen nordöstlich der Bebauung seien naturnah zu gestalten. *(BLN)*

- Für die Realisierung von mehrgeschossigen Reihenhäusern entlang der Hauptstraße bedarf es der Sicherung einer direkten Grundstückerschließung aus nordöstlicher Richtung und der entsprechenden Ausweisung öffentlicher Straßenverkehrsflächen. **Keine Planänderung.**

Es sei ein schriftlicher Verzicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf einen sechsspurigen Ausbau der Hauptstraße erforderlich. *(LI Bau)*

- 
- Es liegt ein Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII vom 11. August 2004 vor, in dem erklärt wird, dass ein sechsspuriger Ausbau nicht weiter verfolgt wird. **Keine Planänderung.**

#### *Umwelt und Natur*

Es seien Festsetzungen zur Niederschlagsversickerung zu treffen. (*SenStadt VIII D*)

- Auf Grund der gemäß Berliner Wassergesetz bestehenden Versickerungspflicht bedarf es keiner Festsetzungen im Bebauungsplan. **Keine Planänderung.**

Die Altlastensituation, das Gefährdungspotential und die Sanierungsmaßnahmen seien im Umweltbericht darzulegen. (*BLN*)

- Die Altlastensituation wird im Umweltbericht dargestellt werden. **Keine Planänderung.**

Baumverluste und Kompensationsmaßnahmen seien zu benennen. (*BLN*)

- Die planungsbedingten Baumverluste werden ermittelt. Kompensationsmaßnahmen erfolgen gemäß Baumschutzverordnung. **Keine Planänderung.**

Die zu fällenden Bäume seien detailliert zu untersuchen und Ersatzmaßnahmen genau zu benennen. (*BLN*)

- Die Bewertung der Baumqualität und die Darstellung der Ersatzmaßnahmen erfolgt nicht im Bebauungsplan sondern im Rahmen der Fällanträge. **Keine Planänderung.**

Die Auswirkungen der Planung auf Flora und Fauna seien zu untersuchen bzw. seien die Untersuchungen zum B-Plan XVII-7d zu aktualisieren. (*LI UmNat N/L, BLN*)

- Die Untersuchung der Flora und Fauna aus dem Jahr 2002 wird bezüglich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans **XVII-7d-1** bis zur Beteiligung der Behörden aktualisiert. **Keine Planänderung.**

Die biologische Vielfalt sei als Planungsbelang zu berücksichtigen. (*LI UmNat N/L*)

- Die biologische Vielfalt wurde als Belang in die Abwägung eingestellt, wurde aber gegenüber dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zurückgestellt. **Keine Planänderung.**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild seien zu untersuchen und ggf. seien landschaftsgestaltende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. (*LI UmNat N/L*)

- Da die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild die bereits durch den Bebauungsplan XVII-7d zulässigen Eingriffe nicht überschreiten, bedarf es keines Ausgleiches. **Keine Planänderung.**



## 7. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 6 Absatz 1 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans **XVII-7d-1** fand in der Zeit vom 31. Oktober 2005 bis einschließlich 25. November 2005 statt.

Die öffentliche Ausstellung wurde von sieben Bürger/innen besucht. Es liegen keine schriftlichen Anregungen vor.

## 8. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Fachämter wurden mit Schreiben vom 01. Februar 2007 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf **XVII-7d-1** für das Gelände zwischen Hauptstraße, Alice-und-Hella-Hirsch-Ring (nordwestlicher Abschnitt) und dessen Verlängerung bis zum Rummelsburger See, dem Rummelsburger See und der Verlängerung der Emma-Ihrer-Straße, der Emma-Ihrer-Straße sowie für das Grundstück Hauptstraße 51/57C (teilweise) und für Abschnitte der Hauptstraße, des Alice-und-Hella-Hirsch-Ringes und der Emma-Ihrer-Straße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg innerhalb eines Monats gebeten. Von 33 beteiligten Stellen haben 25 Stellen eine Stellungnahme abgegeben und 8 Stellen nicht reagiert. Somit waren 25 Stellungnahmen auszuwerten.

Die Auswertung ergab folgendes Bild:

Äußerungen ohne Auswirkungen auf abwägungsrelevante Belange liegen von **20** Stellen vor:

- Senatsverwaltung für Finanzen ID	SenFin I D
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B	SenStadt I B
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IV S	SenStadt IV S
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B	SenStadt VII B
- Landesdenkmalamt	LDA
- Feuerwehr	FW
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Frauen und Technologie	SenWirtFrauTech
- Vattenfall Europe Berlin	Vattenfall
- Berliner Verkehrsbetriebe	BVG
- Berliner Stadtreinigung	BSR
- Berliner Wasserbetriebe	BWB
- Industrie- und Handelskammer	IHK
- Gasag vertreten durch WGI	Gasag
- BA Friedrichshain-Kreuzberg, Amt für Planung und Vermessung	FK PV
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8.2	GL 8
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheit und technische Zusammenarbeit	Lagetsi
- IT Dienstleistungszentrum Berlin	ITDZB
- BA Lichtenberg, Amt für Umwelt und Natur,	LI UmNat
- BA Lichtenberg, Abt. Schule, Sport und Soziales	LI SSS
- BA Lichtenberg, Fachbereich Vermessung	LI Verm

Äußerungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen waren, liegen von **5** Stellen vor:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E	SenStadt I E
- Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz	SenGUV
- BA Lichtenberg, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt	LI BWA

- 
- BA Lichtenberg, Abt. Familie, Jugend und Gesundheit      LI FJG
  - BA Lichtenberg, Bauen und Verkehr                              LI BV

Von **8** Stellen liegen keine Äußerungen vor:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II A                      SenStadt II A
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Verkehrslenkung      SenStadt VLB
- Landesamt für Informationstechnik                                  LIT
- Handwerkskammer    HK
- Deutsche Post Bauen GmbH    Post
- BA Lichtenberg, Abt. Kultur und Bürgerdienste                      LI KB
- BA Lichtenberg, Abt. Personal und Finanzen                          LI PF
- BA Lichtenberg, Abt. Wirtschaft und Immobilien,  
Immobilienervice    LI IS

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

#### *Art und Maß der Nutzung*

Die Anlage von Kinderspielplätzen in den begrünten Innenbereichen solle zugelassen werden. (LI BWA)

→ Kinderspielplätze sind als Nebenanlagen zulässig. **Keine Planänderung.**

Die Zulässigkeit eines Vortretens von Treppen vor die Baugrenzen stehe dem Ziel des barrierefreien Zugangs zu Wohnungen entgegen. (LI BWA)

→ Unabhängig von der Zulässigkeit vortretender Treppen kann baulich ein barrierefreier Zugang zum Gebäude hergestellt werden. **Keine Planänderung.**

#### *Erschließung*

Der Übernahme der Zaunanlage zwischen Hauptstraße und dem verkehrsberuhigten Bereich stimme man nicht zu. (LI BV)

→ Die Zaunanlage ist ebensowenig Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans wie die Zuordnung zu einem bezirklichen Fachvermögen. Zudem tritt gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan XVII-7d keine Änderung ein. **Keine Planänderung.**

Die für die Feuerwehr erforderlichen Flächen seien außerhalb der begrünten Innenhofflächen vorzusehen. Die 2. Rettungswege für Wohnungen müssen von öffentlichen Straßen aus erreichbar sein. (LI BWA)

→ Den im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu sichernden Anforderungen an den Brandschutz stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen. **Keine Planänderung.**

#### *Umwelt und Natur*

Die Situation sei bezüglich der Belange Natur und Landschaft gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht verbessert worden. Ein Umweltbericht läge nicht vor. (SenStadt I E)

→ Den Belangen von Natur und Landschaft wurde im festgesetzten Bebauungsplan **XVII-7d-1** bereits hinreichend Rechnung getragen. Planerisches Ziel ist nicht eine Verbesserung der naturräumlichen Belange, sondern die Ermöglichung einer eigen-

tumsorientierten Wohnbebauung. Der Umweltbericht liegt als integraler Bestandteil der Begründung vor. **Keine Planänderung.**

Die Versorgung der Bewohner mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünflächen sei mangelhaft. (*SenStadt I E*)

→ Durch die bereits hergestellten öffentlichen Grünflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet wird eine ausreichende wohnungsnaher Freiflächenversorgung gewährleistet. **Keine Planänderung.**

Eine Untersuchung von geschützten Arten sei nicht erfolgt. (*SenStadt I E*)

→ Eine faunistische Untersuchung ist nicht erforderlich, da aufgrund der vorhandenen Vegetationsstruktur und der hohen Störintensität durch den Baustellenbetrieb Vorkommen der Zauneidechse und der Blaügeligen Ödlandschrecke sowie von bodenbrütenden Vogelarten nicht zu erwarten sind. **Keine Planänderung.**

Eine Befreiung der gesamten Fläche vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderung sei im Bodenbelastungskataster weder für die gesamte Fläche noch für Teilflächen dokumentiert. (*SenGUV II*)

→ Eine Befreiung für die Gesamtfläche liegt nicht vor. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst. **Keine Planänderung.**

Der Hinweis Nr. 3 zur Versickerung von Regenwasser sei entbehrlich. (*IHK*)

→ Ein Hinweis auf eine möglichst naturnahe Bewirtschaftung von Regenwasser wird trotz seiner formalen Entbehrlichkeit für sinnvoll erachtet. **Keine Planänderung.**

### *Sonstiges*

Durch den Bebauungsplan seien mit den ehemaligen Knabenhäusern und frühgeschichtliche Bodenfundstellen denkmalpflegerische Belange berührt. (*LDA*)

→ Die ehemaligen Knabenhäuser werden auf Grund der Entfernung zum Plangebiet nicht in ihrer denkmalpflegerischen Qualität beeinträchtigt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf das mögliche Vorhandensein von Bodendenkmalen hingewiesen. **Keine Planänderung.**

Es bestehe im Sozialraum 29 ein Defizit an Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen. (*LI FJG*)

→ Der Minderung des bestehenden Defizites dient das an der Grenze zwischen den Bezirken Lichtenberg und Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg liegende und fußläufig vom Plangebiet aus erreichbare Jugendfreizeitschiff mit einer ausreichenden Kapazität von 120 Plätzen. **Keine Planänderung.**

## 9. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gemäß § 6 Absatz 2 Satz 2 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans **XVII-7d-1** für das Gelände zwischen Hauptstraße, Alice-und-Hella-Hirsch-Ring (nordwestlicher Abschnitt) und dessen Verlängerung bis zum Rummelsburger See, dem Rummelsburger See und der Verlängerung der Emma-Ihrer-Straße, der Emma-Ihrer-Straße sowie für das Grundstück Hauptstraße 51/57C (teilweise) und für Abschnitte der Hauptstraße, des Alice-und-Hella-Hirsch-Ringes und der Emma-Ihrer-Straße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg fand in der Zeit vom 05. Februar 2007 bis einschließlich 19. März 2007 statt.

---

Die öffentliche Auslegung wurde von 31 Bürgern besucht, von denen sich niemand schriftlich geäußert hat. Es liegen keine schriftlichen Stellungnahmen von Behörden oder Trägern öffentlicher Belange vor.

10. Bezirksamtsbeschluss zu den Ergebnissen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sowie über den Bebauungsplan-Entwurf **XVII-7d-1**

Das Bezirksamt beschloss am 12. Juni 2007 (BA-Beschluss-Nr. 6/120/07):

- das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden, der Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, der Nachbarbezirke und der Nachbargemeinde gemäß § 4 Absatz 2 BauGB,
- das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB,
- den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan-Entwurf **XVII-7d-1** vom 14. Dezember 2006 für das Gelände zwischen Hauptstraße, Alice-und-Hella-Hirsch-Ring (nordwestlicher Abschnitt) und dessen Verlängerung bis zum Rummelsburger See, der Verlängerung der Emma-Ihrer-Straße, der Emma-Ihrer-Straße sowie für das Grundstück Hauptstraße 51/57C (teilweise) und für Abschnitte der Hauptstraße, des Alice-und Hella-Hirsch-Ringes und der Emma-Ihrer-Straße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg einschließlich der Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB,
- den Bebauungsplan-Entwurf **XVII-7d-1** einschließlich der Begründung der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen sowie
- den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans **XVII-7d-1** der Bezirksverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.

11. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan und die Rechtsverordnung

Die Bezirksverordnetenversammlung beschloss am 20. September 2007 (DS-Nr. 0405/VI):

- den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan-Entwurf **XVII-7d-1** einschließlich der Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB sowie
- den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans **XVII-7d-1**.

12. Aufhebung der Rechtsverordnung über die Entwicklungsmaßnahme

Durch die „Zweite Verordnung zur teilweisen Aufhebung der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Berlin-Rummelsburger Bucht vom 08. April 1994“ wurde für weite Bereiche der ehemaligen Entwicklungsmaßnahme eine Aufhebung der Rechtsverordnung vorgenommen (GVBl. 64. Jahrgang, Nr. 1 vom 26. Januar 2008). Die zweite Verordnung datiert vom 11. Dezember 2007. Zu diesen von der Aufhebung betroffenen Bereichen zählt auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes **XV-7d-1**.



---

## **B. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

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

**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).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) in der Fassung vom 21. Dezember 2004 (BGBl. I S. 186), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I. 2833).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (**Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln**) in der Fassung vom 09. November 2006 (GVBl. S. 1074).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 19. August 2002 (BGBl. I 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I 1746).

**Berliner Wassergesetz (BWG)** vom 03. März 1989 (GVBl. S. 605) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357).

Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (**Baumschutzverordnung – BaumSchVO**) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. Oktober 2007 (GVBl. Nr.29, S. 558).

Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (**Denkmalschutzgesetz – DschG Bln**) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 14. Dezember 2005 (GVBl. S. 754).

### **C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit**

#### 1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die Finanzierung der inneren Erschließungsanlagen einschließlich der Erschließungsstraße parallel zur Hauptstraße erfolgt über das Treuhandvermögen des städtischen Entwicklungsträgers Wasserstadt GmbH i.L.. Diese Kosten sind für den Bereich des Bebauungsplans **XVII-7d-1** als feste Kosten eingestuft und somit nicht in Abhängigkeit vom Vermarktungserfolg bzw. den erzielten Einnahmen gesetzt.

#### 2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen,  
Umwelt und Verkehr

Berlin, am . Juli 2008

**Geisel**  
Bezirksstadtrat

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen,  
Umwelt und Verkehr  
Amt für Planen und Vermessen

Berlin, am . Juli 2008

**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
BauGB MaßnG	- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
BauNVO	- Baunutzungsverordnung
BauOBln	- Bauordnung für Berlin
BEP	- Bereichsentwicklungsplanung
BezVG	- Bezirksverwaltungsgesetz
BGBl.	- Bundesgesetzblatt
BNatSchG	- Bundesnaturschutzgesetz
dB (A)	- Dezibel (A - Kurve)
EW	- Einwohner
FNP 2004	- Flächennutzungsplan, Stand: 04. Dezember 2007
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
WA	- Allgemeines Wohngebiet
WE	- Wohneinheit

## Quellenverzeichnis

Eingriffs- und Ausgleichsgutachten zum Bebauungsplan XVII-7-d-1; planland, Planungsgruppe Landschaftsentwicklung, März 2006.

Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 04. Dezember 2007 (Amtsblatt S. 3292), Erläuterungsbericht; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

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

Verkehrskonzept für Berlin; Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, 1999.

Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg; Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Juli 2004 (aktualisiert Mai 2005).

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, 27. Mai 1995.

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, 10. Juni 1996.

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

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

Ökologisch - Landschaftsplanerische Untersuchung zum Bebauungsplan XVII-7 im Bezirk Lichtenberg von Berlin; Grün-, Landschafts- und Umweltplanung, Dr. Szamatolski + Partner, Mai 1998.

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

Erschließungskonzept Quartier Rummelsburg II; Thomanek + Duquesnoy, Oktober 2001.

Überarbeitung Eingriff – Ausgleich zum B-Plan XVII-7d im Bezirk Lichtenberg; planland, Planungsgruppe Landschaftsentwicklung, März 2002.

Gestaltkanon Rummelsburg 2 in Ergänzung zum Bebauungsplan XVII-7d, Masterplan und Freiflächenplan; Wasserstadt GmbH, Dezember 2001.

Städtebaulicher Vertrag zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zwischen dem Land Berlin vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Umwelt und Gesundheit, Amt für Umwelt und Natur und der Wasserstadt GmbH, 20. Mai 2002.

---

Umweltatlas Berlin, Karte 04.07 „Klimafunktionen“; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2001.

Umweltatlas Berlin, Karte 02.13.4 „Versickerung aus Niederschlägen ohne Berücksichtigung der Versiegelung“; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2005.

---

<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Tabelle 1:</b> Vergleich der städtebaulichen Dichtewerte (GFZ) .....	26
<b>Tabelle 2:</b> Städtebauliche Kennwerte .....	27
<b>Tabelle 3:</b> Flächenbilanz.....	33

---

## 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.

### 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 in Verbindung mit § 1 Absatz 6 BauNVO)

### 2. Zulässige Grundfläche bei Überschreitung durch Tiefgaragen:

*„Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Anlagen im Sinne von § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 3 bis zu 20 von Hundert überschritten werden.“*

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO)

### 3. Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen:

*„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.“*

(§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 23 Absatz 5 BauNVO)

### 4. Einteilung der Straßenverkehrsfläche:

*„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“*

(§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

### 5. Außerkraftsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes XVII-7d:

*"Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baulichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft."*

### 6. Intensive Begrünung der privaten Freiflächen und der Tiefgaragen:

*"Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindesten 0,60 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Wege und Zufahrten sowie unter-*

*geordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung."*

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

#### **7. Lärmschutz entlang der Hauptstraße:**

*„Entlang der Hauptstraße muss bei Wohnungen mit Ausrichtung notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen zu dieser Straße mindestens ein Aufenthaltsraum zu einer von der Hauptstraße abgewandten Seite ausgerichtet sein. Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume zu einer von der Hauptstraße abgewandten Seite ausgerichtet sein.“*

(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

#### **8. 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.“*

(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 8 Absatz 4 Satz 3 NatSchGBln)

#### **9. Überschreitung der Baugrenzen:**

*„In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 kann zwischen den Punkten A1 und A2, A3 und A4, A5 und A6, A7 und A8, A9 und A10 sowie A11 und A12 oberhalb einer Höhe von 2,00 m über Gehweg ein Vortreten von bis zu 3,50 m breiten Balkonen und Erkern vor die Baugrenze um bis zu 1,20 m und ein Vortreten von bis zu 2,00 m breiten offenen Treppen um bis zu 3,00 m ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen unterschritten werden.“*

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO und § 6 Absatz 14 BauO Bln)

#### **Hinweise:**

- 1. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.*
- 2. Anfallendes Regenwasser ist zu bewirtschaften, dass es - soweit es nicht als Brauchwasser genutzt und über das Schmutzwassersystem abgeleitet wird - durch Passage eines vegetationsbedeckten Oberbodens von mindestens 0,30 m Mächtigkeit behandelt (gereinigt) und entsprechend den Bodenverhältnissen versickert wird.*
- 3. Für alle Neubauvorhaben gelten Gestaltungsregeln, zu deren Einhaltung sich die Grundstückseigentümer in den Grundstückskaufverträgen verpflichten müssen.*