

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



Begründung zum Bebauungsplan **XVII-7e**

für Teilflächen der
Grundstücke Hauptstraße 7 und 27-47
sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im
im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg



unmaßstäblich

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

A. Begründung	3
I. Planungsgegenstand	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Plangebiet	3
2.1 Geltungsbereich	3
2.2 Bestand	4
2.3 Planerische Ausgangssituation	8
2.3.1 Flächennutzungsplan	8
2.3.2 Rahmenplan/städtebauliches Programm	8
2.3.3 Bereichsentwicklungsplanung	9
2.3.4 StEP Wohnen.....	9
2.3.5 StEP Ver- und Entsorgung.....	9
2.3.6 StEP Zentren.....	9
2.3.7 StEP Verkehr	9
2.3.8 Landschaftsprogramm (LaPro 94)	10
II. Planinhalt	11
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	11
2. Intentionen des Planes	14
3. Wesentlicher Planinhalt	15
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	15
3.2 Flächen für Stellplätze	16
3.3 Straßenverkehrsflächen	17
3.4 Öffentliche Parkanlagen	17
3.5 Beschränkung der Versiegelung des Bodens	17
3.6 Anordnung der Wohnungsgrundrisse	17
3.7 Flächenbilanz	17
4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	18
4.1 Grundzüge der Abwägung	18
4.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	18
4.3 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	20
4.4 Belange von Familien, jungen und alten Menschen	29
4.5 Belange von Handel, Dienstleistung und Gewerbe	30
4.6 Belange des Verkehrs	31
4.7 Belange von Freizeit und Erholung	33
4.8 Belange der technischen Ver- und Entsorgung	34
4.9 Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landespflege	35
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes	42
1. Stadtplanerische Auswirkungen	42
2. Auswirkungen auf die Umwelt	42
3. Soziale Auswirkungen	42

4. Planungsrechtliche Auswirkungen	42
<u>IV. Verfahren</u>	43
<u>B. Rechtsgrundlagen</u>	55
<u>C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit</u>	56
<u>D. Anhang</u>	57
Abkürzungsverzeichnis	57
Quellenverzeichnis	58
Tabellenverzeichnis	60
Verzeichnis der textlichen Festsetzungen	61

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Senat von Berlin hatte im Rahmen der Bewerbung für die Olympischen Spiele 2000 entschieden, den Standort Ostkreuz/Rummelsburger See als Wohn- und Dienstleistungsschwerpunkt zu entwickeln und ihn für die zwischenzeitliche Unterbringung der Olympischen Familie zur Verfügung zu stellen. Ein von der Olympia GmbH beauftragtes Standortgutachten bestätigte die Tragfähigkeit für Wohn- und Dienstleistungsnutzung. Das daraufhin entwickelte städtebauliche Rahmenprogramm bildet (unabhängig von der abschlägigen Olympia-Entscheidung) die Grundlage für die als Rechtsverordnung des Landes Berlin förmlich festgelegte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Rummelsburger Bucht“ (Senatsbeschluss Nr. 4456/94 vom 15. März 1994, Gesetz- und Verordnungsblatt 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 hat das Bezirksamt am 26. Mai 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes **XVII-7** beschlossen (BA-Beschluss Nr. 061/92).

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Der 7,70 ha umfassende räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans **XVII-7e** befindet sich zwischen dem nordöstlichen Ufer des Rummelsburger Sees und der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg. Das Plangebiet umfasst den südöstlichen Teil des ca. 14,00 ha großen Grundstücks Hauptstraße 7 und Vorlandflächen des Rummelsburger Sees. Die Grundstücke Hauptstraße 27-38 und 41 bis 49 werden auf Grund der notwendigen Erweiterung der Hauptstraße zur Herstellung einer Abbiegespur in geringem Umfang in den Geltungsbereich mit einbezogen. Der Geltungsbereich wird im Nordosten von der künftigen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße, im Südosten durch die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes XVII-9, im Südwesten von der Uferlinie des Rummelsburger Sees und im Nordwesten durch die südöstliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes XVII-7d begrenzt.

Der Bebauungsplan **XVII-7e** steht inhaltlich und räumlich eng mit den Bebauungsplänen XVII-5a, XVII-5b, XVII-5c, XVII-7d und XVII-9 im Zusammenhang und liegt zum überwiegenden Teil im Geltungsbereich des förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Berlin-Rummelsburger Bucht".

Mit dem Ziel der Realisierung einzelner Bauabschnitte wurde der ursprüngliche Bebauungsplan **XVII-7** am 26. September 1995 in die Teilgebiete XVII-7a, XVII-7b und XVII-7c (BA-Beschluss Nr. 489/95) geteilt. Konzeptionelle Änderungen in Folge des Senatsbeschlusses Nr. 199/96 haben dazu geführt, die Teilgebiete XVII-7a, XVII-7b und XVII-7c wieder zu einem Geltungsbereich **XVII-7** zusammenzufassen

(BA-Beschluss Nr. 409/98).

Zur zügigeren Durchführung und Realisierung des Bauabschnittes nordwestlich des „Schmuckplatzes“ wurde der Bebauungsplan **XVII-7** am 04. Dezember 2001 in die Teilgebiete XVII-7d und **XVII-7e** geteilt (BA-Beschluss Nr. 339/01).

Auf der Grundlage der Ergebnisse eines Workshopverfahrens „Das neue Terrassenhaus“ für Teilflächen der Bebauungsplan-Entwürfe **XVII-7e** und XVII-9 erfolgte am 21. Oktober 2003 eine Änderung der Geltungsbereiche und Titel beider Bebauungspläne (BA-Beschluss Nr. 220/03).

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. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandener, nicht integrationsfähiger Gebäudebestand wurde durch den städtischen Entwicklungsträger rückgebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes **XVII-7** wies bei Planaufstellung einen Versiegelungsgrad von ca. 56 % auf. Für den nunmehr aufgestellten Bebauungsplan **XVII-7e** ist von einem identischen Versiegelungsgrad auszugehen, der auf Grund der zwischenzeitlich durchgeführten Rückbaumaßnahmen auf dem Grundstück Hauptstraße 7 reduziert wurde.

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. Durch das Landesdenkmalamt wird die Eintragung der straßenseitigen Grundstückseinfriedung an der Hauptstraße in die Denkmalliste geprüft (Stand: Januar 2002).

Auf Grund einer archäologischen Fundstelle auf dem „Schmuckplatz“ ist mit Bodendenkmalfunden zu rechnen. Vor Beginn von Bodeneingriffen ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

Vegetation

Die Biotopstruktur der früheren militärischen Nutzung war neben den Gebäuden und Verkehrsflächen überwiegend durch ruderale Staudenfluren und – insbesondere im Umfeld der Gebäude - durch gärtnerisch angelegte Vegetation wie Anpflanzungen und intensiv gepflegte Rasenflächen geprägt. Hervorzuheben ist die parkartige, mit Rosskastanien und Winter-Linden bestandene Fläche des ehemaligen „Schmuckplatzes“, dessen Einordnung und Gestalt noch auf die frühere Nutzung als *Städtisches Friedrichs-Waisenhaus* Bezug nimmt. Im Bereich der Ufer

des Rummelsburger Sees waren Reste von Weichholzaunenwäldern und kleinflächig Schilfröhrichte vorhanden. Die Lebensraumfunktion der gärtnerisch angelegten Flächen ist als „eingeschränkt“, die der uferbegleitenden Auwaldreste als „hoch“ zu werten.

Insbesondere entlang der Hauptstraße und in den gärtnerisch gestalteten Bereichen im Umfeld der Gebäude und des ehemaligen „Schmuckplatzes“ ist Baumbestand vorhanden, der zum überwiegenden Teil nach der Baumschutzverordnung Berlins geschützt ist. Insgesamt sind im Plangebiet 231 nach der Baumschutzverordnung Berlins geschützte Bäume vorhanden.

Der Baumbestand im Plangebiet lässt sich räumlich in die Einheiten *Hauptstraße*, *„Schmuckplatz“* und *Uferbereich* gliedern. Der Bestand entlang der Hauptstraße ist in Artenzusammensetzung, Habitus und Kronenausprägung sehr heterogen. Es kommen z.B. Flatterulme, Stiel-Eiche, Götterbaum, Ahorn, Pappel und Robinie vor. Der Bereich des „Schmuckplatzes“ ist von im Raster gepflanzten Rosskastanien und Linden geprägt. Das Ufer und der ufernahe Bereich wird größtenteils flächig von Baumarten der Weich- und Hartholzaue wie Flatterulme, Trauben-, Silber-Weide, Schwarz-Erle, Esche und Pappel bestimmt. Darüber hinaus sind auf der Gesamtfläche verstreut Einzelbäume oder kleinere Gehölzbestände zu finden.

Die Verlandungsbereiche auf einer Fläche von ca. 2.600,00 m² entlang der Ufer des Rummelsburger Sees sind ein nach § 26a NatSchGBln geschütztes Biotop. Dieses umfasst auch die 1997 und 1998 von der Wasserstadt GmbH im Rahmen einer Renaturierungsmaßnahme neu angelegten ca. 819,00 m² Röhrichtbestände sowie Auwaldrelikte.

An der südöstlichen Ecke des Schmuckplatzes befindet sich ein ca. 4,00 m² großer Bestand der Sand-Strohblume. Die Art ist nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt.

Fauna

Aufgrund einer Vielzahl von Lebensraummöglichkeiten im relativ strukturreichen Ufergrünzug ist von einer hohen Bedeutung für die Fauna auszugehen. Die 1997 und 1998 von der Wasserstadt GmbH im Rahmen einer Renaturierungsmaßnahme neu angelegten ca. 819 m² Röhrichtbestände haben die Bedeutung des Verlandungsbereiches für Tierarten noch erhöht.

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 Wasserlinie mit etwa 32,90 m bis zur Hauptstraße auf ca. 35,00 m ü. NN. Die Baugrundkarte von Berlin (Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, 1970) gibt tragfähigen Baugrund für normale Belastungen in einer Tiefe von zwei bis drei Metern an.

Wertvolle natürliche oder naturnahe Bodengesellschaften konnten sich angesichts der Nutzungsgeschichte des Gebietes auf Grund der massiven Verdichtungen und Versiegelungen des Bodens lediglich auf der vorhandenen Platzanlage und im Uferbereich entwickeln. Auf den anderen offenen Flächen sind stark überformte

anthropogene Bodengesellschaften prägend.

Altlasten

Im Jahr 1993 wurden auf dem Grundstück Hauptstraße 7 im Auftrag der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz 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. Darüber hinaus wurden punktuelle Bereiche mit altnutzungsbedingten Schadstoffeinträgen – wie zum Beispiel der Standort einer ehemaligen Bootstankstelle – festgestellt. Im Grundwasser wurden richtwertüberschreitende Trichlormethangehalte ungeklärter Herkunft nachgewiesen. Konkrete Gefahren gehen von den festgestellten Verunreinigungen nicht aus.

Im Rahmen der 1996 durchgeführten Tiefenenttrümmerung ist, innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne XVII-7d und **XVII-7e** ca. 8.000 m³ kontaminierter Boden entsorgt worden.

Im Zuge von Rückbau- und Erschließungsmaßnahmen wurden bereits umfängliche Bodenaustauschmaßnahmen durchgeführt. Tiefenenttrümmerung und Bodenaustausch erfolgten jedoch bisher nicht flächendeckend.

Das Grundstück wird im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 6832 geführt.

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 und sandige Deckschicht geschützt, was eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers bedeutet. Vorliegende Untersuchungsergebnisse haben eine Schadstoffbelastung des Grundwassers festgestellt. Dauerhafte und größere Grundwasserabsenkungen können sich schädigend auf den Baumbestand auswirken.

Klima, Luft und Lärmimmissionen

Entsprechend den Ergebnissen eines Gutachtens des Deutschen Wetterdienstes bilden die Spree, der Rummelsburger See und die Bahnflächen aufgrund ihrer Oberflächenbeschaffenheit und der kanalisierenden Randstrukturen eine wichtige Belüftungsbahn für die klimatische Entlastung der Innenstadt jenseits des Ostkreuzes. Die Wasserflächen wirken ausgleichend auf die Temperaturen der unteren Luftschichten.

Durch Autoverkehr in der Hauptstraße, Bahnanlagen sowie durch das in einiger Entfernung gelegene Kraftwerk Klingenberg und das Betonwerk an der Spree bestehen lufthygienische Belastungen. Hinsichtlich der Luftgüte lag die Belastung 1994 bei etwa 20-50 % der zulässigen Grenzwerte, Tendenz rückläufig (Brochure: "Luftverunreinigung in Berlin" 1994; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz).

Hauptlärmquelle ist der Verkehr auf der Hauptstraße. Auf dem Streckenabschnitt zwischen Schlichtallee und Saganer Straße liegen die Werte tagsüber zwischen 71 und 76 dB (A) und nachts zwischen 67-71 dB (a). Die ermittelten Werte überschreiten sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erheblich. Für die Hauptstraße wird eine Zunahme des Straßenlärms von bis zu 9 dB (A) bis 2010 prognostiziert.

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 eine Buslinie (zur Zeit: Tram Linie 21, Bus-Linie 194).

Technische Infrastruktur

Die Hauptstraße ist mit allen stadttechnischen Versorgungsmedien belegt.

Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Hauptstraße 7 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Die Grundstücke Hauptstraße 27-38 und 41 bis 49 sind im Privateigentum.

Im Plangebiet befindliche Vorlandflächen des Rummelsburger Sees sind im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Der städtische Entwicklungsträger beabsichtigt, diese Flächen treuhänderisch für das Land Berlin zu erwerben.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 98 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004, ABI. S. 95) stellt für den Bereich des Bebauungsplanes **XVII-7e** folgendes dar:

- eine Wohnbaufläche W 1 mit einer GFZ von über 1,5,
- einen uferbegleitenden Grünzug am Rummelsburger See,
- die Hauptstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße,
- einen Hinweis auf schadstoffbelastete Böden sowie
- eine Kennzeichnung als Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Hinweis:

Der Senat von Berlin hat am 03. Juni 2003 die Änderung des Flächennutzungsplanes "Rummelsburger Bucht/Gerichtsgarten" (Lfd. Nr. 21/98) beschlossen. Dieses FNP-Änderungsverfahren wurde zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Entwicklungsmaßnahme "Berlin-Rummelsburger Bucht" eingeleitet. Entsprechend dieser städtebaulichen Konzeption entfällt die bisherige Darstellung eines Symbols "Gemeinbedarfsstandort Schule" und einer Grünverbindung zwischen Ufergrünzug und Hauptstraße.

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 Bebauungsplanes **XVII-7e** folgende Aussagen:

- eine Gemischte Baufläche M 1 (Dienstleistung) mit einer GFZ bis 3,0; sechs bis zwölf Geschosse (straßenbegleitend),
- ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ bis 3,0; zehn Geschosse (südwestlich an den „Schmuckplatz“ angrenzend),
- eine Kindertagesstätte,
- eine Einrichtung für soziale Zwecke,
- eine Schule,
- eine öffentliche Grünfläche mit Parkanlage, Spiel- und Sportplatz in der Nähe des Rummelsburger Sees,
- eine öffentliche Grünfläche mit Parkanlage und Spielplatz im Bereich des „Schmuckplatzes“,
- einen uferbegleitenden Grünzug am Rummelsburger See,

-
- eine Erschließungsstraße und
 - die Hauptstraße als Hauptverkehrsstraße.

2.3.3 Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung Lichtenberg (BEP)

Der Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung im Bezirk Lichtenberg (Stand Dezember 2003) sieht für den Bereich des Bebauungsplanes **XVII-7e** im nordöstlichen Teil des Plangebietes eine Wohnbaufläche W 1 mit einer GFZ von über 1,5 und seeorientiert eine Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ bis 1,5 vor. Grünflächen sind am Rummelsburger See und im Bereich des „Schmuckplatzes“ vorgesehen. Unmittelbar an der südöstlichen Grenze des Bebauungsplanes ist eine Kindertagesstätte ausgewiesen. Weiterhin sind die Hauptstraße als öffentliche Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahntrasse und eine innere Quartierserschließung über sonstige Straßen als Planungsziele vorgesehen.

2.3.4 StEP Wohnen

Der vom Senat von Berlin am 10. August 1999 beschlossene Stadtentwicklungsplan „Wohnen“ sieht den Bereich des Bebauungsplanes **XVII-7e** als Teil eines prioritären Raumes, in dem die Sicherung und Erhaltung der hochwertigen Wohnlage das vorrangige Handlungsziel darstellt.

2.3.5 StEP Ver- und Entsorgung

Der Stadtentwicklungsplan „Ver- und Entsorgung, Grundlagen, Teil I“ dokumentiert für das Plangebiet eine gute Anbindung an das Abwassernetz. In der Hauptstraße verläuft ein Schmutzwassersammelkanal. Das Plangebiet ist Teil des Fernwärmeversorgungsbereiches der Bewag und an die Gasversorgung angebunden.

2.3.6 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.

2.3.7 StEP Verkehr

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

2.3.8 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

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. Das Ufer wird als Maßnahmeschwerpunkt zur Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente ausgewiesen. Hier sollen gewässerbegleitende Grün- und Freiflächen angelegt werden, deren Artenbestand besonders von feuchtliebenden Arten geprägt ist. Der See ist als wichtiges Verbindungsbiotop gekennzeichnet, innerhalb dessen ebenfalls Arten feuchter und nasser Standorte vorrangig zu fördern sind. Die Lage im Vorranggebiet für den Grundwasserschutz zielt auf eine Vermeidung von Bodenversiegelungen, auf eine vorrangige Altlastensuche und -sanierung, auf einen besonderen Schutz bestehender Gewässer mit Grundwasseranschluss und die Vermeidung dauerhafter Grundwasserfreilegungen.

Entlang der Uferlinie soll ein zusammenhängender Grünzug mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sowie nutzbaren Freiräumen entwickelt werden. Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Ziel ist eine Emissionsminderung bzw. -vermeidung, der Schutz empfindlicher Nutzungen vor Immissionen sowie der Abbau von Luftverunreinigungen durch Erhöhung des Vegetationsanteiles (auch durch Dach- und Fassadenbegrünungen).

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

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das durch den Rummelsburger See gebildete Vorranggebiet Klimaschutz. Zwischen dem See und einer künftigen Bebauung soll ein intensiver Luftaustausch gesichert bzw. verbessert werden.

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 bildet die Grundlage des städtebaulichen Konzeptes für die Rummelsburger Bucht. Der daraufhin im Juni 1993 erstellte Masterplan enthält als städtebauliches Programm Wohnungen für ca. 12.000 bis 15.000 Einwohner, Arbeitsstätten für ca. 12.000 Beschäftigte sowie technische und soziale Infrastruktur. Dieses Programm bildet die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf der Bebauungspläne XVII-5a, b und c (Projekt „Rummelsburg I (West)“) sowie XVII-7d und **XVII-7e** (Projekt „Rummelsburg II (Ost)“).

Im nordwestlich gelegenen Bereich (Plangebiete XVII-5a/b) wurde 1997/98 das Projekt „Rummelsburg I (West)“, ein Bauvorhaben mit insgesamt 544 Wohnungen, Läden und Dienstleistungsflächen fertiggestellt. Im unmittelbar angrenzenden Plangebiet XVII-7d erfolgt seit Anfang 2003 eine abschnittsweise Bebauung mit mehrgeschossigen Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

Für das Projekt „Rummelsburg II (Ost)“ wurden die städtebaulichen Ziele im Laufe des Bebauungsplanverfahrens modifiziert:

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes **XVII-7** legte fest, entlang der Hauptstraße einen Schwerpunkt für Dienstleistung und im rückwärtigen Bereich, zum Wasser gelegen, Wohnen zu entwickeln. Der Rahmenplan von 1994 differenziert zwischen einer bis zu zwölfgeschossigen straßenbegleitenden Bebauung, die als Kerngebiet zu entwickeln ist, mit einer GFZ von 3,0 und dahinterliegenden bis zu achtgeschossigen Wohnbereichen mit einer GFZ von 2,0 sowie bis zu sechsgeschossigen Wohnbauflächen südwestlich der geplanten Erschließungsstraße mit einer GFZ von 1,6. Direkt am Seeufer ist eine zehngeschossige Bebauung und einer GFZ von 3,0 dargestellt.

Dieses Konzept war von dem Ziel getragen, angesichts eines erhöhten Bedarfes an Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung ein kompaktes Wohnquartier - zu einem großen Teil gefördert mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus - in verkehrsgünstiger und naturräumlich begünstigter Lage zu schaffen. Zielgröße waren ca. 1.800 Wohnungen für ca. 4.600 Einwohner (bezogen auf die Projekte „Rummelsburg I und II“), abgeschirmt durch straßenbegleitende Flächen für Büro- und Dienstleistungsnutzung.

Im Plangebiet waren umfangreiche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zur Deckung des entwicklungsbedingten Bedarfes vorgesehen (drei Kindertagesstätten, eine dreizügige Grundschule, eine Jugendfreizeitstätte sowie ein pädagogisch betreuter Spielplatz). Ferner sollten hier Einrichtungen des übergeordneten Bedarfs (ein Seniorenheim, eine Seniorenfreizeitstätte sowie eine Schule für Geistigbehinderte) planungsrechtlich gesichert werden.

Die Modifikation des städtebaulichen Programms für das Plangebiet war die Folge verschiedener zwischenzeitlich eingetretener Entwicklungen:

- Die Bedarfsannahmen zur Bevölkerungsentwicklung hatten sich - verglichen mit Prognosen Anfang der 90er Jahre - signifikant geändert. Während in der Euphorie der „Nachwendezeit“ noch von einer massiven Zuwanderung nach Berlin ausge-

gangen wurde, war nunmehr eher von Abwanderungen auszugehen. Die Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie vom Januar 1997 ging nunmehr von einem Zuwachs von ca. 150.000 Personen bis 2010, überwiegend aus dem Ausland, für Berlin aus. (Der FNP 94 war noch auf ca. 300.000 Zuwanderer bis 2010 ausgerichtet). Gleichzeitig wanderten vorrangig einkommensstärkere Bevölkerungsschichten ins Umland ab.

- Der Berliner Büroflächenmarkt wies Angebotsüberhänge auf, die sich voraussichtlich erst nach dem Jahre 2000 abbauen würden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Oktober 1995 ließ Vorbehalte gegen die geplante Bauhöhe und Baudichte deutlich werden. Es wurde der Wunsch nach einer Begrenzung auf vier Geschosse geäußert.

Am 11. Juni 1996 beschloss der Senat mit Beschluss Nr. 199/96 unter Berücksichtigung der Haushaltslage Berlins, die geplanten Nutzungsstrukturen in den Berliner Entwicklungsgebieten gegenüber ursprünglichen Beschlussfassungen den veränderten Marktbedingungen anzupassen und den Anteil freifinanzierten Wohnungsbaus zu erhöhen. Für das Grundstück Hauptstraße 7 sollte die bisher geplante Bebauungsdichte reduziert werden.

Für das Plangebiet bedeutete dies eine Abkehr von der ursprünglichen Zielsetzung, an diesem Standort eine möglichst hohe Zahl von - größtenteils geförderten - Wohnungen zu entwickeln; hin zu der Absicht, höherwertige, freifinanzierte Wohnformen, vor allem auf den Flächen in Seelage zu ermöglichen. Dadurch sollen abwanderungswillige Bevölkerungsschichten im Stadtgebiet gehalten werden. Die Bauhöhe und Nutzungsdichte wurde reduziert. Die ursprünglich geplanten Bauhöhen und -dichten wären für den freifinanzierten Wohnungsbau ungeeignet. Die Reduzierung des städtebaulichen Programms im Plangebiet trug somit den geänderten wohnungspolitischen Zielsetzungen Rechnung.

Diese Entscheidung berücksichtigte auch in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußerte Vorbehalte gegen die ursprüngliche Bauhöhe und Baudichte. Die Bauhöhe bleibt nunmehr unter dem Maß von ca. 20,00 m. Dies entspricht etwa sechs Geschossen und orientiert sich an der Bauhöhe gründerzeitlicher Berliner Wohnquartiere.

Das Planungsziel, entlang der Hauptstraße einen Schwerpunkt für Dienstleistung zu entwickeln, wurde aufgegeben.

Einhergehend mit den geänderten Bevölkerungsannahmen und einer Reduzierung des städtebaulichen Programms wurde das Bedarfsprogramm der sozialen Infrastruktur im Mai 1997 überprüft. Mit Beschluss Nr. 604/97 hat das Bezirksamt beschlossen, die ursprünglich geplanten Standorte zu reduzieren um damit dem geänderten Bedarf Rechnung zu tragen. Im Plangebiet war nur noch ein Neubau für eine Kindertagesstätte am östlichen Rand des Grundstückes Hauptstraße 7 geplant.

Der städtebauliche Entwurf wurde im Juni 1997 wie folgt überarbeitet:

- Die Bauhöhe wurde begrenzt auf maximal sechs Geschosse, orientiert an der realisierten Bebauung, die nordwestlich an das Plangebiet angrenzt.
- Entlang der Hauptstraße wurde der Anteil Dienstleistungsnutzung reduziert. Lediglich in den Erdgeschosszonen war nunmehr die Ansiedlung standortadäquater

Dienstleistungen beabsichtigt.

- Entlang des Seeufers sollte das städtebauliche Strukturprinzip der "Hofgärten" mit einer differenzierten Höhenstaffelung zwischen drei und sechs Geschossen fortgesetzt werden.
- Der ehemalige Infrastrukturstandort sollte für Wohnungsbau unterschiedlicher Bauformen genutzt werden, die im weiteren Verfahren zu konkretisieren sind; z.B. Geschossbauten in geschlossener Bauweise unterschiedlicher Höhe, Reihenhausbebauung oder eine Bebauung mit freistehenden Stadtvillen.

Diese Planung bildete die Grundlage für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplan-Entwurfes **XVII-7** im September/Oktober 1998.

In der Folgezeit wurde durch die anhaltenden Probleme auf dem Berliner Wohnungsmarkt und durch politische Entscheidungen zu den vorgesehenen Infrastrukturstandorten eine erneute Anpassung der städtebaulichen Ziele erforderlich.

Die Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom Dezember 1999 geht in drei Varianten bis zum Jahr 2015 von einer Bevölkerungsabnahme von bis zu 130.000 Einwohnern bzw. einer Zunahme von ca. 30.000 Einwohnern aus. Die Angebotsüberhänge auf dem Büroflächenmarkt und auf dem Wohnungsmarkt, hier insbesondere im Geschosswohnungsbau, bestehen somit absehbar fort.

Daraus folgt, dass die für das Plangebiet bereits eingeleitete Entwicklung zu höherwertigen Wohnformen fortgesetzt wird. Die Geschossigkeit und damit die bauliche Dichte wird weiter reduziert. Die geänderten Planungsziele sollen neben einer erhöhten Wohnqualität insbesondere die Entwicklung eigentumsorientierter und kleinteiliger Bauungsformen ermöglichen. Dazu dient die Ausweisung von Vorgartenbereichen. An Stelle der bisherigen privaten Erschließungsstraßen, die nur unter den Bedingungen einheitlicher großer Investorenbauvorhaben umsetzbar wären, werden öffentliche Straßen ausgewiesen.

Am 04. Dezember 2001 hat das Bezirksamt die Teilung des Bebauungsplanes XVII-7 in die Bebauungspläne XVII-7d und **XVII-7e** beschlossen, da im Unterschied zum Bebauungsplan XVII-7d im Geltungsbereich des Bebauungsplans **XVII-7e** eine Konkretisierung der Planungsziele noch nicht möglich war (BA-Beschluss Nr. 339/01).

Im Zeitraum September 2002 bis Januar 2003 wurde von der Wasserstadt GmbH in Zusammenarbeit mit privatwirtschaftlichen Kooperationspartnern das Workshopverfahren „Das Neue Terrassenhaus“ für Teilflächen der städtebaulichen Entwicklungsbereiche „Wasserstadt am Spandauer See“ und „Berlin-Rummelsburger Bucht“ durchgeführt. Ziel des Verfahrens war es, für wasserorientierte Flächen den Gebäudetypus eines Terrassenhauses zu entwickeln und landschaftsplanerisch in die naturräumliche Umgebung einzubinden. Für die seeseitigen südlichen Teilflächen der Bebauungspläne **XVII-7e** und XVII-9 wurden Vorschläge von drei Architekturbüros erarbeitet.

Das dem Bebauungsplan-Entwurf für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 zu Grunde liegende städtebauliche Leitbild wurde auf Basis der Empfehlungen aus dem Workshopverfahren durch Winfried Brenne Architekten und Thomanek+Duquesnoy Landschaftsarchitekten entwickelt.

Danach gruppieren sich vier- bis sechsgeschossige terrasierte Wohngebäude zwischen

Paula-Fürst-Straße und Ufergrünzug. Durch die Gebäudestellung werden eindeutig definierte Wohn- und Grünräume gebildet, die Blickbeziehungen zum Landschaftsraum am Rummelsburger See ermöglichen. Der Seebezug wird durch die zum Wasser orientierte Terrassierung der Gebäude verstärkt. Die Gebäude stehen sich an ihren Treppenhäusern in geringem Abstand gegenüber und bilden so einen städtebaulich wirksamen Wechsel zwischen einem engen Erschließungsbereich (Gassenbildung) und einem offenen Gartenbereich.

Durch den städtischen Entwicklungsträger Wasserstadt GmbH wurden für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 die Planungsziele dahingehend weiterentwickelt, dass neben einer straßenbegleitenden Reihenhausbebauung des Typs „Berlin-Terrace“ auch eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen ermöglicht werden soll. Voraussetzung für diese bessere bauliche Ausnutzung des tiefen Baufeldes ist eine Erschließung über eine Privatstraße auf privaten Grundstücksflächen.

2. Intentionen des Planes

Der Bebauungsplan **XVII-7e** dient der planungsrechtlichen Sicherung der Entwicklungsziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. 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 eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan **XVII-7e** soll die folgenden städtebaulichen Ziele sichern:

- die Neuordnung eines untergenutzten und z.T. brachliegenden Geländes,
- eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung an der Hauptstraße und südöstlich des „Schmuckplatzes“,
- eine vier- bis sechsgeschossige Terrassenhausbebauung südwestlich der Paula-Fürst-Straße,
- die Sicherung der inneren Erschließung,
- die Sicherung einer öffentlichen Parkanlage im Bereich des „Schmuckplatzes“ sowie
- die Sicherung einer öffentlichen Parkanlage als Bestandteil des Ufergrünzuges.

3. Wesentlicher Planinhalt

Die Inhalte des Bebauungsplanes **XVII-7e** ergeben sich aus der planungsrechtlichen Umsetzung des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes (bezogen auf diesen Bereich) für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Berlin-Rummelsburger Bucht“.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung der Wohnbebauung wird Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) ausgewiesen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO).

Die textliche Festsetzung Nr. 1 schließt Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet aus (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 6 BauNVO).

Die textliche Festsetzung Nr. 2 schließt Garagen und überdachte Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet aus (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 6 BauNVO). Die Zulässigkeit von Tiefgaragen und von innerhalb der Gebäude liegenden Garagen bleibt davon unberührt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 erfolgt die Ausweisung großzügig bemessener überbaubarer Grundstücksflächen („Baufelder“) mit einer Begrenzung des Nutzungsmaßes durch Festsetzung von zulässiger Grund- und Geschossfläche und einer Begrenzung der Geschossigkeit.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 durch Baugrenzen, die bezüglich der zulässigen Grundfläche einen geringfügigen Spielraum lassen, in Verbindung mit einer Geschossfläche (sog. „erweiterte Baukörperfestsetzung“) sowie einer Geschossigkeit (als Höchstgrenze) bestimmt.

Die Möglichkeit zur Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6 ermöglicht.

In den Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3, in denen Vorgärten vorgesehen sind, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 8 ausnahmsweise eine begrenzte Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker und Treppen zugelassen.

Um die Versiegelung des Bodens auf das gemäß § 17 BauNVO zulässige Maß zu begrenzen, ist durch die textliche Festsetzung Nr. 7 geregelt, dass die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 um 20 % und im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 um 30% überschritten werden darf (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO). Die grundsätzlich zulässige Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Absatz 4 BauNVO von 50 % wäre in diesen Fällen zu hoch.

3.2 Flächen für Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig. Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 ausgeschlossen.

Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte Bebauungsplan XVII-7e

	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	Summe
Grundstücks- Fläche	3.696 m ²	4.656 m ²	10.792 m ²	11.976 m ²	31.120 m²
Zulässige Grundfläche/ Überbaubare Grundfläche	1.880 m ²	2.500 m ²	4.075 m ²	5.476 m ²	13.931 m²
Sich ergebende GRZ	0,5	0,5	0,4	0,5	0,5
Überschreitung der GRZ	20% 376 m ²	20% 510 m ²	20% 815 m ²	30% 1.643 m ²	3.344 m²
Gesamtzulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO	2.256 m ²	3.010 m ²	4.890 m ²	7.199	17.275 m²
Gesamt-GRZ sich ergebend gemäß § 19 (4) BauNVO	0,6	0,6	0,5	0,6	0,6
Zulässige Geschoss- fläche(GF)	6.650 m ²	8.790 m ²	12.600 m ²	15.600 m ²	43.640 m²
Sich erge- bende GFZ	1,8	1,9	1,2	1,3	1,4
Wohnungszahl *	37	49	70	87	243
Prognose Einwohnerzahl **	74-85	98-113	140-161	174-200	486-559

* Wohnungsschlüsselannahme (180 m²/WE brutto), keine gewerbliche Nutzung

** Für die Prognose der Einwohnerzahl im Plangebiet XVII-7e wird eine Spanne (2,0 bis 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-7e ist mit höheren Belegungswerten als im Berliner Durchschnitt auszugehen.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebieten WA 4 wird südlich des „Schmuckplatzes“ durch zeich-

nerische Darstellung eine Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Durch drei kleinere Flächen für Tiefgaragen wird die Möglichkeit geschaffen, Zufahrtsrampen für die unter den überbaubaren Grundstücksflächen möglichen Tiefgaragen vorzusehen.

3.3 Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan sichert die durch den FNP 98 dargestellte, perspektivisch vorzuhaltende Breite der Hauptstraße von 45,80 m sowie innere Erschließungsstraßen (§ 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. 3).

Die Erreichbarkeit des abseits der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gelegenen Baufeldes im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird durch Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche in Verbindung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

3.4 Öffentliche Parkanlagen

Der Bebauungsplan **XVII-7e** sichert einen Teil des übergeordneten Ufergrünzuges und den „Schmuckplatz“ als öffentliche Parkanlage (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB).

3.5 Beschränkung der Versiegelung des Bodens

Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 wird die Beschränkung der Bodenversiegelung von Wegen und Zufahrten gesichert (§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 8 Absatz 4 Satz 3 NatSchGBIn).

3.6 Anordnung der Wohnungsgrundrisse

Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 wird sichergestellt, dass von den Wohnungen an der Hauptstraße mindestens ein Aufenthaltsraum nicht zur Hauptstraße orientiert ist und so gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB).

3.7 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz Bebauungsplan **XVII-7e**

	Fläche in m ²	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	31.120	41 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	24.724	31 %
Private Verkehrsfläche	326	1%
Öffentliche Grünflächen	21.178	27 %
	77.348	100 %

4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

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

4.1 Grundzüge der Abwägung

Das Plangebiet 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 98 räumt der Innenentwicklung auf unter- oder fehlgenutzten Flächen den Vorrang vor einer Stadterweiterung zu Lasten des Landschaftsraumes ein. Flächenbedarf soll vor einer Flächeninanspruchnahme in der Peripherie möglichst innerhalb der vorhandenen Stadt befriedigt werden, um mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch die Wiedernutzung dieser brachliegenden Flächen in innerstädtischer Lage wird ein gesamtstädtisch relevanter sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 Absatz 5 BauGB gefördert - und zwar in Abhängigkeit von der städtebaulichen Dichte innerhalb dieses Bebauungsplanbereiches. Die Entscheidung des Senates, die Flächen an der Rummelsburger Bucht zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten und zur Wiedernutzung brachliegender Flächen zu einem Wohn- und Dienstleistungsschwerpunkt zu entwickeln, fand deshalb in den Darstellungen des FNP 98 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 Ufers der Rummelsburger Bucht eine erhebliche strukturelle Aufwertung. Der bislang abgeschottete attraktive Landschaftsraum der Spree und der Rummelsburger Bucht wird dadurch der Lichtenberger Bevölkerung wieder zugänglich gemacht.

4.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Im Plangebiet ist derzeit der Straßenraum der Hauptstraße und der im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angelegte Uferwanderweg öffentlich zugänglich. Eine hohe Verkehrsbelastung und gestalterische Defizite lassen den Straßenraum wenig einladend erscheinen. Funktionale Bezüge zur Umgebung bestehen nicht.

Räumlich prägend für den Standort ist der ehemalige „Schmuckplatz“ *des Städti-*

schen Friedrichs-Waisenhauses mit seinem Baumbestand.

Ursprünglich bestimmten neben dem Baumbestand militärisch genutzte Mannschaftsunterkünfte, Verwaltungsgebäude sowie Garagen und Lagerflächen der ehemalige Grenztruppen der DDR das Erscheinungsbild des Grundstückes Hauptstraße 7. Nach dem Abriss eines Großteils der Gebäude und der Anlage des Uferweges durch den städtischen Entwicklungsträger kommt der Baumbestand besonders zur Geltung und prägt die brachliegenden Flächen. Im Zuge des Rückbaus der militärischen Bauten wurden insbesondere störende Anlagen aus den künftigen öffentlichen Grünflächen entfernt:

Eine Tankstelle aus dem Bereich des „Schmuckplatzes“, Lager für Küchenschrott, Munition und Entgiftungsmittel sowie ein Schießplatz aus dem Bereich des Ufergrünzugs.

Die Neuordnung und Bebauung des Gebietes unter Beachtung der vorhandenen baulichen Bezüge, mit neugestalteten Freiräumen und dem Ufergrünzug stellt - unter Berücksichtigung und Weiterentwicklung der rudimentär vorhandenen Potentiale - eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes dar. Das bislang nicht zugängliche Gebiet wird für die Allgemeinheit wieder zugänglich. Zwischen Hauptstraße und Seeufer können funktionale Bezüge entstehen. Der vorhandene „Schmuckplatz“ bildet den zentralen öffentlichen Raum des neuen Wohnquartiers (Bebauungspläne XVII-7d und **XVII-7e**), um den sich die Bebauung gruppiert. Durch Ausweisung der Platzanlage als öffentliche Grünfläche und eine landschaftsplanerische Gestaltung - einschließlich der Ergänzung des lückenhaften Baumbestandes - erfolgt eine Aufwertung der räumlichen Wirkung für das neue Stadtquartier.

Die vielfältigen Sichtbeziehungen auf zum Teil landschaftliche und zum Teil baulich geprägte Ufersäume verleihen der Wasserseite des Plangebietes eine hohe landschaftliche und gestalterische Attraktivität.

Die dem städtebaulichen Entwurf im Plangebiet zugrundeliegende Konzeption des Gestaltplanes von Brenner/Thomanek für den gesamten Entwicklungsbereich „Berlin-Rummelsburger Bucht“ basiert auf dem Leitbild der "städtischen Landschaft". Einzelne, in ihrer baulichen Konzentration bzw. landschaftlichen Offenheit unterscheidbare Siedlungseinheiten sollen in funktionsfähige Quartiere gegliedert werden, die einerseits durch Grünanlagen oder Gemeinbedarfseinrichtungen voneinander getrennt und andererseits durch den Uferwanderweg und das Erschließungssystem miteinander verknüpft sind. Die einzelnen Quartiere bilden Leitfiguren im landschaftlichen Raum.

Innerhalb des Plangebietes findet das städtebauliche Konzept seinen baulichen Ausdruck im Typus der zur Hauptstraße weitgehend geschlossenen und zum See hin offenen Bebauung. Die Verzahnung zwischen Straße im Nordosten und Freiraum im Südwesten äußert sich in einer regelmäßigen Sequenz von ruhigen Innen- und Erschließungsbereichen. Das Blockkonzept ist somit gekennzeichnet durch eine konsequente Fassung der Hauptstraße als betont städtischer Raum und eine regelmäßige Gliederung der orthogonal dazu stehenden öffentlichen und privaten Räume. Der Übergang zum Uferbereich erfolgt im mittleren Bereich, im Allgemeinen Wohngebiet WA 3, durch eine Auflösung der Blockstruktur mittels einer Durchbrechung der Reihenhauszeilen durch eine private Erschließungsstraße und im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 durch eine offene Bebauung mit Terrassenhäusern. Das Baukonzept der Terrassenhäuser findet seine Fortsetzung im Geltungsbereich des südöstlich angrenzenden Bebauungsplanes XVII-9 und bildet seeseitig ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild.

Das Baufeld südöstlich des „Schmuckplatzes“ (Allgemeines Wohngebiet WA 3) stellt einen Übergangsbereich zwischen der vorrangig senkrecht zum Rummelsburger See ausgerichteten Bebauung in den nordwestlich angrenzenden Quartieren und einer parallel zum Seeufer orientierten Bebauung des südöstlich angrenzenden ehemaligen Arbeitshauses dar. Es ist daher in diesem Baufeld sowohl eine Nordost-Südwest ausgerichtete Bebauung, die mit der Bebauung nordwestlich des „Schmuckplatzes“ korrespondiert, als auch eine Nordwest-Südost ausgerichtete Bebauung, die die Bebauungsstruktur im Quartier *BerlinCampus* aufnimmt, vorgesehen.

Südwestlich des „Schmuckplatzes“ soll durch die Baukörperstellung ein Übergang zwischen dem Prinzip der „Hofgärten“ im Nordwesten und der Terrassenhausbebauung im Südosten sowie eine offene räumliche Beziehung zwischen „Schmuckplatz“ und Uferbereich hergestellt werden.

4.3 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Maß der Nutzung: GFZ

Die Vorgaben zur baulichen Dichte tragen dem Senatsbeschluss Nr. 199/96 Rechnung und liegen daher unter den Werten des Rahmenplanes. Entlang der Hauptstraße - im WA 1 und WA 2 - soll keine wesentliche Reduzierung des Nutzungsmaßes erfolgen, weil das bewährte Strukturprinzip der "Hofgärten" eine erhöhte bauliche Dichte erfordert (Bebauungsplan XVII-5b: GFZ 2,7; Bebauungsplan XVII-7d: GFZ 2,0). Die festgesetzten Geschossflächen von 6.650 m² im WA 1 und 8.790 m² im WA 2 gehen von einer drei- bis viergeschossigen Bebauung aus und ergeben eine GFZ von 1,8 bzw. 1,9. Dies gewährleistet auch in „Rummelsburg II (Ost)“ eine räumliche Abriegelung der immissionsbelasteten Hauptstraße und Bildung von ruhigen Innenhöfen sowie eine Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit zwischen der Hauptstraße und dem Seeufer.

Die Festsetzung der für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 festgesetzten Geschossfläche von 12.600 m² ermöglicht bei einer Gebäudetiefe von bis zu 10,80 m durchgängig eine viergeschossigen Reihenhausbauung wie sie auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-7d zulässig und bereits in Teilen realisiert ist. Bei einer durchgängig vollständigen Ausnutzung der Baufeldtiefe von 14,00 m ist eine dreigeschossige Bebauung möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 erfolgt durch Festsetzung von Geschossflächen für die einzelnen erweiterten Baukörperausweisungen. Die aus den Geschossflächen resultierende GFZ beträgt 1,3. Vorgabe für den Bebauungsplan war das Ergebnis des im Januar 2003 abgeschlossenen Workshop-Verfahrens „Das Neue Terrassenhaus“. Die Geschossfläche ist so gewählt, dass eine vollständige Nutzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch eine zulässige vier- bzw. sechsgeschossige Bebauung nicht möglich ist. Das damit verbundene Ziel ist eine terrassenförmige Bebauung, obwohl auch eine niedriggeschossigere oder von der Grundfläche reduzierte Bebauung nicht ausgeschlossen werden soll.

Tabelle 3: Vergleich der städtebaulichen Dichtewerte (GFZ) im Allgemeinen Wohngebiet Bebauungsplan **XVII-7e**

	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	Durchschnitt
Bebauungsplan XVII-7e	1,8	1,9	1,2	1,3	1,4
Rahmenplan	2,0-3,0	2,0-3,0	o. A.	3,0	
FNP 98	über 1,5	Über 1,5	über 1,5	über 1,5	
Höchstwert nach § 17 BauNVO	1,2	1,2	1,2	1,2	

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 überschreiten die GFZ-Werte das nach § 17 Absatz 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete höchstzulässige Maß von 1,2. Die GFZ-Werte sind aus dem FNP 98 entwickelbar. Der FNP 98 stellt Wohnbaufläche W 1 mit einer GFZ von über 1,5 dar. Im Durchschnitt liegt die GFZ für Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan **XVII-7e** bei 1,4. Das Nutzungsmaß bleibt unter den Darstellungen des Rahmenplans vom Februar 1994.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wurde gegenüber den ursprünglich im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme vorgesehenen bis zu zwölf Geschossen auf vier bis sechs Vollgeschosse reduziert und orientiert sich damit an der Bebauung nördlich der Hauptstraße, der im Bebauungsplan XVII-7d zulässigen Bebauung und den denkmalgeschützten Gebäuden des südöstlich angrenzenden ehemaligen Arbeitshauses. Sie ermöglicht seeseitig ein durch Baumbestand geprägtes Landschaftsbild. Eine weitere Reduzierung der Geschossigkeit würde die Umsetzung des Zieles, ein städtisches Quartier zu schaffen, in Frage stellen und dem Quartier einen der innerstädtischen Lage nicht angemessenen Vorortcharakter verleihen. Gleichwohl soll die Geschossigkeit nicht verbindlich auf vier Geschosse festgelegt werde, um eine Variation der baulichen Ausführung und damit eine städtebauliche Vielfalt zu ermöglichen.

Maß der Nutzung: **GRZ**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche begrenzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche durch die Baugrenzen (erweiterte Baukörperausweisung). Die üblicherweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Werte um 50% gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO – für Nebenanlagen, Stellplätze und Unterbauungen – wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 auf 20% und im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 auf 30% begrenzt, um die Versiegelung des Bodens gering zu halten. Dadurch bleibt der Wert in allen Baugebieten im Rahmen der höchstzulässigen GRZ (einschließlich Überschreitungen) von 0,6 (0,4 + 50%) gemäß § 17 in Verbindung mit § 19 Absatz 4 BauNVO (vgl. Tabelle 1).

Die Überschreitung der Höchstwerte nach § 17 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 (jeweils GRZ und GFZ) und WA 4 (GRZ und GFZ) 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 ermöglicht die Umsetzung des Strukturprinzips der "Hofgärten" in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2:
Eine vier-geschossige Blockrandbebauung an der Hauptstraße, die dahinterliegende Wohnbereiche vor Lärm- und Abgasimmissionen des Verkehrs schützt, gliedert sich in zwei Blöcke die durch öffentliche Erschließungsstraßen unterbrochen werden, um das Wohnquartier transparent zu machen. Diese Struktur stellt eine Fortsetzung der in den nordwestlich angrenzenden Bebauungsplänen XVII-5a, -5b und -7d realisierten bzw. geplanten Bebauung dar und schafft eine einheitliche und erforderliche städtebauliche Fassung der großzügig dimensionierten Hauptstraße.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 liegt mit einer GFZ von 1,3 eine nur geringfügige Überschreitung des zulässigen Nutzungsmaßes von GFZ 1,2 vor. Dieses Nutzungsmaß ist erforderlich zur Umsetzung des aus dem Workshop-Verfahren „Das neue Terrassenhaus“ hervorgegangenen städtebaulichen Entwurfes. Dieser strebt einen Wechsel zwischen zusammenhängenden größeren Freiflächen und räumlich konzentrierten Terrassenhäusern an. Zur räumlichen Fassung der Straßenräume und der Freiflächen und zur Wahrung eines städtischen Erscheinungsbildes des Quartiers bedarf es einer erhöhten baulichen Dichte, durch die eine mehrgeschossige Bebauung entlang der Straßen und auch angrenzend an den Ufergrünzug möglich wird.

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

- *Ausgleich durch Freiflächen:*

Durch die großzügige Ausweisung öffentlicher Grünflächen im Plangebiet ist ein Ausgleich für die höhere Dichte auf den Baugrundstücken gegeben. Aufgrund bereits bestehender Bindungen aus dem Bebauungsplanverfahren XVII-7d (Städtebaulicher Vertrag über den Eingriff und Ausgleich vorhandener nach § 26a Berliner Naturschutzgesetz geschützter Biotope zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Umwelt und Gesundheit, Amt für Umwelt und Natur und der Wasserstadt GmbH vom 30. Mai 2002) dem Erhalt der historisch gewachsenen Grünstruktur mit „Schmuckplatz“ und unverbauten Ufer im Rahmen des öffentlichen Uferwanderweges bestand hier keine Möglichkeit die gleiche Bebauung mit niedrigeren Dichtewerten auf größeren Bauflächen umzusetzen. Die Bebauung ist auf die unbedingt erforderlichen Bauflächen konzentriert. Somit verbleibt in der vorliegenden Konzeption im Plangebiet ein hoher Anteil öffentlicher Freiflächen, der nicht in die Berechnung von GRZ und GFZ eingeht. Diese Flächen stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung und dienen der Versorgung der künftigen Bevölkerung im Gebiet sowie der Bevölkerung des Umfeldes.

des der Rummelsburger Bucht.

- *Ausgleich durch hohe Wohnqualität:*

Die Anordnung der Wohngebäude ermöglicht für die überwiegende Zahl der Wohnungen eine Wohnlage hoher Qualität mit Südwestorientierung und Seeblick. Durch die Öffnung der Blöcke zum See bestehen günstige Voraussetzungen für eine ausreichende Belichtung und Belüftung. Zusätzlich hat ein Großteil der Bauflächen einen direkten räumlichen Bezug zum zentral gelegenen „Schmuckplatz“ mit dem prägenden großen Baumbestand.

- *Ausgleich durch Kompensation:*

Auf den Bauflächen und den öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen sollen Versickerungsmulden angelegt werden, um eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung sicherzustellen. Zur Umsetzung dieser Planungsabsicht hat der Entwicklungsträger am 19. April 1996 mit dem Träger der Entwässerungslast eine Vereinbarung über die Planung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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.

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 Entwicklungsträger mit einem Energieversorgungsträger am 04. Januar 1996 für das Plangebiet einen "Vertrag über die wärmetechnische Erschließung des Bebauungsgebietes 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.

Abstandflächen:

Die Abstandflächen zu den öffentlichen Straßen können die zulässige Hälfte der Straße geringfügig überschreiten. Dies gilt insbesondere in den Bereichen, an denen auf Vorgartenbereiche verzichtet wird. Der Verzicht auf Vorgartenbereiche an der Einmündung der Erschließungsstraßen in die Hauptstraße führt dort zu einer deutlicheren Überschreitung der erforderlichen Abstandflächen. Sofern bis an die straßenseitigen Baugrenzen herangebaut werden soll, ist eine Ausschöpfung der zulässigen baulichen Höhe von vier Vollgeschossen nicht möglich.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 können sich an den Schmalseiten der überbaubaren Grundstücksflächen Unterschreitungen der Abstandflächen von weniger als 0,5 H ergeben. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist es städtebauliches Ziel, eine bauliche Fassung des Straßenraums durch eine durchgängige Bebauung zu erreichen. Da bei einer durchgängigen Bebauung auf einer Länge von 105,30 m ein monotones Erscheinungsbild allein durch architektonische Maßnahmen kaum zu vermeiden sein wird, sollen die Baufelder in zwei Abschnitte aufgeteilt werden und

durch Bauwiche getrennt werden. Zudem ist eine Unterteilung einer Gebäudezeile zur Herstellung der inneren Erschließung des Baugebietes erforderlich, die über eine Privatstraße erfolgen soll.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 können sich ebenfalls Unterschreitungen der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen ergeben. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist es im Ergebnis des Workshop-Verfahrens „Das neue Terrassenhaus“ städtebauliches Ziel in Fortsetzung der Bebauungsstruktur des südöstlich angrenzenden Bebauungsplanes XVII-9 einen Wechsel zwischen offenen privaten Freiflächen und engen Erschließungsbereichen herzustellen. Die hier vorgesehene Bebauung soll mit ihrem Erschließungsbereich nah zusammenrücken können und dadurch einen gassenähnlichen Charakter erhalten. Dies schafft die Möglichkeit größere zusammenhängende Freiflächen herzustellen, die mit den Gassen städtebaulich kontrastieren und Blickbeziehungen zum See und zum Ufergrünzug ermöglichen. Weiterhin soll mit der Ausweisung eine bauliche Fassung des nördlich angrenzenden Straßenraums ermöglicht werden, ohne das durch eine geschlossene Bebauung der Blick zu See verhindert wird.

Die Begrenzung der Abstandflächenunterschreitung auf eine Baukörpertiefe von 18,0 m ermöglicht eine höhere Bebauung zu Straßenraum und erfordert zum See hin eine schmalere Ausbildung der Baukörper und/oder eine Reduzierung der baulichen Höhe, d.h. eine Trassierung des Baukörpers im Sinne des aus dem Workshop-Verfahren hervorgegangenen städtebaulichen Konzeptes.

Südwestlich des „Schmuckplatzes“ wird im Interesse einer räumlichen und visuellen Beziehung zwischen Platzanlage und Ufergrünzug auf eine Gassenbildung verzichtet.

Nach § 6 Absatz 14 BauOBIn können sich durch ausdrückliche Festsetzungen in Bebauungsplänen geringere Abstandflächen ergeben. Ein Heranbauen an die Baugrenzen ohne Einschränkung der zulässigen baulichen Höhe von vier bzw. sechs Vollgeschossen und bei Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6 ermöglicht.

Die Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorgaben ist durch folgende städtebauliche Erfordernisse begründet:

- Eine offene Bauweise unter Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen entspricht nicht dem aus einem Gutachterverfahren hervorgegangenen städtebaulichen Konzept für den Entwicklungsbereich. Gleiches gilt für das Ergebnis des Workshop-Verfahrens „Das neue Terrassenhaus“ bezüglich der Ziele für das Allgemeine Wohngebiet WA 4.
- Städtebauliches Ziel im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist ein Wechsel zwischen großen privaten Freiflächen, die den Ufergrünzug räumlich ergänzen und Blickbeziehungen zum See ermöglichen und engen Erschließungsbereichen zwischen den Gebäuden (Gassenbildung).
- Eine weitgehend geschlossene Zeilenbebauung nach dem Hofgartenprinzip wurde in den nordwestlich angrenzenden Quartieren bereits realisiert bzw. geplant und soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **XVII-7e** fortgesetzt werden. Ein Abweichen von der Bebauungsstruktur durch eine offene Bauweise im allgemeinen Wohngebiet WA 3 unter Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen würde den beabsichtigten städtebauli-

chen Zusammenhang der Quartiere verhindern.

Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist gegeben durch folgende Umstände und Maßnahmen:

- Durch die lineare Anordnung der von Abstandflächenunterschreitungen betroffenen Gebäude sind günstige Voraussetzungen für eine ausreichende Belichtung der Wohnungen gegeben.
- Durch die Öffnung der Blöcke zum See bestehen günstige klimatische Voraussetzungen für eine ausreichende Belüftung.
- Die Anordnung der Wohngebäude und ihre Terrassierung ermöglicht der überwiegenden Zahl der Wohnungen eine Wohnlage hoher Qualität mit Südwestorientierung und Seeblick.
- Die geringen Abstandflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 werden ausgeglichen durch die Nähe zum Ufergrünzug und zum Rummelsburger See und den daraus resultierenden Blickbeziehungen, Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten.

Immissionsschutz: Luft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung des FNP 98. Die Emission von Luftschadstoffen muss entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Vermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei.

Zur Umsetzung dieses Zieles hat der Entwicklungsträger mit einem Energieversorgungsträger am 04. Januar 1996 für das Plangebiet einen "Vertrag über die wärmetechnische Erschließung des Bebauungsgebietes 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 nicht erforderlich.

Immissionsschutz: Lärm

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

Die Beeinträchtigung der Bebauung durch Lärm in Folge einer Zunahme des Straßenverkehrs der Hauptstraße nach Übernahme einer Zubringerfunktion für die Bundesautobahn BAB 100 und

die auf Grund des Bebauungsplanes an die vorhandene Hauptstraße heran-rückende Wohnbebauung.

Eine mögliche Zubringerfunktion der Hauptstraße zur geplanten Stadtautobahn BAB A 100 erfordert keinen zwischenzeitlich vorgesehenen Ausbau der Hauptstraße über die vorhandenen zwei Fahrspuren je Fahrtrichtung hinaus. In Anbe-

tracht des Planungsstandes der Stadtautobahn und der Berliner Haushaltslage ist frühestens ab 2010 mit dem Bau der Autobahn und in Folge dessen mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens in der Hauptstraße zu rechnen. Höhere Lärmschutzanforderungen entstehen erst zu diesem späteren Zeitpunkt, wenn die jetzt geplante Bebauung dann bereits vorhanden ist.

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

Solange keine Zunahme des Verkehrs zu erwarten ist, kann Lärmvorsorge sich nur auf den Schutz der geplanten Bebauung auf Grund des vorhandenen Ausbauzustandes der Hauptstraße beschränken.

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.

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

Das Gutachten empfiehlt daher folgende bauliche Maßnahmen:

- Die Bildung von Wohninnenhöfen sei sinnvoll und sollte durchgesetzt werden, damit im städtischen Bereich Ruhezeiten 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 ausulegen.

Dem wird im Bebauungsplan durch die vorgesehene städtebauliche Konzeption von geschlossenen Wohnhöfen entlang der Hauptstraße Rechnung getragen. Die Stellung der Gebäude schirmt den vom Straßenverkehr der Hauptstraße ausgehenden Schall ab und ist geeignet, Ruhezeiten dahinter zu schaffen, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Durch textliche Festsetzung Nr. 4 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. Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume von der Hauptstraße abgewandt sein.

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.

Bei einer zugrundegelegten derzeitigen Verkehrsstärke der Hauptstraße ergibt sich ein Außenpegel von über 70 dB(A) an unmittelbar an die Hauptstraße angrenzende Gebäudeteile, der entsprechend der DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ von mindestens 50 dB für Wohnungen bzw. 45 dB für Büroräume erfordert. Entlang den von der Hauptstraße abzweigenden Straßen ergeben sich darunterliegende, mit zunehmender Entfernung von der Hauptstraße abnehmende Schallpegel, die entsprechend differenzierte Schutzmaßnahmen an den Gebäuden erfordern.

Auf den in Nordost-Südwest-Richtung orientierten Erschließungsstraßen werden die in der DIN 18005 festgelegten Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet überschritten. Dies ist hinnehmbar, da im Gegensatz zu den Wohnhöfen privaten Charakters die Straßenverkehrsflächen zwischen den Wohnhöfen einen öffentlichen Charakter haben. Eine vollständig geschlossene Blockrandbebauung entlang der Hauptstraße würde die Lärmbelastungen im Quartier zwar weiter reduzieren, widerspräche jedoch dem städtebaulichen Ziel eine räumlich strukturelle Vernetzung mit der Umgebung zu erreichen. Das derzeit unzugängliche und nicht einsehbare Lichtenberger Ufer soll für nördlich der Hauptstraße gelegene Quartiere geöffnet und für deren Bewohner erlebbar werden. Die Idee einer vollständig geschlossenen Blockrandbebauung ist aus diesem Grunde verworfen worden. Auf die Gefahr der Barrierewirkung wurde auch in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hingewiesen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind wegen dem städtebaulichen Ziel, den Straßenraum durch eine Blockrandbebauung räumlich zu fassen, nicht vorgesehen und aus Sicherheitsgründen auch nicht zweckmäßig.

In Folge einer Zunahme des Verkehrsaufkommens der Hauptstraße nach Übernahme einer Zubringerfunktion zur geplanten Stadtautobahn prognostiziert die "Immissionsprognose Lärm" (Nachtrag vom Februar 1996) bei angenommenen 48.000 Kfz/Tag, davon 6% LKW eine Zunahme des Straßenlärms vor den Fassaden der unmittelbar an die Hauptstraße angrenzenden geplanten Gebäudeteilen auf bis zu über 79 dB(A). Entsprechend den Empfehlungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" würde dies ein Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ von mindestens 50 dB für Wohnungen bzw. 45 dB für Büroräume erfordern (die Empfehlungen der DIN 4109 treffen für Außenpegel von über 70 dB(A) keine differenzierteren Aussagen zum erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß; nach Aussage der Gutachter sollten jedoch Fassaden mit geringen Fensterflächenanteilen verwendet werden).

Der im Vergleich mit dem Rahmenplan reduzierte Anteil Dienstleistungsnutzung entlang der Hauptstraße (Änderung der Ausweisung "Mischgebiet" in "Allgemeines Wohngebiet") wirkt sich nachteilig auf die Bewältigung des Lärmschutzproblems aus, weil nun eine lärmempfindlichere Nutzung der Lärmbelastung ausgesetzt sein wird. Schallschutzmaßnahmen und die lärmschutzgerechte Anordnung der Wohnungsgrundrisse in den der Hauptstraße zugewandten Wohnungen gewähren jedoch eine Vereinbarkeit mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Altlasten

Das Grundstück Hauptstraße 7 wird 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 Altlastenstandortes. Es wurde von Boden- und Grundwasserbelastungen mit LCKW, MKW, Phenolen und Schwermetallen ausgegangen.

Im Auftrage der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie wurde das Grundstück 1993 erkundet. Die Untersuchungen zeigen, dass auf diesem Grundstück flächendeckend eine Altauffüllung mit den üblichen Verunreinigungen durch PAK und Schwermetalle vorliegt. Die Mächtigkeit der Altauffüllung beträgt ca. 1,50 m. Darüber hinaus wurden im Bereich einer im Ufergrünzug gelegenen Bootstankstelle Bodenkontaminationen durch MKW und BTEX bis mind. 2,00 m unter GOK festgestellt. Mit Belastungen ist weiterhin im Bereich einer ehemaligen Kfz-Tankstelle (zukünftig öffentliche Parkanlage), einer ehemaligen Kfz-Instandsetzung (östlich im WA 2) sowie im Umfeld des ehemaligen Munitionslagers/Schießplatz (östlicher Ufergrünzug) zu rechnen. Die Belastungen können im Zuge der geplanten Neubebauung beseitigt werden. Im Grundwasser wurden richtwertüberschreitende Trichlormethangehalte ungeklärter Herkunft nachgewiesen.

Von den ermittelten Kontaminationen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **XVII-7e** gehen keine konkreten Gefahren für die menschliche Gesundheit oder andere Schutzgüter aus. Somit stellen sie keine Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes dar. Eine Kennzeichnung als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die geplante Wohnnutzung sowie die geplante Entsiegelung großer Flächen können bei Durchführung der im folgenden beschriebenen Maßnahmen gewährleistet werden, ohne dass konkrete Gefährdungen für Schutzgüter wie die menschliche Gesundheit oder das Grundwasser eintreten. Die in § 1 Absatz 5 BauGB formulierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes können gewährleistet werden.

Zur Erfüllung der nutzungsabhängigen Anforderungen an die Qualität der oberen Bodenschicht gemäß dem Bundes-Bodenschutzgesetz und seiner Verordnungen (BBodSchV, Maßnahmen- und Prüfwerte gem. Anhang 2, Nr. 1 u. 2) wird erforderlichenfalls ein Bodenaustausch durchgeführt.

Die hierbei relevanten nutzungsorientierten Bodenhorizonte liegen bei 0-35 cm beim Wirkungspfad Boden-Mensch und 0-30 sowie 30-60 cm beim Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten). Der aufzubringende Füll- / Mutterboden muss die Anforderungen der BBodSchV (Vorsorgewerte gem. Anhang 2, Nr. 4) erfüllen. Die Sandkästen der Kinderspielflächen sind zur zusätzlichen Sicherheit mit Grabesperren zu versehen.

Aufgrund der vorhandenen Grundwasserbelastungen ist bei Wasserhaltungen unter Umständen eine direkte Wiederversickerung bzw. Ableitung in den See nicht zulässig. Eine Grundwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung, bedarf einer Prüfung.

Die oben beschriebenen Maßnahmen zählen zu den Ordnungsmaßnahmen für die gemäß § 147 BauGB die Gemeinde verantwortlich ist. Entsprechend § 169 Abs. 1 Nr. 2 BauGB können diese Ordnungsmaßnahmen auch im städtebaulichen Entwicklungsbereich auf den Grundstückseigentümer übertragen werden. § 147 Abs. 2 BauGB verpflichtet die Gemeinde für den Fall, dass die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Ordnungsmaßnahmen durch einzelne Eigentümer nicht gewährleistet ist, für die Durchführung der Maßnahmen zu sorgen oder sie selbst zu übernehmen.

Die Kosten für die in den vorangehenden Abschnitten genannten und erläuterten Maßnahmen, die entwicklungsbedingt erforderlich sind um die zukünftigen Grundstücksnutzungen zu gewährleisten, werden bei der Ermittlung des vom Investor zu zahlenden Ausgleichsbetrages angerechnet, soweit die Maßnahmen aufgrund von behördlichen Anordnungen bzw. Auflagen durchzuführen sind. Die entsprechenden Mittel sind in der Kosten- und Finanzierungsplanung des Entwicklungsträgers eingestellt.

4.4 Belange von Familien, jungen und alten Menschen

Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist eine Ausstattung der künftigen Wohngebiete mit den erforderlichen wohnungsnahen Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundinfrastruktur) zeitgleich mit den Wohnungsbauvorhaben. Darüber hinaus sollen auch Versorgungsdefizite in benachbarten Quartieren abgebaut werden.

Das dem Rahmenplan zu Grunde liegende Bedarfsprogramm ging noch von höheren Bedarfsannahmen für erforderliche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur aus. Das überarbeitete, reduzierte Bedarfsprogramm der sozialen Infrastruktur sieht im Plangebiet keine Standorte für soziale Infrastruktur mehr vor.

Mit Senatsbeschluss vom 11. Juni 1997 war der Entwicklungsträger Wasserstadt GmbH beauftragt, die Infrastrukturplanung für den Entwicklungsbereich „Berlin-Rummelsburger Bucht“ zu überarbeiten. Dies geschah auf der Grundlage einer neuen Bevölkerungsprognose, der geringeren Wohndichte und unter Berücksichtigung des Infrastrukturbestandes der angrenzenden Wohngebiete. Die Studie ergab:

- eine Reduzierung der Schulversorgung - Gesamtbedarf liegt nur bei 1,6 Grundschulzüge – und damit kein eigenständiger Schulstandort mehr auf der Lichtenberger Seite des Entwicklungsbereiches,
- eine Verringerung des Kitabedarfs von bisher sechs auf künftig drei Kitas á 100 Plätzen,
- eine Reduzierung des Jugendfreizeitbedarfs von bisher zwei auf eine Einrichtung für den gesamten Entwicklungsbereich, welche im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg entstanden ist (Jugendfreizeitschiff) und
- eine Seniorenfreizeitstätte (Begegnungsstätte), die laut Bezirksamtsbeschluss Nr. 304/97 vom 29. Juli 1997 im ehemaligen westlichen Knabenhaus entstehen sollte.

Das Bezirksamt beschloss daher (Bezirksamtsbeschluss-Nr. 604/97 vom 02. Dezember 1997) bezüglich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XVII-7d die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ zur Unterbringung einer Grundschulfiliale. Verzichtet werden sollte auf die Ausweisung von drei Gemeinbedarfsflächen zugunsten der Ausweisung eines Ge-

meinbedarfsstandortes mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“. Auf die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitstätte“ und „Spielplatz“ (pädagogisch betreuter Spielplatz) sollte ebenso verzichtet werden.

Eine nochmalige Prüfung der Entwicklung der Schülerzahlen im Gebiet der Rummelsburger Bucht und im Einzugsbereich der 26. Grundschule, Nöldnerstraße 44 durch das Bezirksamt, Abteilung Bildung, Kultur und Sport ergab, dass kein Bedarf an einer bis dahin vorgesehenen Filiale der Grundschule im ehemaligen östlichen Knabenhaus besteht.

In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan XVII-7 von September-Oktober 1998 wurde im Bereich des jetzigen Bebauungsplanes **XVII-7e** eine Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ und ein öffentlicher Spielplatz ausgewiesen. Zwischenzeitlich wurde an Stelle einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück Hauptstraße 7 auch eine Nachnutzung des ehemaligen Lazarettgebäudes im Bebauungsplan XVII-9 erwogen. Diese Option wurde durch Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ im Entwurf zum Bebauungsplan XVII-9 berücksichtigt. Eine erneute Überprüfung des Bedarfs an Kindertagesstättenplätzen durch den Entwicklungsträger im Frühjahr 2003 ergab, dass mangels Bedarf auf eine planerische Sicherung dieses Standortes verzichtet werden kann.

Der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin folgte in der Sitzung vom 30. Juni 1999 der Empfehlung des Arbeitskreises städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen vom 24. Juni 1999 und beschloss, auf die Umnutzung eines ehemaligen Knabenhauses zu einer generationsübergreifenden Begegnungsstätte in der Rummelsburger Bucht zu verzichten.

Die Entbehrlichkeit eines Schulstandortes im Lichtenberger Teil des Entwicklungsbereiches wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes vom 03. Juni 2003 mit einem Entfallen des bisher dargestellten Symbols für Schule verdeutlicht.

Die in Folge der verminderten baulichen Dichte reduzierte Bevölkerungsprognose für das Quartier macht die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes entbehrlich. Mit den planungsrechtlich gesicherten und bereits realisierten öffentlichen Spielplätzen im Geltungsbereich der Bebauungspläne XVII-5a und XVII-5b besteht ein ausreichendes Angebot für den Lichtenberger Teil des Entwicklungsgebietes.

4.5 Belange von Handel, Dienstleistung und Gewerbe

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

Das ursprüngliche Planungsziel (Dienstleistungsnutzung auf 50 % der Geschossfläche) musste auf Grund der geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen revidiert werden. Im Rahmenplan und im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan **XVII-7** wurde noch die Anordnung einer straßenbegleitenden Dienstleistungsnutzung (M1 bzw. Mischgebiet) formuliert. Im Entwurf des Bebauungsplanes **XVII-7** zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange war der Erdgeschossbereich an der Hauptstraße einer gewerblichen Nutzung vorbehalten. Nunmehr zeigt sich, dass bereits die vorhandenen Flächen für eine gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich der Bebauungspläne XVII-5a und XVII-5b nicht ausgelastet sind. Es besteht somit nicht

die Notwendigkeit einer besonderen Sicherung einer gewerblichen Nutzung. Mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet alle Nutzungen gemäß § 4 BauNVO zulässig.

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

4.6 Belange des Verkehrs

Hauptstraße

Die Hauptstraße wird in ihrem vorhandenen Profil mit zwei Fahrspuren und einer Straßenbahntrasse in Mittellage beibehalten. Auch wenn die Hauptstraße nach Errichtung der geplanten Bundesautobahn BAB 100 eine Zubringerfunktion zur vorgesehenen Anschlussstelle am Ostkreuz übernehmen sollte, erfolgt kein Ausbau über das bestehende Profil hinaus. Für die im Planfeststellungsverfahren zum Umbau des Bahnhofs Ostkreuz vorzusehende Brückenbauwerke zur Unterquerung der Ringbahn wird von einem Ausbau mit 2x2 Fahrspuren ausgegangen. Die im Bebauungsplan **XVII-7e** vorgesehene Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche über das vorhandene Straßenprofil hinaus dient der Sicherung einer parallel zur Hauptstraße verlaufenden Erschließungsstraße, wie sie in den nordwestlich angrenzenden Bebauungsplänen XVII-5a, -5b und -7d bereits realisiert bzw. planerisch vorbereitet wurde.

Äußere Anbindung

Die innere Südost-Nordwest-verlaufende Erschließungsstraße (Straße „An der Bucht“) im Plangebiet soll durch zwei Vollanbindungen mit allen Abbiegefunktionen an die Hauptstraße angeschlossen werden. Eine Vollanbindung (der Knoten Schlichtallee) wurde innerhalb des benachbarten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XVII-5b bereits realisiert. Eine zweite Vollanbindung ist am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes **XVII-7e** vorgesehen.

Eine zweite Vollanbindung ist erforderlich, weil die Konzentration des Erschließungsverkehrs ausschliesslich auf den Knoten Schlichtallee Beeinträchtigungen der Wohnumfeldqualität in diesem Bereich zur Folge hätte. Andere Anschlüsse an anderer Stelle würden die Leistungsfähigkeit der Hauptstraße zu sehr einschränken und sind daher nicht vorgesehen.

Neben diesen zwei Vollanbindungen besteht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an einem Anbindungspunkt die Möglichkeit des Rechtsabbiegens in die und aus der Hauptstraße.

Innere Erschließung

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes erlauben in der 20,00 m breiten Erschließungsstraße „An der Bucht“ eine Fahrbahnbreite von 5,50 m. Dies entspricht

dem Standard für Erschließungsstraßen und ermöglicht bei einem Tempo unter 40 km/h den LKW-LKW Begegnungsfall.

Die Planungen zu dem an den „Schmuckplatz“ angrenzenden „Alice- und Hella-Hirsch-Ring“ sehen südlich der Platzanlage eine Straßenraumbreite von 18,70 m und östlich des Platzes einen 19,80 m Breite vor. Die Ausweisung ermöglicht die Anlage von senkrecht zur Fahrbahn ausgerichteten Parkplätzen im Straßenraum. Die südwestlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 verlaufende „Paula-Fürst-Straße“ verfügt über eine Breite von 13,70 m. Neben einer Fahrbahn, Stellplätzen in Längsaufstellung und beidseitigen Gehwegen sind noch Versickerungsmulden für die Straßenentwässerung vorgesehen.

Ihrer zentralen Erschließungsfunktion für die Quartiere *Rummelsburg II* und *Berlin-Campus* entsprechend, ist die am südöstlichen Rand der Geltungsbereiches verlaufende „Straße 17“ 18,00–20,00 m breit. Diese Breite verteilt sich auf Fahrbahn, beidseitige Gehwege und Mulden zur Straßenraumentwässerung.

In den Erschließungsstraßen ist flächendeckend die Tempo 30 km/h-Regelung vorgesehen.

Für die den „Schmuckplatz“ begrenzenden Erschließungsstraßen, die Nordwest-Südost verlaufende innere Haupterschließungsstraße „An der Bucht“ und die Erschließungsstraße an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze hat das Bezirksamt am 24. Oktober 2000 die Herstellung ohne Vorliegen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gemäß § 125 Abs. 2 BauGB beschlossen (BA-Beschluss Nr. 3/228/00). Die Straßen sind zum Teil bereits angelegt worden.

Stellplatzkonzept

Die Anlage von Stellplätzen ist – neben den im öffentlichen Straßenraum vorgesehenen Stellplätzen - grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig. Um eine Beeinträchtigung eines offenen Raumeindrucks und von Blickbeziehungen zum Rummelsburger See nicht zu fördern, wird die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports u.ä.) durch die textliche Festsetzung Nr. 2 ausgeschlossen. Tiefgaragen bleiben von dieser Regelung ausgenommen.

Tiefgaragen sind im Interesse einer begrenzten Flächenversiegelung mit vier Ausnahmen auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Im westlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 ist zwischen zwei Gebäudegruppen eine Tiefgarage vorgesehen, die als Unterbau für ein erhöhtes Plateau dienen soll. Dieses Plateau, bildet - dem Entwurfsgedanken des Terrassenhauses folgend - eine gemeinschaftliche Terrasse, die durch eine leichte Erhöhung verbesserte Blickbeziehungen zum Rummelsburger See aufweist. Die zusätzlich ausgewiesenen Flächen für Tiefgaragen mit einer Breite von 3,00 m dienen der Anlage von Tiefgaragenzufahrten.

Die Breite der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen im Bereich des „Schmuckplatzes“ dienen der Anlage von Parkplätzen. Die vorgesehenen Flächen ermöglichen die Anlage etwa 40 Parkständen.

4.7 Belange von Freizeit und Erholung

Dem Freizeit- und Erholungsaspekt wird Rechnung getragen durch ein qualitativvolles öffentliches Freiraumsystem sowie durch wohnungsnahen Spielplätze auf den privaten Grundstücken. Die Freizeit- und Erholungsqualitäten kommen auch den umgebenden Quartieren zugute.

Öffentliche Parkanlagen

Die öffentlichen Freiflächen sollen sich in unterschiedlicher Ausprägung im wesentlichen längs des Ufers erstrecken. Die Qualität der Uferzonen besteht aus dem Wechsel von städtischen Bereichen (innerhalb der Plangebiete XVII-5a und b) und naturnahen Bereichen (Plangebiet XVII-7d und **XVII-7e**). Öffentliche Spielplätze sollen in den Ufergrünzug integriert und an sinnfälligen Orten gemeinsam mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur Schwerpunkte öffentlicher Funktions- und Aktivitätsbereiche bilden. Die vorhandene baumbestandene Platzanlage („Schmuckplatz“) soll erhalten werden und bildet das zentrale städtebauliche Gestaltungselement. Um den Platz gruppiert sich die künftige Bebauung.

Die Grünflächenausweisungen liegen deutlich über dem durch die Neubebauung verursachten Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen (Bedarf: 6m²/E; LaPro 94). Daher kann im Plangebiet ein Teil des Defizites an wohnungsnahen Grünflächen der umgebenden Stadtquartiere gedeckt werden. Eine am richtwertorientierten Bedarf ausgerichtete Ausweisung von weniger öffentlichen Grünflächen ist nicht möglich, da die Anlage des „Schmuckplatzes“ als historisches Gestaltungselement einen wesentlichen Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes darstellt und der vorhandene Baumbestand erhalten werden soll. Eine Verkleinerung des Ufergrünzuges zu Gunsten einer Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen kommt wegen der vertraglichen Bindung zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Umwelt und Gesundheit, Amt für Umwelt und Natur und der Wasserstadt GmbH vom 30. Mai 2002 resultierend aus dem Bebauungsplanverfahren XVII-7d nicht in Betracht. Als Ausgleich für die Beseitigung eines Trockenrasenbiotops im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-7d ist vertraglich die Anlage eines Auwaldbiotops mit einer Fläche von 5.591 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplans **XVII-7e** gesichert worden.

Der Bedarf an siedlungsnahen Grünflächen wird nicht erfüllt, da die Grünflächen die erforderliche Mindestgröße von 10,00 ha nicht erreichen (Richtwert für siedlungsnahen Grünflächen: 10-50,00 ha; LaPro 94). Einer rein quantitativen Betrachtung ist entgegenzuhalten, dass der Ufergrünzug wegen seiner naturräumlich herausragenden Lage, seiner besonderen Qualität als Teil eines zusammenhängenden Uferwanderweges rund um den Rummelsburger See geeignet ist, das Defizit an siedlungsnahen Grünflächen zu kompensieren. Im Vordergrund des landschaftsplanerischen Konzeptes steht eine intensive Vernetzung aller öffentlichen und privaten Grünflächen, um ein hohes Maß an Vernetzung im Entwicklungsbereich zu erreichen.

Siedlungsnahen Grünflächen, die die Richtwertkriterien erfüllen, befinden sich außerhalb des Plangebietes (z.B. im Plänterwald). Sie liegen außerhalb eines 1.000-1.500 m Gehbereiches, sind jedoch über den bereits hergestellten Uferwanderweg gut erreichbar (zum Treptower Park sind es vom „Schmuckplatz“ über die Stralauer Halbinsel und den Fußweg auf der Eisenbrücke rund 2.500 m).

Tabelle 4: Grünflächenversorgung Bebauungsplan **XVII-7e**

Prognostizierte Einwohnerzahl: 486-559	Freiraumbedarf nach Richtwerten (LaPro 94)	Ausweisung im Bebauungsplan
Wohnungsnaher Grünflächen (6 m ² /EW)	2.916 – 3.354 m ²	21.178 m ²
Siedlungsnaher Grünflächen (7 m ² /EW)	3.402 – 3.913 m ²	0 m ²
Gesamt	6.318 – 7.267 m ²	21.178 m ²

Öffentliche Spielplätze

Die vorhandenen zwei Spielplätze in den westlich gelegenen Bebauungsplänen XVII-5a und XVII-5b gewährleisten eine ausreichende Versorgung des zwischen Hauptstraße und Rummelsburger See gelegenen Stadtquartiers. Es bedarf daher keiner zusätzlichen Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans **XVII-7e**. Zur Schaffung eines wohnungsnahen Spielangebotes sollen Spielmöglichkeiten in die öffentlichen Parkanlage integriert werden.

Private Freiflächen

Im Gegensatz zu den öffentlichen Freiflächen mit ihrer großräumigen Abfolge von mehr landschaftlichen und mehr städtischen Angeboten sollen die privaten Freiflächen einem eher individuellen Gestaltungsmodus mit differenzierten Spiel- und Aufenthaltsbereichen folgen. Die Ausweisung der Baufelder im ufernahen Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ermöglicht die Schaffung größerer zusammenhängender Freiräume, die eine ökologische und visuelle Ergänzung zur öffentlichen Parkanlage darstellen.

Der bauordnungsrechtlich nachzuweisende Spielplatzbedarf sind auf den privaten Grundstücken zu erfüllen

4.8 Belange der technischen Ver- und Entsorgung

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

Auf Grund der ausgeschöpften Aufnahmekapazität des Regenwassersammlers in der Hauptstraße ist eine Aufnahme zusätzlicher Niederschlagswasser aus dem geplanten Quartier nicht möglich. Im Plangebiet ist eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen, die eine Ausschöpfung der Versickerungsmöglichkeiten zur Erhöhung der Grundwasserneubildung, eine Drosselung der oberirdischen Abflüsse auf ein naturverträgliches Maß und die Behandlung (Reinigung) der durch Schmutzstoffe belasteten Regenabflüsse beinhaltet. Die Straßenräume sind für eine Anlage von Versickerungsmulden ausreichend bemessen. Der „Alice- und Hella-Hirsch-Ring“ kann zur Platzanlage hin entwässert werden.

Die Gebäudebeheizung soll durch die Nutzung von Fernwärme aus dem nahe

gelegenen Heizkraftwerk Klingenberg erfolgen.

4.9 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege wurden durch eine „Umweltverträglichkeitsstudie zum städtebaulichen Rahmenplan Berlin-Rummelsburger Bucht“ und eine „Ökologisch-Landschaftsplanerische Untersuchung zum Bebauungsplan **XVII-7**“ innerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens bearbeitet. Dabei war insbesondere zu prüfen, ob auf Grund der Aufstellung der Bebauungspläne Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Da sich gegenüber den 1994 und 1998 durchgeführten Untersuchungen neue Erkenntnisse zu Umweltschutzbelangen ergeben haben und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verändert wurde, erfolgte 2003 eine Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 25 UVPG ist nicht erforderlich, da das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 eingeleitet wurde.

Für die Beurteilung, ob auf Grund des Bauleitplanes ein Eingriff zu erwarten ist, ist das bereits bestehende Baurecht, nicht die tatsächliche reale Situation maßgebend. Auf die Frage, ob das Baurecht bereits realisiert ist, kommt es insoweit nicht an. Es zeigt sich bei dieser Rechtsauffassung jedoch, dass die Anwendung der städtebaulichen Kenngrößen zu Art und Maß der Nutzung für eine vergleichende Einstufung der baulichen Ausnutzung aufgrund der besonderen Nutzung der Flächen nicht sachgerecht und sinnvoll ist. Es kann nur unzureichend eingeschätzt werden, welches Bauvolumen nach § 34 BauGB auf den militärisch genutzten Flächen genehmigungsfähig gewesen wäre.

Auf Grund vergleichender baurechtlicher Einschätzungen wird davon ausgegangen, dass das Bauvolumen sich gegenüber der Ausgangssituation geringfügig erhöhen wird, die vorgesehene Art der Nutzung aber zu einer Herabstufung des Störgrades von der militärischen Sondernutzung zu Wohnen und Grün- und Erholungsnutzung führen wird.

In den vorliegenden Gutachten wurden daher alle für die Eingriffsbeurteilung relevanten Schutzgüter hinsichtlich möglicher Eingriffe geprüft. Die Prüfung ergab, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und damit ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 8, 8a BNatSchG nur für das Schutzgut „Arten und Biotope“ zu erwarten ist und dieser naturschutzrechtliche Eingriff durch verschiedene Maßnahmen vollständig kompensiert wird.

Boden

Der Boden im Plangebiet war zum Zeitpunkt der Planaufstellung geprägt durch die militärische Nutzung. Auf dem Grundstück Hauptstraße 7 befanden sich verstreut liegende Mannschaftsunterkünfte, Verwaltungsgebäude sowie Garagen und Lagerhallen. Prägende Grünstrukturen finden sich vor allem im Uferbereich und entlang der Hauptstraße. Die Versiegelung des Plangebietes **XVII-7e** betrug 43.315 m² (ca. 56%).

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes wäre bei voller Ausschöpfung der festgesetzten Nutzungsmaße im Plangebiet eine Versiegelung von 43.592 m² erreicht, d.h. eine Erhöhung um 277 m². Somit führt die Planung hinsichtlich der Bodenversiegelung nur zu einer unwesentlichen Verschlechterung für das Schutzgut „Boden“.

Beeinträchtigt werden Böden, die in ihrem Aufbau bereits stark verändert sind. Die Beeinträchtigung wird kompensiert durch die im Zuge der Baumaßnahmen erforderliche Beseitigung belasteten Bodenmaterials im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen und die damit verbundene Verbesserung der Bodenfunktion.

Die Ermittlung der zusätzlichen Versiegelung erfolgt auf Grundlage der vorhandenen Versiegelung zum Zeitpunkt der Planaufstellung und nicht auf Basis der eingriffsrechtlich relevanten zulässigen Versiegelung gemäß § 34 BauGB, da § 34 BauGB zwar auf das Einfügen eines Vorhaben nach dem Maß der Nutzung abstellt, aber keine verbindliche Ableitung eines numerischen Nutzungsmaßes zulässt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die planungsrechtlich zulässige Versiegelung höher war als die jetzt durch den Bebauungsplan vorgesehene. Für das Schutzgut „Boden“ ist demnach nicht von einem naturschutzrechtlich relevanten Eingriff auszugehen.

Grund- und Oberflächenwasser

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.

Durch die Zunahme der versiegelten Fläche um 277 m² erfolgt eine geringfügige Einschränkung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser.

Während der Bauphase ist bedingt durch den grundwassernahen Standort von einem Eingriff in den Grundwasserkörper und von zeitlich beschränkten Grundwasserabsenkungen auszugehen. Regelungen für eine in diesem Sinne möglichst bodenschonende Bauweise können nicht im Bebauungsplan erfolgen.

Mit der Realisierung der Planung sind Verbesserungen für Grund- und Oberflächenwasser verbunden: Die Aufgabe der militärischen Nutzung bedeutet einen positiven Einfluss auf die Grundwassergüte. Unkontrollierte Bodenkontaminationen durch unsachgemäßen Umgang mit Kraftstoffen werden künftig unterbleiben. Die ufernahe Nutzung durch Schießplätze und Munitionslager ist beendet worden, diese Bebauung ist durch den Entwicklungsträger bereits rückgebaut worden. Durch den Anschluss von Verkehrsflächen, begrünten Tiefgaragen und Dachflächen an das Mulden-Rigolen-System kommt das nunmehr vorgereinigte Regenwasser der Grundwasserneubildung bzw. über den Vorfluter dem Rummelsburger See zugute. Ebenfalls vorteilhaft auf die Grundwasserneubildung wird sich die baubegleitende, weitgehende Beseitigung der vorhandenen Altauffüllungen auswirken. 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. 5).

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

Klima, Lufthygiene, Lärm

Der Verlust klimawirksamer Vegetationsstrukturen beläuft sich entsprechend der zusätzlichen Versiegelung auf 277 m². Durch die nur geringfügig höhere Versiegelung sind innerhalb des Plangebietes keine wesentlichen negativen klimatischen Veränderungen zu erwarten.

Die Freihaltung des Uferbereichs von Bebauung und die Ausrichtung der sechs ufernah geplanten Baufelder im WA 4 rechtwinklig zum See begünstigen entlastende Ausgleichsströmungen in die Bebauung hinein. Gefördert wird dieser Effekt durch die Festsetzung des bereits existierenden parkartig begrünten „Schmuckplatzes“ als öffentliche Parkanlage. Er dient damit als wichtige Entlastungsfläche inmitten der geplanten Bebauung.

Die Entwicklung des neuen Wohngebietes und der Ausbau der Hauptstraße führen zu einer erhöhten Lärmbelastung. Insbesondere an den der Hauptstraße zugewandten Fassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 erheblich überschritten. Durch passive Schallschutzmaßnahmen soll die Einhaltung der Orientierungswerte gewährleistet werden.

Mit erhöhten Lärm- und Staubemissionen durch den Baubetrieb muss gerechnet werden. Betroffen von den baubedingten Auswirkungen sind die unmittelbaren Anwohner.

Für die Schutzgüter „Klima, Lufthygiene und Lärm“ ist nicht von einem naturschutzrechtlich relevanten Eingriff auszugehen.

Biotop- und Artenschutz, Vegetation

Die Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes wird voraussichtlich zu erheblichen Baumverlusten und Beeinträchtigungen von Vegetationsflächen führen. Das liegt daran, dass die Positionen von Bäumen und vorhandener wertvoller Vegetationsflächen mit der Lage künftiger Gebäude und Straßen konfliktieren. Insgesamt ist mit dem Verlust von 104 der insgesamt 231 nach Baumschutzverordnung geschützten Bäumen zu rechnen.

Durch die Planung wird eine bauliche Nutzung von Biotopflächen vorbereitet. Durch die Anlage gärtnerisch gestaltete Flächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, den Erhalt des ehemaligen „Schmuckplatzes“ und die Ausweisung des Ufergrünzuges als öffentliche Parkanlage werden die Biotopflächenverluste bis auf die zusätzlich versiegelte Fläche von 277 m² ausgeglichen.

Durch Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen ist entlang der Ufer des Rummelsburger Sees ein durchgehender Grünzug geschaffen worden, wodurch die Lebensraumfunktion der Uferbereiche deutlich aufgewertet wurde. Die Anlage eines Röhrichtgürtels mit einer Fläche von rund 819 m² bedeutet eine zusätzliche Aufwertung des Lebensraums für wassergebundene Arten. Der Ufergrünzug mit seinem Baumbestand bleibt von den geplanten Baumaßnahmen zum überwiegenden Teil ausgenommen und wird als ca. 14.000 m² große öffentliche Parkanlage festgesetzt.

Als Ausgleich für die Beseitigung eines nach § 26 a BNatSchG geschützten Trockenrasenbiotops im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Umwelt und Gesundheit, Amt für Umwelt und Natur und der Wasserstadt GmbH vom 30. Mai 2002 die Sicherung einer Fläche von 5.591 m² für die Entwicklung von Auwald im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs **XVII-7e**. Diese im Bereich der öffentlichen Parkanlage zu realisierende Maßnahme leistet einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Uferbereiches. Die Bindung durch den städtebaulichen Vertrag führt dazu, dass eine ansonsten wünschenswerte Ausweitung der wertvollen ufernahen Baugebiete nicht vorgenommen werden kann. Somit verbleibt ein erheblicher Überhang an öffentlicher Grünfläche bezogen auf die im Plangebiet zu erwartende Einwohnerzahl.

Der besonders geschützte Bestand der Sand-Strohblume im Bereich des „Schmuckplatzes“ ist von den geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen, da die gesamte Fläche des „Schmuckplatzes“ als öffentliche Parkanlage festgesetzt wird.

Für das Schutzgut ist auf Grund der Baumfällungen dennoch von einem naturschutzrechtlich relevanten Eingriff auszugehen.

Landschaftsbild

Das zum Zeitpunkt der Planaufstellung 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. Die fließenden Freiräume der früheren Nutzung werden von einer Freiraumstruktur abgelöst, die durch lineare, eng an die entstehenden Wohnblöcke gebundene Höfe, Vorgärten und Gartenräume geprägt ist.

Landschaftsräumlich prägend ist die Lage des Plangebietes am Wasser. Die Gebietsentwicklung geht einher mit der Entwicklung eines Ufergrünzuges. Baulichkeiten sind bereits aus dem Uferbereich rückgebaut, der Grünzug ist durch einen Weg, Aufenthaltsmöglichkeiten und Hinweistafeln erschlossen worden. Charakteristisch ist der alte Baumbestand sowie der Wechsel von offenen Wiesenbereichen und geschlossenen Gehölzbeständen.

Das Ufer ist im westlichen Abschnitt des Plangebietes durch eine Spundwand auf einer Länge von ca. 15,00 m überformt. Durch die 1997 und 1998 vorgenommene Anpflanzung von Röhrichten und die Beseitigung von Schießständen und Munitionslagern durch die Wasserstadt GmbH ist der Uferbereich in seiner landschaftlichen Eigenart deutlich aufgewertet worden. Durch die Ausweisung als öffentliche Parkanlage und die Entwicklung eines Auwaldbiotopes tritt gegenüber der militärischen Vornutzung eine Verbesserung des Landschaftsbildes im Sinne einer naturnahen Uferlandschaft ein.

Die Anordnung der Wohnblöcke sowie der Straßenräume rechtwinklig zum Ufer verknüpft den Ufergrünzug mit den nordöstlich gelegenen Wohngebieten und macht die landschaftsräumliche Lage erlebbar.

Die Neubebauung des Geländes führt im Vergleich zu der früheren Nutzung des

Geländes als Kaserne zu einer Veränderung der Bebauungsstruktur. Aufgrund der Sicherung und Aufwertung der vorhandenen Grünstrukturen als Grünflächen und öffentliche Parkanlagen und der Öffnung des Geländes zum Wasser wird die Veränderung nicht als erhebliche Beeinträchtigung gewertet.

Ergebnis der Schutzgüterprüfung und Abwägung:

Nach Prüfung aller für die Eingriffsbeurteilung relevanten Schutzgüter bleibt festzuhalten, dass es im Plangebiet auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes hinsichtlich der Vegetation zu einer naturschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigung kommt. Gravierend ist der Verlust der durch die Baumschutzverordnung geschützten Bäume.

Im Bebauungsplanverfahren wurde geprüft, die Beeinträchtigungen zu vermeiden sowie Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festzulegen:

- *Vermeidung von Beeinträchtigungen*

Es würden geringere Beeinträchtigungen entstehen, wenn sich der dem Bebauungsplan-Entwurf zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf an dem vorhandenen Baumbestand orientieren würde. Es wäre denkbar, im Plangebiet einen höheren Grünflächenanteil festzulegen und die öffentlichen Grünflächen nach dem Baumbestand auszurichten. Auch wäre es denkbar, das gesamte Plangebiet nicht zu bebauen.

Dies wurde verworfen, weil es den Grundzügen der Abwägung und den städtebaulichen Vorzügen des Konzeptes (lärmschirmende Wirkung, räumliche Fassung der Hauptstraße und Öffnung zum See) widersprechen würde. Bei der Entscheidung, die einst militärisch genutzten und jetzt brachliegenden Flächen im Plangebiet umzunutzen, war nicht nur die vorhandene Vegetationsstruktur und das Freiraumdefizit im Umfeld der Rummelsburger Bucht relevant, sondern im Vordergrund stand der Aspekt, diesen verkehrsgünstig gelegenen Standort für eine Bebauung unter Berücksichtigung anderer städtebaulicher Belange (Wohnungsbau, Verkehr, Lärmschutz, etc.) zu nutzen. Das leistet einem gesamtstädtisch relevanten sparsamen Umgang mit Grund und Boden Vorschub und damit einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Entlang der Hauptstraße berücksichtigt die Breite der ausgewiesenen Verkehrsfläche den Baumbestand in einer Weise, die die Einordnung einer Erschließungsstraße als Zwischenlösung - bis zum Endausbau der Straße - erlaubt. Die ausgewiesene Fläche ist breiter, als zur Einordnung von vier Fahrstreifen und der Stadtbahn auf eigener Trasse in Mittellage eigentlich erforderlich wäre (vgl. Punkt 4.6 Belange des Verkehrs). Ein Verlust von 25 Bäumen bei endgültigem Ausbau der Hauptstraße ist nicht auszuschließen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (Textliche Festsetzung Nr. 4).

Durch die Gutachter werden zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen Maßnahmen vorgeschlagen, die durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Der gutachterliche Vorschlag einer Versickerung bzw. Verzögerung des Abflusses des Niederschlagswassers wird durch die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Versickerung über Mulden- und Rigolen umgesetzt. Einer Regelung im Bebauungsplan bedarf es nicht, da gemäß § 36a Berliner Wassergesetz Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern ist. Eine empfohlene Reduzie-

rung der Gesamtversiegelung des Gebietes durch Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 zur Befestigung von Wegen und Zufahrten umgesetzt. Ebenso wird der Empfehlung zur Erhaltung der für den Biotop- und Artenschutz sowie der für die Freiraumversorgung bedeutsamen Flächen des Ufergrünzuges und des „Schmuckplatzes“ durch eine Ausweisung als öffentlicher Parkanlage gefolgt.

- *Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet*

Beseitigung von Bodenkontaminationen durch Austausch von belasteten Bodenmaterials im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen

Im Rahmen der 1996 durchgeführten Tiefenenttrümmerung wurden ca. 8.000 m³ kontaminierter Boden entsorgt. Die Maßnahme diente der Aufwertung der Filter- und Pufferfunktion des Bodens und der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grund- und Oberflächenwassers durch Austrag von Schadstoffen.

Entwicklung eines Ufergrünzuges

Angrenzend an die Ufer des Rummelsburger Sees wird ein Ufergrünzug entwickelt und für die Erholung erschlossen. Durch Abriss von Gebäuden und Entsiegelungsmaßnahmen entstand ein durchgängiger für die wohnungsnahe Erholung nutzbarer Grünzug.

Durch die Entsiegelungsmaßnahmen werden die Lebensraumfunktion der ufernahen Bereiche insbesondere für gewässergebundene Arten verbessert und die Verbundfunktion der Ufer aufgewertet. Die Anlage eines Röhrichtbestandes auf einer Fläche von ca. 819 m² dient ebenfalls der Förderung gewässergebundener Arten.

Die Entwicklung landschaftstypischer Elemente dient gleichermaßen der Aufwertung des Landschaftsbildes.

Pflanzung von Bäumen

Als Eingriffsausgleich für die Baumverluste sind Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung möglich. Bei Verwendung der Sortierung 12/14 sind 875 Ersatzpflanzungen vorzunehmen, bei Verwendung der Sortierung 18/20 reduziert sich die Anzahl auf 292 Gehölze. Im Plangebiet kann auch bei einer Sortierung von 18/20 nur ein Teil, insbesondere innerhalb des Ufergrünzuges, des „Schmuckplatzes“ und der Straßenräume gepflanzt werden. Die übrigen Bäume sind außerhalb des Geltungsbereichs zu pflanzen. Es ist zu berücksichtigen, dass die Ersatzpflanzungen auf Grundlage der maximal möglichen Baumverluste ermittelt wurden. Durch die noch zu bestimmende Baukörperstellung innerhalb der ausgewiesenen Baufeldern bzw. im Bereich der erweiterten Baukörperausweisungen und durch die noch zu konkretisierende Aufteilung des Straßenraums im Bereich der Hauptstraße wird der tatsächliche Verlust an Bäumen jedoch geringer ausfallen.

Bäume sind mit ihrer raumbildenden Wirkung wesentliche Elemente des Landschaftsbildes. Sie tragen zur strukturellen und ökologischen Integration der Siedlungsflächen in die Landschaft bei. Über die rein ästhetisch-gestalterischen Funk-

tionen der Baumpflanzungen hinaus entstehen dadurch neue, wenn auch kleinflächige Lebensräume für die Fauna. Auf den Naturhaushalt (z.B. Mikroklima und Lufthygiene) wirken die Baumpflanzungen positiv und mindern damit die mit der Bebauung einhergehenden Belastungen.

Die Maßnahmen dienen zur Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten möglichen Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Arten und Biotope.

Fazit:

In Bezug auf das Schutzgut „Arten- und Biotope“ ist der Eingriff als ausgeglichen anzusehen. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen bleiben keine, im Vergleich zur Ausgangssituation erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der genannten Naturhaushaltsfaktoren zurück.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Stadtplanerische Auswirkungen

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

Der Bebauungsplan **XVII-7e** ordnet in seinem Geltungsbereich ein brachliegendes Gebiet, das über bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB nicht den genannten Zielen entsprechend entwickelt werden kann.

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

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Bei Realisierung der Planung sind Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten, die durch Festsetzungen des Bebauungsplanes und durch die rechtlichen Verpflichtungen aus der Baumschutzverordnung ausgeglichen werden.

3. Soziale Auswirkungen

Da es sich um brachliegende, unbewohnte Flächen handelt, bestehen keine negativen sozialen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes.

4. Planungsrechtliche Auswirkungen

Planungsrechtliche Entschädigungs- und Übernahmeansprüche im Sinne der §§ 39 und 44 BauGB können nicht auftreten. Das Plangebiet ist überwiegend als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme förmlich festgelegt. Für diesen Bereich besteht 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 (Beschluss Nr. 1193/91).

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

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

2. Information der Senatsverwaltungen über die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen, Abt. II E, für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abt. II A sowie für Verkehr und Betriebe, Abt. III B wurden über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes **XVII-7** mit Schreiben vom 01. Juli 1992 gemäß § 246a BauGB informiert.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes **XVII-7** mit Schreiben vom 24. Juli 1992 zur Kenntnis genommen.

3. Bezirksamtsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes und zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Das Bezirksamt beschloss am 26. Mai 1992 für das Grundstück Hauptstraße 7 und für einen Abschnitt der Hauptstraße einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung **XVII-7** aufzustellen und die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen (BA-Beschluss Nr. 059/92).

4. Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses

Der Beschluss des Bezirksamtes vom 26. Mai 1992 über die Aufstellung des Bebauungsplanes **XVII-7** wurde gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG-BauGB) im Amtsblatt für Berlin Nr. 38 vom 17. Juli 1992 auf Seite 2068 bekannt gemacht.

5. Information der Senatsverwaltungen über die geplante Änderung des Geltungsbereiches und des Titels sowie zur Teilung des Bebauungsplanes

Die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen, Abt. II, für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abt. II, Abt. II GSt B sowie für Verkehr und Betriebe, Abt. III wurden über die beabsichtigte Änderung des Geltungsbereiches und des Titels sowie über die Teilung des Bebauungsplanes **XVII-7** in die Bebauungspläne **XVII-7a**, **XVII-7b** und **XVII-7c** mit Schreiben vom 22. August 1995 gemäß § 3a AGBauGB informiert.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat die beabsichtigte Änderung des Geltungsbereiches und des Titels sowie die Teilung des Bebauungsplans **XVII-7** in die Bebauungspläne **XVII-7a**, **XVII-7b** und **XVII-7c** mit Schreiben vom 14. September 1995 zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplanverfahren werden nach § 4a AGBauGB durchgeführt.

6. Bezirksamtsbeschluss über die Änderung des Geltungsbereiches und des Titels

Das Bezirksamt hat am 26. September 1995 beschlossen (BA-Beschluss Nr. 489/95):

- 1.) Die Änderung des Geltungsbereiches und des Titels des Bebauungsplans **XVII-7**. Der Titel lautet nunmehr wie folgt:

Bebauungsplan **XVII-7**

für die Grundstücke Hauptstraße 7, Hauptstraße 6 (teilweise) sowie einen Abschnitt der Hauptstraße.

- 2.) Die Teilung des Bebauungsplanes **XVII-7** für die Grundstücke Hauptstraße 7, Hauptstraße 6 (teilweise) sowie einen Abschnitt der Hauptstraße in die Bebauungspläne

XVII-7a

für das Grundstück Hauptstraße 7 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße und

XVII-7b

für das Grundstück Hauptstraße 7 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße und

XVII-7c

für das Grundstück Hauptstraße 7 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße.

7. Bezirksamtsbeschlüsse über die Änderung des Geltungsbereiches, des Titels und zum Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie über die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

*Zum Bebauungsplan **XVII-7a***

Das Bezirksamt hat am 13. August 1996 beschlossen (BA-Beschluss Nr. 444/96):

- 1.) die Änderung des Geltungsbereiches und des Titels des Bebauungsplanes **XVII-7a**. Der Titel lautet nunmehr wie folgt:

Bebauungsplan XVII-7a

für den nördlichen Teil des Grundstückes Hauptstraße 7 (teilweise) sowie einen Abschnitt der Hauptstraße.

- 2.) das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung des Bebauungsplanes **XVII-7a** gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wird der Bezirksverordnetenversammlung durch eine Drucksache zur Kenntnisnahme vorgelegt und
- 3.) den Bebauungsplan **XVII-7a** den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB zur Stellungnahme vorzulegen.

Zum Bebauungsplan XVII-7b

Das Bezirksamt hat am 13. August 1996 beschlossen (BA-Beschluss Nr. 445/96):

- 1.) die Änderung des Geltungsbereiches und des Titels des Bebauungsplanes **XVII-7b**. Der Titel lautet nunmehr wie folgt:

Bebauungsplan XVII-7b

für den südwestlichen Teil des Grundstückes Hauptstraße 7 (teilweise) sowie einen Abschnitt der Hauptstraße.

- 2.) das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung des Bebauungsplanes **XVII-7b** gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wird der Bezirksverordnetenversammlung durch eine Drucksache zur Kenntnisnahme vorgelegt und
- 3.) den Bebauungsplan **XVII-7b** den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB zur Stellungnahme vorzulegen.

Zum Bebauungsplan XVII-7c

Das Bezirksamt hat am 13. August 1996 beschlossen (BA-Beschluss Nr. 452/96):

- 1.) die Änderung des Geltungsbereiches und des Titels des Bebauungsplans **XVII-7c**. Der Titel lautet nunmehr wie folgt:

Bebauungsplan XVII-7c

für den südöstlichen Teil des Grundstückes Hauptstraße 7 (teilweise).

- 2.) das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung des Bebauungsplanes **XVII-7c** gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wird der Bezirksverordnetenversammlung durch eine Drucksache zur Kenntnisnahme vorgelegt und
- 3.) den Bebauungsplan **XVII-7c** den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB zur Stellungnahme vorzulegen.

2.) 8. Bezirksamtsbeschluss über die Änderung des Geltungsbereiches, des Titels und zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt hat am 01. September 1998 beschlossen (BA-Beschluss Nr. 409/98):

die Bebauungspläne **XVII-7a** für den nördlichen Teil des Grundstückes Hauptstraße 7 (teilweise) sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg, **XVII-7b** für den südwestlichen Teil des Grundstückes Hauptstraße 7 (teilweise) sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg und **XVII-7c** für den südöstlichen Teil des Grundstückes Hauptstraße 7 (teilweise) im Bezirk Lichtenberg zu dem

Bebauungsplan **XVII-7**

für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 57 bis 41, 38-27, 7 und 6 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg zusammenzufassen und den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB zur Stellungnahme vorzulegen.

9. Bezirksamtsbeschluss über das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt hat am 27. Juli 1999 beschlossen (BA-Beschluss Nr. 167/99), das Ergebnis, das sich aus der Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 AGBauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 1 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf **XVII-7** ergibt, zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.

10. Bezirksamtsbeschluss über die Herstellung von öffentlichen Erschließungsstraßen ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Das Bezirksamt hat am 24. Oktober 2000 beschlossen (BA-Beschluss Nr. 3/228/00), dass die öffentlichen Erschließungsstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **XVII-7** ohne Vorliegen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gemäß § 125 Absatz 2 BauGB hergestellt werden können. Weiterhin wurde beschlossen den BA-Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 21 AGBauGB zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen einzuholen.

11. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung hat der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan gemäß § 125 Absatz 2 BauGB in der Sitzung vom 15. November 2000 zugestimmt.

12. Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I D hat mit Schreiben vom 15. Mai 2001 der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß § 21 AGBauGB zugestimmt.

13. Information der Senatsverwaltungen über die geplante Teilung des Bebauungsplanes

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I D wurde über die beabsichtigte Teilung des Bebauungsplanes **XVII-7** in die Bebauungspläne XVII-7d und **XVII-7e** mit Schreiben vom 12. Oktober 2001 informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat die beabsichtigte Teilung des Bebauungsplanes **XVII-7** in die Bebauungspläne XVII-7d und **XVII-7e** mit Schreiben vom 14. November 2001 zur Kenntnis genommen.

14. Bezirksamtsbeschluss über die Teilung des Bebauungsplanes

Das Bezirksamt hat am 04. Dezember 2001 beschlossen (BA-Beschluss Nr. 339/01):

die Teilung des Bebauungsplanes **XVII-7** für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 57 bis 41, 38-27, 7 und 6 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg in die Bebauungspläne

XVII-7d

für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 57 bis 47, 7 und 6 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg und

XVII-7e

für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 47 bis 41, 38-27 und 7 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg

und die Teilung im Amtsblatt für Berlin bekannt zu geben.

Die Teilung in die Bebauungspläne XVII-7a, XVII-7b und XVII-7c war durch Beschluss vom 01. September 1998 aufgehoben worden.

Die Ziele stimmen überein mit den Zielen im Entwicklungsbereich „Berlin–Rummelsburger Bucht“.

15. Information der Senatsverwaltung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung über die geplante Änderung des Geltungsbereiches

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I D und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 8 wurden über die beabsichtigte Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes **XVII-7e** mit Schreiben vom 30. Mai 2002 gemäß § 5 AGBauGB informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I D hat mit Schreiben vom 27. Juni 2002 und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 13. Juni 2002 der beabsichtigten Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes **XVII-7e** zugestimmt.

16. Bezirksamtsbeschluss über die Änderung des Geltungsbereiches und des Titels

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung vom 07. Januar 2003 (BA-

Beschluss Nr. 6/03) die Änderung der Geltungsbereiche und Titel der Bebauungspläne **XVII-7e** für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 7, 27–38 und 41 bis 49 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg, XVII-9 für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 7 und 8 im Bezirk Lichtenberg und XVII-10 für die Grundstücke Hauptstraße 38–27, das Grundstück 26A, Teilflächen des Grundstückes Hauptstraße 26, die Grundstücke Hauptstraße 25–14, Köpenicker Chaussee 49 bis 46 und 1–4, Hauptstraße 8 sowie Abschnitte der Hauptstraße und der Köpenicker Chaussee im Bezirk Lichtenberg beschlossen.

Der Titel des Bebauungsplanes **XVII-7e** lautet nunmehr:

Bebauungsplan **XVII-7e**

für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 7, 27–38 und 41 bis 49 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg.

17. Information der Senatsverwaltung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung über die geplante Änderung des Geltungsbereiches

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I D und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 8 wurden über die beabsichtigte Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes **XVII-7e** mit Schreiben vom 8. Juli 2003 gemäß § 5 AGBauGB informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I D hat mit Schreiben vom 06. August 2003 und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 21. Juli 2003 der beabsichtigten Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes **XVII-7e** zugestimmt.

18. Bezirksamtsbeschluss über die Änderung des Geltungsbereiches und des Titels sowie über die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung vom 21. Oktober 2003 (BA-Beschluss Nr. 220/03) die Änderung der Geltungsbereiche und Titel der Bebauungspläne **XVII-7e** für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 7, 27–38 und 41 bis 49 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg und XVII-9 für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 7 und 8 im Bezirk Lichtenberg beschlossen.

Der Titel des Bebauungsplanes **XVII-7e** lautet nunmehr:

Bebauungsplan **XVII-7e**

für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 7 und 27–47 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg.

Weiterhin wurde beschlossen den Bebauungsplan **XVII-7e** den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB zur Stellungnahme vorzulegen.

19. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Fachämter des Bezirkes wurden mit Schreiben vom 02. Dezember 2003 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf **XVII-**

7e für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 7 und 27–47 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg innerhalb eines Monats gebeten. Von 46 beteiligten Stellen haben 33 Stellen eine Stellungnahme abgegeben und 13 Stellen nicht reagiert. Somit waren 33 Stellungnahmen auszuwerten.

Die Auswertung ergab folgendes Bild:

- Anregungen und Bedenken, die in der Abwägung zu berücksichtigen waren, liegen von 7 Stellen vor: Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII B (SenStadt VII B); Polizeipräsident (PolPräs); Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) und den bezirklichen Abteilungen Umwelt und Gesundheit, Amt für Umwelt und Natur (UmNat N/L); Fachbereich Umwelt (UmNat U) sowie Stadtentwicklung, Bauamt (Bau).
- Anmerkungen ohne Auswirkungen auf abwägungsrelevante Belange liegen von 26 Stellen vor: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B (SenStadt I B), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I E (SenStadt I E); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. IV D (SenStadt IV D); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung; Abt. VIII D (SenStadt VIII D); Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen, Abt. IV B; Landesamt für Arbeitsschutz, technische Sicherheit, Gesundheit und technische Sicherheit (LAGetSi); Landesbetrieb für Informationstechnik (LIT Berlin); Berliner Feuerwehr (Fw); Landesbetrieb für Informationstechnik (LIT); Berliner Wasserbetriebe (BWB); GASAG; Bewag; BSR; Deutsche Post Bauen GmbH; Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post (RegTP); E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG; Airdata AG; Vodafone D2 GmbH; Industrie- und Handelskammer zu Berlin (IHK); Handwerkskammer Berlin; Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin (WSA); Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abt. Bau- und Wohnungswesen; Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg (GL 8) und den bezirklichen Abteilungen Personal, Finanzen und Kultur; Jugend, Bildung und Sport; Bürgerdienste und Soziales sowie Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt (BWA).
- Von 13 Stellen liegen keine Stellungnahmen vor: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I D (SenStadt ID); Landesdenkmalamt (LDA), Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport, Abt. IV C; O2 GmbH & Co. OHG; Mobilcom Multimedia GmbH; O2 & Co. OHG Regionalbetreiber Ost; Arctel GmbH & Co. KG; BroadNet Deutschland GmbH; Deutsche LandTel GmbH; E-Plus Mobilfunk GmbH; Deutsche Telekom AG und der bezirklichen Abteilung Wirtschaft und Immobilien.

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

Art der Nutzung

- Zwischen Baufeldern und öffentlichen Grünflächen sei ein Abstand vorzusehen. (UmNat)
→ Die Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 werden so verschoben, dass zur öffentlichen Parkanlage ein Abstand von 3,00 m eingehalten wird. **Planänderung.**
- Zwischen der südöstlichen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 und dem öffentlichen Spielplatz sei ein Abstand vorzusehen. (UmNat)
→ Durch den Verzicht auf die Aufweisung eines öffentlichen Spielplatzes werden Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen. **Planänderung.**

Technische Infrastruktur

- Die Versorgungsleitung zur Stromversorgung der Straßenbahn sei zu sichern. (BVG)
→ Die Versorgungsleitung der Straßenbahn befindet sich im öffentlichem Straßenland. Durch Ausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden die Leitungen gesichert. **Keine Planänderung.**
- Die Betreiber von Richtfunkanlagen seien über die Planungen zu informieren. (RegTP)
→ Mit Schreiben vom 02. Dezember 2003 wurde zusätzlich 11 Betreiber von Richtfunkanlagen um eine Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. **Keine Planänderung.**

Erschließung

- Es werde derzeit geprüft, ob die Straßenbahnlinie in der Hauptstraße/Köpenicker Chaussee wirtschaftlich tragfähig ist. (SenStadt VII B)
→ Auch bei Einstellung der Straßenbahnlinie besteht eine ausreichende Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV und erfordert keine Änderung der Planung. **Keine Planänderung.**
- Die öffentliche Parkanlage solle von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus erreichbar sein. (PolPräs)
→ Durch den Verzicht auf die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist die Parkanlage unmittelbar von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus erreichbar. **Planänderung.**
- Die Parkplätze am „Schmuckplatz“ seien als öffentliche Straßenverkehrsflächen auszuweisen. (Bau)
→ Die Parkplätze werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. **Planänderung.**
- Ein Versatz der Straße an der Bucht bei Fortführung in südöstlicher Richtung sei zu vermeiden. (Bau)
→ Die Möglichkeiten einer Fortführung ohne Versatz werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XVII-9 geprüft. **Keine Planänderung.**
- Zur Aufnahme einer Linksabbiegerspur in das Plangebiet sei die Hauptstraße um mehr als 2,40 m in nordöstlicher Richtung zu erweitern. (Bau)
→ Die vorgesehene Erweiterung um 2,40 m ist entsprechend der Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ausreichend. Sofern dennoch ein zusätzlicher Flächenbedarf für die Hauptstraße bestehen sollte, wird dieser im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-10 gesichert. **Keine Planänderung.**

Umwelt und Natur

- Bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen sei das mit Schadstoffen belastete Grundwasser zu reinigen. (UmNat)
→ Die Begründung wird um einen Hinweis auf eine bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen nicht zulässige Versickerung und Einleitung in den See ergänzt. Ebenso wird auf das Prüfungserfordernis bei Grundwassernutzung hingewiesen. **Keine Planänderung.**

rung.

- MKW- und BTEX-Verunreinigungen befänden sich im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans XVII-7d. (UmNat)
→ Der Schadensbereich befindet sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne XVII-7d und **XVII-7e** und ist daher in beiden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. **Keine Planänderung.**
- Es fehle eine Nachweis über die Sanierung kontaminierter Bereiche. (UmNat)
→ Die Sanierung ist erfolgt. Die Nachweise liegen der zum Zeitpunkt der Sanierung zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vor. **Keine Planänderung.**
- In sensiblen Nutzungsbereichen sei der Oberboden bis 0,50 m auszutauschen. (UmNat)
→ Gemäß Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung ist ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von 0,35 m ausreichend. **Keine Planänderung.**
- In Buddelkästen sei eine Grabesperre einzubauen. (UmNat)
→ Gemäß Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung sind 0,35 m eine für Kinder maximal erreichbare Tiefe. Die Sandkästen der Kinderspielplätze sollen zur zusätzlichen Sicherheit dennoch mit Grabesperren versehen werden. **Keine Planänderung.**
- MKW-Verunreinigungen im Bereich der Kfz-Instandsetzung seien zu entfernen. (UmNat)
→ Es wird eine Entfernung der Verunreinigung durch Austausch des Oberbodens bis zu einer Tiefe von 0,35 m erfolgen. Die Belastungen können im Zuge der geplanten Neubebauung beseitigt werden. **Keine Planänderung.**
- Die Parkbuchten im Bereich des „Schmuckplatzes“ seien zu entfernen. (UmNat)
→ Der prognostizierte Bedarf an Parkplätzen im öffentlichen Raum erfordert ein entsprechendes Angebot im Platzbereich. Die Flächen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, das heißt der „Schmuckplatz“ wird um 6,20 m im Südosten, um 6,90 m im Südwesten und um 3,30 m im Nordwesten verkleinert. **Planänderung.**
- Die Straßenentwässerung könne nicht in die öffentlichen Grünflächen erfolgen. (UmNat)
→ Die den „Schmuckplatz“ umgebenden Straßen werden um die für die Straßenentwässerung erforderlichen Muldenflächen zu Lasten der öffentlichen Grünfläche erweitert. **Planänderung.**
- Das Angebot an öffentlichen Grünflächen sei für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten nicht ausreichend bemessen. (UmNat)
→ Das Angebot an öffentlichen Grünflächen übersteigt den rein rechnerischen Bedarf um das dreifache und bietet trotz einer Einschränkung durch Biotopflächen ein ausreichendes Angebot für Erholung und Freizeit. **Keine Planänderung.**
- Bäume auf Biotop- und Ersatzflächen seien nicht zu fällen. (UmNat)
→ Der Bebauungsplan sieht keine zwingende Fällung von Bäumen auf den genannten Flächen vor. **Keine Planänderung.**

20. Bezirksamtsbeschluss zu den Ergebnissen der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt hat am 13. April 2004 (BA-Beschluss Nr. 95/04) das Ergebnis, das sich aus der Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 AGBauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 1 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf **XVII-7e** ergibt, beschlossen. Weiter hat das Bezirksamt in gleicher Sitzung beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans **XVII-7e** öffentlich auszulegen.

21. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 6 Absatz 2 Satz 2 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes **XVII-7e** für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 7 und 27–47 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg fand in der Zeit vom 24. Mai 2004 bis einschließlich 25. Juni 2004 statt.

Die öffentliche Auslegung wurde von 21 Bürgern besucht. 32 Bürger haben sich schriftlich geäußert. Es liegen 5 schriftliche Anregungen von den Trägern öffentlicher Belange (Deutsche Telekom, Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., Berliner Wasserbetriebe, Amt für Stadtplanung und Vermessung des Bezirkes Treptow-Köpenick sowie des Bauamtes des Bezirkes Lichtenberg vor.

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

Verkehr

- Ein sechsspuriger Ausbau der Hauptstraße führe zu einer Zunahme der Immissionsbelastung und in der Folge zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität und der Immobilienwerte in den angrenzenden Wohngebieten. (Bürger/innen)
→ Es erfolgt kein sechsspuriger Ausbau der Hauptstraße. Die Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Hauptstraße dient analog der Situation in den angrenzenden Bebauungsplänen XVII-5a, -5b und -7d, der Anlage einer Erschließungsstraße parallel zur Hauptstraße. **Keine Planänderung.**
- Die Stellplätze im Alice- und Hella-Hirsch-Ring seien als öffentlichen Straßenverkehrsflächen auszuweisen. (Bau)
→ Die Stellplätze im Alice- und Hella-Hirsch-Ring sind als öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. **Keine Planänderung.**
- Die Straßenbreiten der Straße 17 am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs seien zu verändern. (Bau)
→ Die Breite der Straße entspricht den Abstimmungen mit dem Bauamt. **Keine Planänderung.**
- Für eine zusätzliche Abbiegespur sei die Hauptstraße zu erweitern. (Bau)
→ Gegenüber der vorgesehenen Erweiterung zusätzlicher Flächenbedarf kann durch Ausweisungen im Bebauungsplan XVII-10 gesichert werden. **Keine Planänderung.**

Umwelt und Natur

- Für die Röhricht- und Auenwaldbereiche sei eine Durchwegung und Zugänglichkeit zu verhindern. (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.)
→ Eine Einschränkung der Zugänglichkeit der genannten Bereiche innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird nicht vorgenommen, da die Schaffung einer vorher nicht gegebenen öffentlichen Zugänglichkeit des Seeufers ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans darstellt. **Keine Planänderung.**
- Der naturschutzrechtlich relevante Eingriff durch Baumfällungen werde im Plangebiet nicht ausgeglichen. (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.)
→ Ersatzpflanzungen für gefälltete Bäume können auch außerhalb des Plangebietes vorgenommen werden. **Keine Planänderung.**
- Die Flächenversiegelung sei zu begrenzen und eine gärtnerische Gestaltung der Freiflächen sei vorzuschreiben. (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.)
→ Durch numerische oder zeichnerische Festsetzung der Grundfläche und eine Begrenzung der Überschreitung der Grundfläche durch die textliche Festsetzung Nr. 7 wird die Flächenversiegelung begrenzt. Über die Vorschriften des § 8 BauOBln hinaus sollen keine gestalterischen Vorgaben die Grundstücksnutzung beschränken. **Keine Planänderung.**

22. Vereinfachtes Beteiligungsverfahren gemäß § 13 BauGB

Auf Grund von Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes **XVII-7e** nach der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Absatz 2 BauGB, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde eine Beteiligung der betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Die Änderungen umfassen die Abgrenzung des Ufergrünzuges zum nordwestlichen Abschnitt des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 und die Lage der Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet WA 3. Sie werden auf einem Deckblatt zum Bebauungsplan ausgewiesen.

Mit Schreiben vom 28. Juli 2004 wurden 91 betroffenen Grundstückseigentümer und vier berührten Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um schriftliche Stellungnahme bis zum 16. August 2004 gebeten. Die im Plangebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft ansässigen Mieter und Pächter wurden am 30. August 2004 über Briefwurfsendungen informiert.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden keine Stellungnahme abgegeben.

23. Bezirksamtsbeschluss zu den Ergebnissen der öffentlichen Auslegung und des vereinfachten Beteiligungsverfahrens, zum Bebauungsplan und zur Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung

Das Bezirksamt hat am 7. September 2004 (BA-Beschluss Nr. 220/04) beschlossen:

- a) das Ergebnis der Auswertung der Anregungen der Bürger/innen, der Träger öffentlicher Belange und der Fachämter des Bezirkes im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB.
- b) das Ergebnis der Auswertung der Anregungen der betroffenen Grundstückseigentümer, Bürger/innen, Träger öffentlicher Belange und Fachämter des Bezirkes im Rahmen des

vereinfachten Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 BauGB.

- c) den Bebauungsplan **XVII-7e** mit Deckblatt vom 30. Juli 2004 einschließlich der Begründung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB.
- d) den Bebauungsplan **XVII-7e** mit Deckblatt vom 30. Juli 2004 einschließlich der Begründung der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

24. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 15. September 2004 (BVV-Drs. Nr. 1108/V) beschlossen:

- a) den Bebauungsplan **XVII-7e** mit Deckblatt vom 30. Juli 2004 einschließlich der Begründung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB.
- b) die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes **XVII-7e** gemäß § 12 Absatz 4 BezVG.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 241, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076).

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

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).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Bauordnung für Berlin (BauOBln) in der Fassung vom 3. September 1997 (GVBl. S. 421, 512), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260).

Gesetz über Naturschutz und **Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) in Verbindung mit der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (**Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln**) in der Fassung vom 12. Juli 2003 (GVBl. S. 254), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. Dezember 2003 (GVBl. S. 554).

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. September 2001 (GVBl. S. 521)§ 12 Absatz 1 in Verbindung mit § 3 **Allgemeines Zuständigkeitsgesetz (AZG)** in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), zuletzt geändert durch Artikel XVIII des Gesetzes vom 19. Juli 2002 (GVBl. S. 199).

Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln – vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Mai 1999 (GVBl. S. 178).

Gesetz zum Schutz des Bodens (**Bundesbodenschutzgesetz-BBodenSchG**) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit

1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

1.1 Haushaltmäßige Absicherung der aus dem bezirklichen Globalhaushalt zu finanzierenden Maßnahmen

Als Folge der Entwicklungsmaßnahme erzielt Berlin auch über den Zeitpunkt der Aufhebung des Entwicklungsrechtes hinaus Einnahmen aus Ausgleichszahlungen von privaten Grundstückseigentümern. Ferner erhält der Bezirk Mittel aus der Erlösbeteiligung aus Veräußerungserlösen landeseigener Grundstücke bei Verkäufen durch den Liegenschaftsfonds Berlin gemäß "§ 26 a Nr. 9.2 AV LHO (Nachbestückungsgrundstücke des Finanzvermögens), so dass der Grunderwerb und die Herstellung der öffentlichen Erschließungstraßen und öffentlichen Grünflächen grundsätzlich finanziert werden können.

1.2 Haushaltmäßige Absicherung der über die Mittelzuweisung des Senats zu finanzierenden Maßnahmen

Die erforderlichen Mittel für den endgültigen Ausbau der Hauptstraße werden zu gegebener Zeit zur Investitionsplanung angemeldet.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Bezirksstadträtin

Berlin, am . Dezember 2004

Lompscher
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen

Berlin, am . Dezember 2004

Güttler-Lindemann
Amtsleiter

Abkürzungsverzeichnis

(erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)

Absatz	- 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 98	- Flächennutzungsplan, Stand: 28. Juni 2001
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
NVA	- Nationale Volksarmee
NatSchGBln	- Berliner Naturschutzgesetz
ÖPNV	- Öffentlicher Personennahverkehr
PlanzVO	- Planzeichenverordnung
WA	- Allgemeines Wohngebiet
WE	- Wohneinheit

Quellenverzeichnis

Bereichsentwicklungsplanung Lichtenberg, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Entwurf Stand Juli 2002.

Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (Abl. S. 95), Erläuterungsbericht; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Stadtentwicklungsplanung (StEP) „Wohnen“; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2000.

Stadtentwicklungsplanung (StEP) „Ver- und Entsorgung, Grundlagen, Teil I“; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Stadtentwicklungsplan (StEP) „Zentren und Einzelhandel - Teil 1: Ziele und Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels - Auswirkungen auf die Berliner Zentrenstruktur“; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 1999.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ökologisch - Landschaftsplanerische Untersuchung 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, vom 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.

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 vom 20. Mai 2002.

Überarbeitung Eingriff – Ausgleich zum Bebauungsplan **XVII-7e**: planland, Planungsgruppe Landschaftsentwicklung, August 2003.

<u>Tabellenverzeichnis</u>	Seite
Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte	16
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	17
Tabelle 3: Vergleich der städtebaulichen Dichtewerte (GFZ)	21
Tabelle 4: Grünflächenversorgung.....	34

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 2002 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)

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

2. Ausschluss von 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 § 12 Absatz 6 BauNVO)

Diese Regelung stellt eine Freihaltung der privaten Freiflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sicher. Städtebauliches Ziel dieser Festsetzung ist eine klare Gliederung des Straßenraumes in Straßenverkehrsfläche und Vorgarten in den allgemeinen Wohngebieten WA 1–WA 3 und die Freihaltung der Blickbeziehungen zum Rummelsburger See im allgemeinen Wohngebiet WA 4.

3. Einteilung der Straßenverkehrsfläche:

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

(§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

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

4. 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)

Die textliche Festsetzung dient der Minderung der Beeinträchtigung der Wohnqualität entlang der Hauptstraße durch verkehrsbedingte Lärmimmissionen.

5. 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 NatSchGBIn)

Diese Regelung minimiert die durch die vorgesehene Grundstücksüberbauung bedingten Einschränkungen der natürlichen Funktionen des Bodens und kompensiert Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Situation.

6. Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen:

„An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten A1 und A2, A3 und A4, A5 und A6, A7 und A8, B10 und B11, B12 und B13, B16 und B17 sowie B18 und B19 bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach Bauordnung Berlin herangebaut werden.“

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

Die textliche Festsetzung ermöglicht die Bebauung der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Einschränkung der zulässigen baulichen Höhe auch bei Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen.

7. Zulässige Grundfläche:

„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; WA 2 und WA 3 bis zu 20 von Hundert und im allgemeinen Wohngebiet WA 4 um 30% überschritten werden.“

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

Diese Regelung ist erforderlich, um die Obergrenzen für die Bestimmung der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO nicht zu überschreiten. 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.

8. Überschreitung der Baugrenzen:

„In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 kann zwischen den Punkten B1 und B2, B3 und B4, B5 und B6, B7 und B8, B9 und B10, B12 und B14, B15 und B17 sowie B19 und B20 oberhalb einer Höhe von 2,0 m über Gehweg ein Vortreten von bis zu 3,5 m breiten Balkonen und Erkern vor die Baugrenze um bis zu 1,2 m und ein Vortreten von bis zu 2,0 m breiten offenen Treppen um bis zu 3,0 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)

Durch die textliche Festsetzung soll in den Bereichen mit Vorgärten eine stärkere Gliederung der Gebäudefassaden ermöglicht werden.

Hinweise:

- 1. Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nach der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Berlin-Rummelsburger Bucht" vom 15. März 1994 (Senatsbeschluss Nr. 4456/94) förmlich festgelegter Entwicklungsbereich.*
- 2. 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.*