

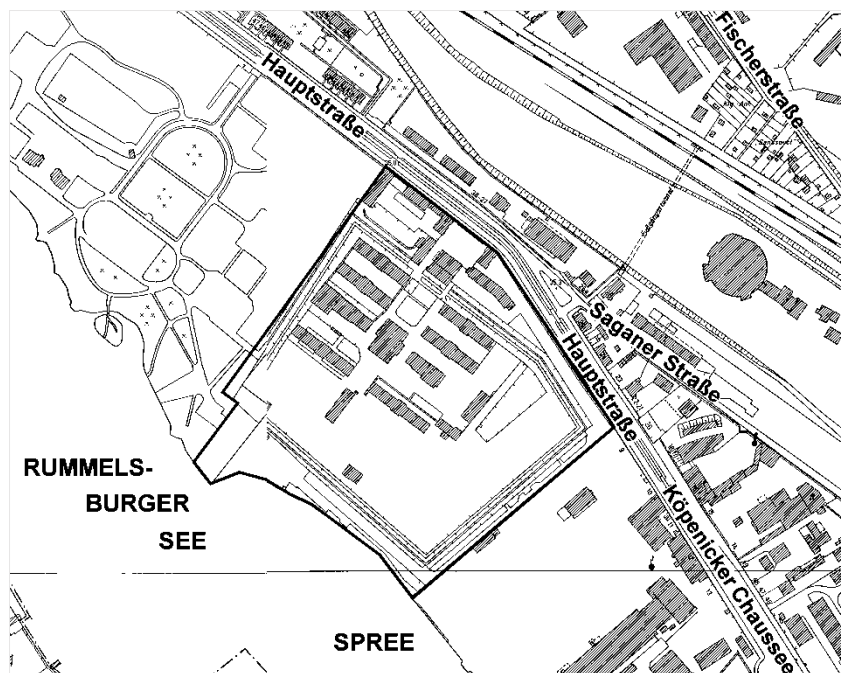
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales,
Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung



Begründung zum Bebauungsplan XVII-9

für das Gebiet zwischen der Hauptstraße, der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Hauptstraße 9-10, dem Rummelsburger See und der südöstlichen Grenze der Hildegard-Marcusson-Straße sowie der Verlängerung zum Rummelsburger See

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg



unmaßstäblich

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

<u>A. Begründung</u>	3
<u>I. Planungsgegenstand</u>	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Plangebiet	3
2.1 Geltungsbereich	3
2.2 Bestand	3
2.3 Planerische Ausgangssituation	8
2.3.1 Flächennutzungsplan	8
2.3.2 Rahmenplan/städtebauliches Programm	8
2.3.3 Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg	8
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
<u>II. Planinhalt</u>	11
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	11
2. Intentionen des Planes	13
3. Wesentlicher Planinhalt	14
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	14
3.2 Fläche für Sportanlagen.....	15
3.3 Flächen für die Reinigung von Niederschlagswasser.....	15
3.4 Flächen für Stellplätze	15
3.5 Straßenverkehrsflächen	16
3.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	16
3.7 Öffentliche Parkanlagen	16
3.8 Beschränkung der Versiegelung des Bodens	16
3.9 Anordnung der Wohnungsgrundrisse	16
3.10 Flächenbilanz	17
4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	17
4.1 Grundzüge der Abwägung	17
4.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	18
4.3 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	19
4.4 Belange von Familien, jungen und alten Menschen	26
4.5 Belange von Handel, Dienstleistung und Gewerbe	27
4.6 Belange des Verkehrs	28
4.7 Belange von Freizeit und Erholung	30
4.8 Belange der technischen Ver- und Entsorgung	32
4.9 Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landespflege	33
<u>III. Auswirkungen des Bebauungsplanes</u>	39

1. Stadtplanerische Auswirkungen	39
2. Auswirkungen auf die Umwelt	39
3. Soziale Auswirkungen	39
4. Planungsrechtliche Auswirkungen	39
<u>IV. Verfahren</u>	40
<u>B. Rechtsgrundlagen</u>	50
<u>C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit</u>	51
<u>D. Anhang</u>	52
Abkürzungsverzeichnis	52
Quellenverzeichnis	53
Tabellenverzeichnis	54
Verzeichnis der textlichen Festsetzungen	55

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 demzufolge am 02. Juni 1992 die Aufstellung des Bebauungsplans **XVII-9** beschlossen (BA-Beschluss Nr. 067/92).

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes **XVII-9** befindet sich zwischen dem nordöstlichen Ufer des Rummelsburger Sees und der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 7 und 8. Der Geltungsbereich wird im Nordosten von der künftigen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße, im Südosten durch die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes XVII-10, im Südwesten von der Uferlinie des Rummelsburger Sees und im Nordwesten durch die südöstliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes XVII-7e begrenzt.

Der Bebauungsplan **XVII-9** steht inhaltlich und räumlich eng mit den Bebauungsplänen XVII-7e und XVII-10 im Zusammenhang und liegt im Geltungsbereich des förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Berlin-Rummelsburger Bucht".

2.2 Bestand

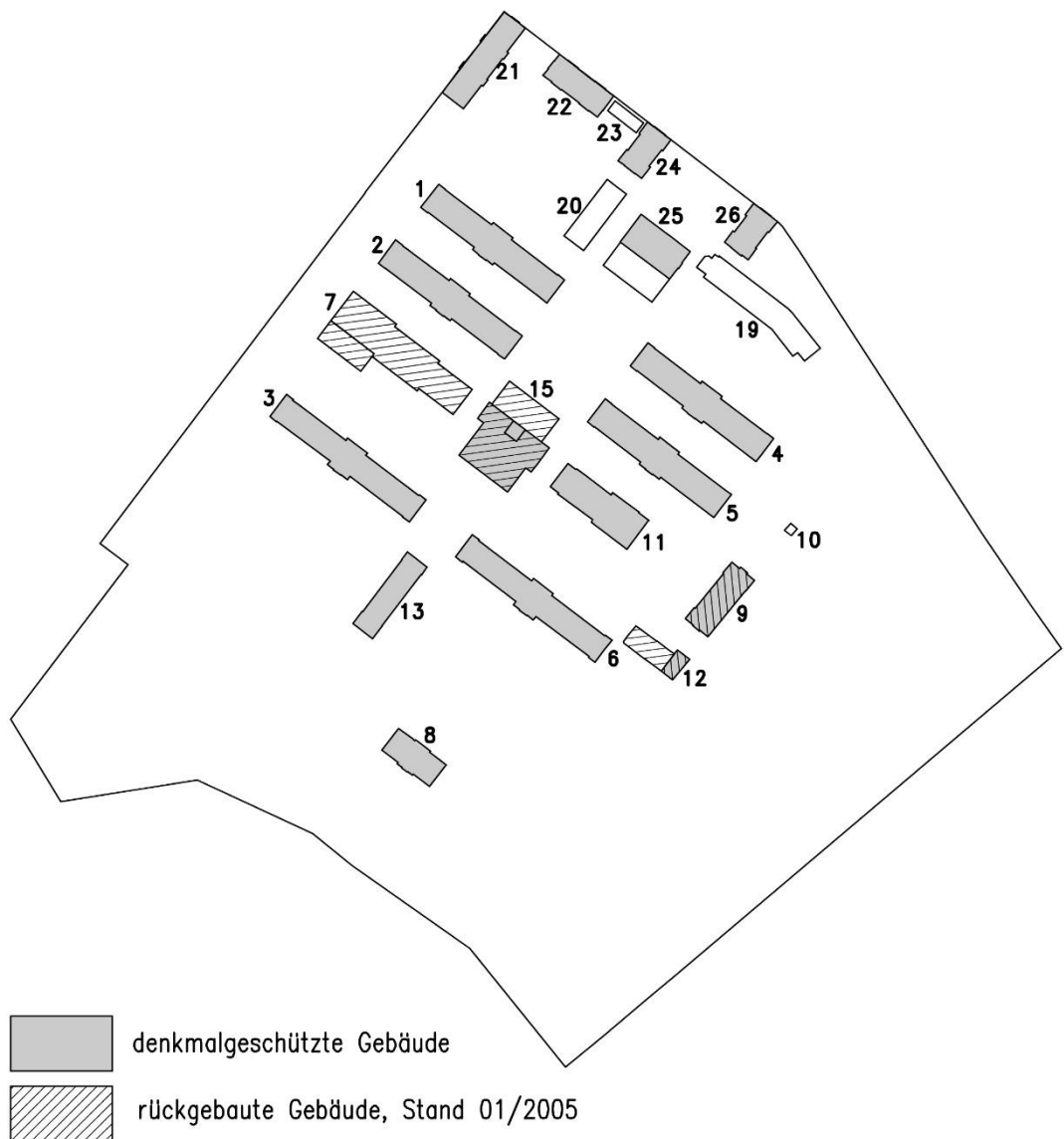
Bebauung

Das Plangebiet wird geprägt durch den denkmalgeschützten Gebäudebestand des ehemaligen „Städtischen Arbeitshauses Rummelsburg“, das von 1951-1990 als Strafvollzugseinrichtung der DDR diente. Es handelt sich um 1-4 geschossige Mauerwerksbauten, die seit 1990 weitgehend leer stehen. Das Gelände wird von einer Gefängnismauer umschlossen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin unter der Anschrift *Hauptstraße 8* aufgeführte Denkmalbereich (Gesamtanlage) "Städtisches Arbeitshaus Rummelsburg", das 1877-1879 nach Plänen des Stadtbaurates Hermann Blankenstein errichtet wurde. Als Bestandteile der Gesamtanlage sind aufgeführt: Verwaltungsgebäude, Beamten-Wohnhäuser, Krankengebäude, Wohngebäude für Insassen, Küchen- und Bäckereigebäude, Waschküche, Maschinen- und Bäderhaus, Remise, Lazarett und Einfriedungsmauer sowie das 1894 errichtete Arresthaus. Insgesamt handelt es sich um 18 Einzelgebäude von denen noch 16 vorhanden sind.

Abb. 1 Gebäudebestand des ehemaligen "Städtischen Arbeitshauses Rummelsburg"



Häuser 1-6
Haus 8

Gebäude für männliche und weibliche Hospitaliten/Häuslinge
Arrestgebäude

Haus 9	Werkmeisterhaus
Haus 10	Abtrittgebäude
Haus 11	Waschküche
Haus 12	Stallgebäude
Haus 13	Lazarettgebäude
Haus 15	Maschinenhaus mit Wasserturm
Haus 19	Bürogebäude
Häuser 20 u. 25	Verwaltungsgebäude
Häuser 21-22	Wohnhäuser für Aufseher
Haus 23	Garage
Häuser 24 u. 26	Wohnhäuser für Beamte

Auf Grund einer archäologischen Fundstelle auf dem *Schmuckplatz* im Geltungsbe-
reich des nordwestlich angrenzenden Bebauungsplan-Entwurfes XVII-7e, ist mit Bo-
dendenkmalfunden zu rechnen. Vor Beginn von Bodeneingriffen ist das Landes-
denkmalamt zu benachrichtigen.

Vegetation

Die Biotopstruktur des ehemaligen, von einer Mauer umgebenen, Gefängnisgeländes
war insbesondere im Umfeld der Gebäude durch gärtnerisch angelegte Vegetation
wie Anpflanzungen und intensiv gepflegte Rasenflächen geprägt. Bäume waren nicht
vorhanden. Im Bereich der Ufer des Rummelsburger Sees waren Reste von Weich-
holzauenwäldern und kleinflächig - im südöstlichen Bereich - Schilfröhrichte vorhan-
den. Der Baumbestand entlang der Hauptstraße, parallel zur Gefängnismauer ent-
lang des Ufergrünzuges und in den gärtnerisch gestalteten Bereichen im Umfeld der
Polizeiverwaltung im nördlichen Teil des Bebauungsplanes ist zum überwiegenden
Teil nach der Baumschutzverordnung Berlins geschützt. Neben einzelnen Bäumen
und Baumgruppen bestehen räumlich wirksame Pappelreihen an der Hauptstraße
und entlang des Uferwanderweges. Daneben befindet sich ein baumbestandener Ge-
ländestreifen parallel zum Seeufer. Insgesamt befinden sich im Plangebiet 184 nach
der Baumschutzverordnung geschützte Bäume.

Die Lebensraumfunktion der gärtnerisch angelegten Flächen ist als „eingeschränkt“,
die der uferbegleitenden Auwaldreste mit kleinflächigen Röhrichtbeständen als „hoch“
zu werten. Einschränkungen ergeben sich hier durch den auf einer Länge von 20,00
m mit einer Betonmauer befestigten Uferabschnitt, wodurch die Durchgängigkeit der
uferbegleitenden, gewässergeprägten Lebensräume beeinträchtigt ist.

Nach der Aufgabe der Standortnutzung entwickelten sich Gehölze und ruderale
Staudenflure. Sämtliche Biotoptypen sind für das Berliner Stadtgebiet als verbreitet
einzustufen.

Ein ca. 4 m² großer Bestand der Sand-Strohblume findet sich auf der südwestlichen
Teilfläche im Bereich des geplanten WA 4. Die Art ist nach der Bundesartenschutz-
verordnung besonders geschützt.

Als nach § 26a NatSchGBIn geschützte Biotope sind ca. 2.500 m² Verlandungsberei-
che und ca. 50 m² Röhrichte entlang der Ufer des Rummelsburger Sees erfasst wor-
den. Diese schließen auch die 1997 und 1998 von dem städtischen Entwicklungsträ-
ger Wasserstadt GmbH im Rahmen einer Renaturierungsmaßnahme neu angelegten
ca. 624 m² Röhrichtbestände sowie Auwaldrelikte mit ein.

Fauna

Die leerstehenden Gebäude mit ihren Nischen, Vorsprüngen und Mauerwerksspalten werden für Brutplätze des Haussperlings, des Haurotschwanzes und des Mauerseglers und als Quartiere für mehrere Fledermausarten genutzt.

Geologie und 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 32,40 m bis zur Hauptstraße auf ca. 35,40 m ü.NN. Im Südosten des Geltungsbereiches liegt die Höhe bei 36,40 m ü.NN. Die Baugrundkarte von Berlin (Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, 1970) gibt tragfähigen Baugrund für normale Belastungen in einer Tiefe von 2,00 bis 3,00 m an. Im Ergebnis der Altlastenuntersuchungen wurden Aufschüttungen bestehend aus Fein- und Mittelsanden mit schluffigen Anteilen sowie Beimengungen aus Bauschutt, Koks und Schlacketeilchen vorgefunden. Die Mächtigkeit der Aufschüttung beträgt zwischen 1,00 und 3,00 m. Als gewachsener Boden stehen Mittelsande mit zwischengelagerten Feinsanden an.

Wertvolle natürliche oder naturnahe Bodengesellschaften konnten sich angesichts der Nutzungsgeschichte des Gebietes auf Grund der massiven Verdichtungen und Versiegelungen des Bodens lediglich im Uferbereich entwickeln. Der Versiegelungsgrad des Geländes durch Gebäude und Verkehrsflächen betrug im Rahmen der Vornutzung als Gefängnis ca. 80 %.

Altlasten

Das Grundstück Hauptstraße 8 wurde als städtisches Arbeitshaus und ab 1951 als Haftanstalt genutzt. Der südöstliche Grundstücksteil diente seit 1915 als Rieselfeld für Produktionsabwässer der benachbarten Firma Polymant.

Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz erfolgte 1994 die Altlastenerkundung durch Entnahme und Untersuchung von Boden- und Grundwasserproben. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden Aufschüttungen bestehend aus Fein- und Mittelsanden mit schluffigen Anteilen sowie Beimengungen aus Bauschutt, Koks und Schlacketeilchen angesprochen. Die Mächtigkeit der Aufschüttung beträgt zwischen 1,00 und 3,00 m.

Neben regionaltypischen Verunreinigungen des Aufschüttungshorizontes überwiegend mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen wurden teils erhebliche Verunreinigungen des Grundwassers mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), PAK, Chlornitrobenzolen, Phenole sowie Cyaniden festgestellt, die jedoch im Zusammenhang mit der Nutzung des Nachbargrundstücks Hauptstraße 9-10 als Sitz der Firmen Polymant und Aceta zu sehen sind. Von den ermittelten Bodenkontaminationen gehen keine konkreten Gefahren für die menschliche Gesundheit oder andere Schutzgüter aus.

Grund- und Oberflächenwasser

Die lokalen hydrodynamischen Verhältnisse werden im Wesentlichen durch den als Vorfluter fungierenden Rummelsburger See beeinflusst. Der Flurabstand des Grundwassers, das bei im Mittel 32,50 m NN ansteht und eine generelle Fließrichtung nach SWW aufweist, beträgt bedingt durch die ansteigende Geländehöhe 1,50 bis 3,00 m. Dadurch ist der Grundwasserkörper teilweise nur durch eine sehr geringmächtige Deckschicht geschützt, was eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers bedeutet.

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

In seinem südöstlichen Bereich wird das Plangebiet durch den unterirdisch verlaufenden Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben gequert. Das Gewässer dient der Ableitung des Regenwassers eines rund 22 km² großen Einzugsbereiches in den Rummelsburger See. Der lichte Querschnitt des Kanals im Plangebiet beträgt 4,00 m x 2,10 m. Der Spitzenabfluss beträgt 8 m³/Sek.

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.

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

Hauptlärmquelle ist der Verkehr auf der Hauptstraße. Eine Untersuchung zur Lärmbelastung ermittelte auf dem Streckenabschnitt zwischen Schlichtallee und Saganer Straße tagsüber Werte zwischen 71 und 76 dB (A) und nachts 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.

Das Verkehrsaufkommen auf der Hauptstraße von ca. 22.000 Kfz/d verursacht Emissionen von Luftschadstoffen, die im Plangebiet zum Teil Luftschadstoffbelastungen über den Immissionswerten der TA-Luft verursachen.

Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Hauptstraße erschlossen. Es besteht eine ÖPNV-Anbindung durch den in ca. 10 Minuten Fußwegentfernung befindlichen S-Bahnhof "Berlin-Rummelsburg", eine die Hauptstraße befahrende Tram mit einer Haltestelle

direkt vor dem Grundstück Hauptstraße 8 und einer Buslinie (zur Zeit: Tram Linie 21, Bus-Linie 194).

Technische Infrastruktur

Die Hauptstraße ist mit allen stadttechnischen Versorgungsmedien belegt.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Hauptstraße 7 und 8 befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Im Plangebiet befindliche Vorlandflächen des Rummelsburger Sees befinden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Der 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, Stand: 08. Januar 2004) stellt für den Bereich des Bebauungsplanes **XVII-9** folgendes dar:

- Gemischte Baufläche M2,
- einen uferbegleitenden Grünzug am Rummelsburger See sowie
- eine öffentliche Grünverbindungen 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-9** folgende Aussagen:

- eine Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil und der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“,
- eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie
- einen uferbegleitenden Grünzug am Rummelsburger See.

2.3.3 Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg

Die Bereichsentwicklungsplanung Alt- Lichtenberg (Stand: Juli 2004, aktualisiert Mai 2005) sieht für den Bereich des Bebauungsplanes **XVII-9** folgende Aussagen vor:

- Mischgebiet für etwa 2/3 der Fläche des ehemaligen Arbeitshauses,

-
- Wohnbaufläche W 3 mit einer GFZ von über 0,8 auf etwa 1/3 der Fläche des ehemaligen Arbeitshauses,
 - Trennung von Mischgebiet und Wohnbaufläche durch eine Erschließungsstraße,
 - Öffentliche Grünfläche im südöstlichen Teil des Plangebietes,
 - Gemeinbedarfsfläche für eine Sportanlage innerhalb der Grünfläche sowie
 - Öffentliche Grünfläche im Uferbereich am Rummelsburger See.

2.3.4 StEP Wohnen

Der vom Senat von Berlin am 10. August 1999 beschlossene Stadtentwicklungsplan „Wohnen“ berücksichtigt den Bereich des Bebauungsplanes **XVII-9** nicht. Die unmittelbar nordwestlich angrenzende Fläche ist als prioritärer Standort für Mehrfamilienhäuser und/oder Einfamilienhäuser dargestellt.

2.3.5 StEP Ver- und Entsorgung

Der vom Senat von Berlin noch nicht beschlossene Stadtentwicklungsplan „Ver- und Entsorgung“ stellt im Teilplan „Regenwasserableitung“ mit Stand von Juni 1997 den Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben als Regenkanal mit der Einleitungsstelle in den Rummelsburger See dar. Darüber hinaus ist ein weiterer Regenkanal in östlicher Richtung im Verlauf der Hauptstraße dargestellt. Im Uferbereich am Rummelsburger See ist ein Regenklärbecken/eine Regenbehandlungsanlage geplant.

2.3.6 StEP Zentren

Das zum Plangebiet nächstgelegene Hauptzentrum befindet sich am 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 weiterhin 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.

Entlang der Uferlinie soll ein zusammenhängender Grünzug mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sowie nutzbaren Freiräumen entwickelt werden. Verbindungen zur Hauptstraße in Höhe der Schlichtallee sollen die dichten innerstädtischen Wohnquartiere besser an den Rummelsburger See anbinden.

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

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.

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

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan **XVII-9** vom 02. Juni 1992 sieht nach Aufgabe der Nutzung des ehemaligen Arbeitshauses als Strafvollzugseinrichtung eine Nachnutzung durch die Justiz bzw. dieser nach- und zugeordnete Einrichtungen vor. Ein konkretes Nachnutzungskonzept lag nicht vor. In baulicher Hinsicht sollten die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude erhalten werden und in einem Umnutzungskonzept eine Arrondierung durch Neubauten dargestellt werden. Als Nutzungsmaß war eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 vorgesehen.

In Ergänzung zu dieser Hauptnutzung des Standortes war beabsichtigt, im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs ein Kerngebiet zur Ansiedlung von produktionsnahen Büro- und Dienstleistungsflächen mit einer GRZ von ebenfalls 0,6 und einer GFZ von 2,0 auszuweisen.

Ein Schwerpunkt der städtebaulichen Gestaltung sollte ein attraktiver Außenraum unter gestalterischer Integration des Wassers sein. Dem folgend sollte ein großer Teil des Plangebietes als öffentliche Parkanlage unter Integration eines Sportplatzes ausgewiesen werden. Es war beabsichtigt, den Uferbereich des Rummelsburger Sees für die Öffentlichkeit zu erschließen und einen hohen Erholungs- und Freizeitwert für die in der Umgebung arbeitenden Menschen zu bieten. Die Erreichbarkeit sollte durch eine Grünverbindung zwischen Saganer Straße und Uferbereich gewährleistet werden.

Ende 1992 wurde für den gesamten Entwicklungsbereich ein international besetztes Bewerber- und Gutachterverfahren durchgeführt. Die daraus hervorgegangene städtebauliche Collage 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.

Mit dem Beschluss zur förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Berlin-Rummelsburger Bucht“ vom 08. April 1994 wurde auch der Rahmenplan Rummelsburger Bucht und das zugehörige städtebauliche Programm als Planungsziel für den Entwicklungsbereich definiert. In Fortführung der Ziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan **XVII-9** und unter Berücksichtigung der Absicht der Senatsverwaltung für Justiz zur Realisierung eines zentralen Standortes für die Verwaltungs-, Sozial- und Arbeitsgerichtsbarkeit, stellt der Rahmenplan das nun „Gerichtsgarten“ genannte Quartier als Gemeinbedarfsstandort für die öffentliche Verwaltung dar. Dabei galt es, die denkmalgeschützte Bausubstanz zu erhalten und einen hohen Grünanteil zu realisieren. Unverändert bleiben auch der Ufergrünzug und die Anlage eines Sportplatzes planerisches Ziel, wobei der Sportplatz nunmehr im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs vorgesehen ist. Bei einer geplanten Bruttogeschossfläche von 66.000 m² beträgt die GFZ 0,7.

Ab 1995 wird der Bedarf an Sportflächen durch die Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport konkretisiert. In Ermangelung alternativer Standorte innerhalb des Entwicklungsbereiches, sind demnach als Ausgleich für die vorhandenen Versorgungsdefizite in den angrenzenden Quartieren und als Ersatz für den künftig entfallenden Sportplatz an der Kynaststraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **XVII-9** die Flächen für zwei Großspielfelder und für eine Sporthalle mit drei Spielfeldern zu sichern. In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Berufsbildung und Sport wird im Juli 2001 eine Sportanlagenplanung erarbeitet, die im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgesetzt wurde. Danach sind im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches jeweils ein Großspielfeld an der Hauptstraße und am Ufergrünzug vorgesehen. In Mittellage zwischen diesen Sportflächen ist eine Sporthalle mit den zugeordneten Stellplätzen angeordnet.

Am 28. Februar 2001 entschied der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin, auf dem Grundstück Hauptstraße 8 kein *Gerichtszentrum/-garten* zu errichten. Die seit der förmlichen Festsetzung des Entwicklungsbereiches „Berlin-Rummelsburger Bucht“ 1994 angestrebte Umnutzung der ehemaligen Haftanstalt zum „Gerichtszentrum/-garten“ ist damit unter Berufung auf eine standort- und strukturpolitische Argumentation aufgegeben worden.

Der Hauptausschuss stimmte dem vom städtischen Entwicklungsträger Wasserstadt GmbH nach der Aufgabe der Gerichtsnutzung präferierten Umnutzungskonzept, das eine Wohnnutzung sowie Lofts und Dienstleistungsgewerbe vorsieht, zu. Ein als Variante ebenfalls dargestelltes Neubaukonzept, das einen Abriss der denkmalgeschützten Altbauten erfordert hätte, fand keine Zustimmung. Den geänderten Nutzungszielen folgend wurde durch die Wasserstadt GmbH die bisherige Quartiersbezeichnung *Gerichtsgarten* aufgegeben und der Bereich des ehemaligen Arbeitshauses als *BerlinCampus* bezeichnet.

Im Zeitraum September 2002 bis Januar 2003 wurde von der Wasserstadt GmbH in Zusammenarbeit mit privatwirtschaftlichen Kooperationspartnern das Workshop Verfahren „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 zu Grunde liegende städtebauliche Leitbild wurde auf Basis der Empfehlungen der Jury des Workshopverfahrens durch Winfried Brenne, Brenne Architekten und Thomanek+Duquesnoy Landschaftsarchitekten unter Einbeziehungen der Planungen von KSV Architekten für ein Altenpflegeheim entwickelt.

Danach gruppieren sich im südöstlichen Teil des Plangebietes vier- bis sechsgeschossige Terrassierte Wohngebäude beiderseits einer Erschließungsstraße. 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.

Der südwestliche Teil des Plangebietes wird geprägt durch ein Altenpflegeheim südlich der Erschließungsstraße und nördlich davon gelegene Seniorenwohnungen, verteilt auf drei einzelne vier- bis sechsgeschossige Gebäude. Das Altenpflegeheim wird zur Öffnung des Gebietes zum Rummelsburger See auf zwei Gebäude verteilt, die über eine möglichst transparente ein- bis zweigeschossige Brücke in der Obergeschossen verbunden werden. In Ergänzung zum Altenpflegeheim wird in der Mittelachse des ehemaligen Arbeitshauses eine Kirche als Landmarke errichtet.

Der denkmalgeschützte Gebäudebestand (Gebäude Nr. 8 und Nr. 13) ist in das Bauungskonzept integriert.

Der Stand des Bebauungsplan-Entwurfes zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgte weitgehend den Ergebnissen des Workshopverfahrens durch eine „erweiterte Baukörperausweisungen“ in den Allgemeinen Wohngebieten. Im Interesse einer größeren baulichen Flexibilität wurde im Anschluss an die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4 und WA 5 unter Beibehaltung des am baulichen Bestand orientierten städtebaulichen Gesamtkonzeptes eine Baufens-terausweisung vorgenommen. Weiterhin wurde auf das Baufeld im südlichen Abschnitt des Fußgängerbereiches verzichtet und so eine großzügigere Gestaltung des Fußgängerbereiches im Übergang zum Ufergrünzug ermöglicht.

Die sich aus der Wasserrahmenrichtlinie der Europäischen Union ergebende Verpflichtung zur Reduzierung des Schadstoffeintrages in Gewässer macht die Errichtung einer Niederschlagswasserreinigungsanlage in Mündungsnähe des Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgrabens erforderlich. In Ermangelung alternativer Standorte erfolgt die Verortung im Bereich der bisher im südöstlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Sportstandortes. Dieser wird auf die Fläche für ein Großspielfeld und ein Sportplatzgebäude reduziert.

2. Intentionen des Planes

Der Bebauungsplan **XVII-9** 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 die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der Schutz sowie die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Der Bebauungsplan **XVII-9** soll die folgenden städtebaulichen Ziele sichern:

- die Neuordnung eines untergenutzten und z.T. brachliegenden Geländes,
- den Erhalt und die Neunutzung der leerstehenden denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen „Arbeitshauses Rummelsburg“ durch eine Mischung aus Wohn-, Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen,
- die Realisierung einer bis zu sechsgeschossigen Wohnbebauung im südwestlichen seeseitigen Teil des Plangebietes,
- die Errichtung einer Sportanlage mit einem Großspielfeld und einem Sportplatzgebäude,
- der Anlage einer Regenwasserreinigungsanlage für den Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben,
- die Nutzung der zentralen Achse des ehemaligen Arbeitshauses als öffentlicher Fußgängerbereich und dessen Verlängerung bis zum Ufergrünzug,
- die innere Straßenerschließung sowie
- die Sicherung einer öffentlichen Parkanlage als Bestandteil des Ufergrünzuges.

3. Wesentlicher Planinhalt

Die Inhalte des Bebauungsplanes **XVII-9** ergeben sich aus der planungsrechtlichen Umsetzung des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Berlin-Rummelsburger Bucht“ bezogen auf diesen Bereich.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Der Bereich des ehemaligen Arbeitshauses wird zur Entwicklung einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen als Mischgebiet (MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 5, MI 6) ausgewiesen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO).

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 werden in allen Mischgebieten Vergnügungsstätten auf Grund der zu erwartenden Lärmbelastigungen für angrenzende Wohnnutzungen ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

Das Nutzungsmaß in den Mischgebieten MI 1, MI 3, MI 4 und MI 6 wird bestimmt durch eine GRZ von 0,4 und in den Mischgebieten MI 2 und MI 5 durch Baugrenzen, die das zulässige Gebäude exakt abgrenzen („Baukörperausweisung“). In allen Mischgebieten beträgt die zulässige Traufhöhe 15,40 m über Gehweg. Die zulässige Firsthöhe wird mit 17,40 m über Gehwegniveau festgesetzt.

Zur Sicherung der Wohnbebauung werden die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 ausgewiesen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO).

Orientiert an der Höhe der denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Arbeitshauses wird die bauliche Höhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 WA 3 auf eine Traufhöhe von 15,40 m über Gehweg und einer Firsthöhe von 17,40 m über Gehweg begrenzt. Die Trauf- und Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 orientiert sich mit 15,40 m bzw. 16,40 m an den Festsetzungen des nördlich gelegenen Mischgebietes MI 5. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 bestimmt eine Oberkante von 17,40 m über Gehweg die bauliche Höhe.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4 und WA 5 wird das Nutzungsmaß durch Baufensterausweisungen in Verbindung mit einer zulässigen Grundfläche und einer Höhenfestsetzung durch Traufhöhe und Firsthöhe bzw. durch eine Oberkante bestimmt und der baulichen Entwicklung damit ein Spielraum eingeräumt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 erfolgt eine Festsetzung enger Baugrenzen (sog. „Baukörperfestsetzung“) in Verbindung mit Traufhöhe und Firsthöhe. Die Festsetzung entspricht den Abmessungen des vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudes.

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

Tab. 1: Städtebauliche Kennwerte Bebauungsplan-Entwurf XVII-9

	MI 1	MI 2	MI 3	MI 4	MI 5	MI 6	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5	Summe
Grundstücks- Fläche	5.958	934	5.042	13.231	1.178	13.372	4.883	563	4.754	5.773	4.695	60.383
GRZ	0,4	0,9	0,4	0,4	0,5	0,4	0,4	0,8	0,4	0,4	0,4	0,4
Zulässige Grundfläche	2.383	889	2.017	5.288	642	5.349	1.953	470	1.902	2.309	1.878	25.535
GFZ	1,6	3,8	1,6	1,6	2,2	1,6	1,6	1,6	1,6	1,2	1,2	1,6
Zulässige Geschossfläche ¹⁾	9.532	3.556	8.086	21.170	2.568	21.395	7.813	901	7.606	6.973	5.634	95.234
Wohnungszahl ²⁾	31	12	27	70	9	71	52	6	51	46	37	412
Prognose Einwohnerzahl ³⁾	62-71	24-28	54-62	140-161	18-21	142-163	104-120	12-14	102-117	92-105	74-85	824-948

1) In Baugebieten ohne numerische Festsetzung einer Geschossfläche wurde für die Berechnung eine viergeschossige Bebauung angenommen

2) Wohnungsschlüsselannahme: 150 m²/WE brutto, keine gewerbliche Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten, 50% Wohnanteil in den Mischgebieten.

3) Für die Prognose der Einwohnerzahl im Geltungsbereich 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 Geltungsbereich ist von höheren Belegungswerten als im Berliner Durchschnitt auszugehen.

3.2 Fläche für Sportanlagen

Am südöstlichen Rand des Plangebietes wird eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ ausgewiesen. Es besteht die Möglichkeit zur Anlage eines Großspielfeldes. Die überbaubare Grundstücksfläche dient der Errichtung eines eingeschossigen Sportplatzgebäudes mit einer Grundfläche von höchstens 500 m² und dem Bau von Stellplätzen (textliche Festsetzung Nr. 9). Die Größe des Sportplatzgebäudes ist am Bedarf eines intensiv nutzbaren Kunstrasenplatzes ausgerichtet.

3.3 Fläche für die Reinigung von Niederschlagswasser

Zur Reinigung des vom Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben abgeleiteten Niederschlagswassers erfolgt die Ausweisung einer Niederschlagswasserreinigungsanlage im südöstlichen Bereich des Plangebietes.

3.4 Flächen für Stellplätze

Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3 in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen zulässig.

3.5 Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die inneren Erschließungsstraßen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB) durch Straßenbegrenzungslinien für die öffentlichen Straßen fest und trifft zur funktionalen Einteilung keine Festsetzungen (Textliche Festsetzung Nr. 4).

3.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die zentrale Achse des ehemaligen Arbeitshauses soll zum Ufergrünzug am Rummelsburger See verlängert werden und der Öffentlichkeit zugänglich sein. Sie wird daher als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB).

3.7 Öffentliche Parkanlagen

Der Bebauungsplan **XVII-9** sichert einen Teil des übergeordneten Ufergrünzuges als öffentliche Parkanlage. Ebenso wird eine Teilfläche der zentralen Achse des ehemaligen Arbeitshauses als öffentliche Parkanlage ausgewiesen (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB).

3.8 Beschränkung der Versiegelung des Bodens

Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 wird die Beschränkung der Bodenversiegelung von Wegen und Zufahrten gesichert (§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 8 Absatz 4 Satz 3 NatSchGBIn).

3.9 Anordnung der Wohnungsgrundrisse

Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 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).

3.10 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz Bebauungsplan-Entwurf XVII-9

	Fläche in m ²	Anteil
Mischgebiet	39.716	37 %
Allgemeines Wohngebiet	20.669	19 %
Fläche für Sport- und Spielanlagen	11.241	11%
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	12.668	12 %
Straßenverkehrsflächen	8.311	8 %
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	4.569	4 %
Öffentliche Grünflächen	9.684	9 %
	106.858	100 %

4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die bauleitplanerischen Grundsätze gemäß § 1 und § 1a BauGB beachtet und unter Berücksichtigung eines sparsamen Umganges 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.

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 wird 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

Das Plangebiet ist auf Grund einer umfassenden Gefängnismauer in wesentlichen Teilen heute nicht öffentlich zugänglich und auch nicht einsehbar. Lediglich der Uferbereich ist seit 1998 durch einen vom städtischen Entwicklungsträger Wasserstadt GmbH angelegten Uferwanderweg öffentlich erlebbar.

Bei der Bebauung des Areals handelt es sich um bis zu viergeschossige denkmalgeschützte Backsteingebäude des ehemaligen Arbeitshauses Rummelsburg, die sich orthogonal an einer zwischen Hauptstraße und Rummelsburger See verlaufenden zentralen Achse orientiert. Durch die homogene Bebauungsstruktur weist der Standort eine große städtebauliche Prägnanz auf, die auch von der Spree und von der Stralauer Halbinsel aus erlebt werden kann. Voraussetzung hierfür ist die Beseitigung der vorhandenen Gefängnismauern.

Eine landschaftsräumliche Wirkung entfalten die Pappelreihen im Bereich des Seeufers und entlang der Hauptstraße im östlichen Teil des Plangebietes und der flachbewachsene Uferbereich mit Schilfbestand. Darüber hinaus ist keine räumlich prägende Vegetation vorhanden.

Die Neuordnung und Bebauung des Gebietes, die neugestalteten Freiräume und der Ufergrünzug stellen eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes dar. Es erfolgt ein Erhalt der geschützten Biotope und eine Entscheidung über die Weiterentwicklung der vorhandenen Potenziale je nach Art der Biotope. Das bislang unzugängliche Gebiet wird für die Allgemeinheit erschlossen. Zwischen Hauptstraße und Seeufer können insbesondere durch den zentralen Fußgängerbereich funktionale Bezüge entstehen und bislang versperrte Sichtbeziehungen geöffnet werden.

Die Ausweisung der Baugebiete und der überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten orientiert sich an der symmetrischen städtebaulichen Struktur des ehemaligen Arbeitshauses und betont dadurch die historische zentrale Achse. Der Denkmalschutz der Gesamtanlage stellt sicher, dass sich künftige Gebäude in die vorhandene Bebauungsstruktur und -typik einfügen werden. Der Bebauungsplan unterstützt dies durch Höhenfestsetzungen, die sich am Gebäudebestand orientieren.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete sollen die Terrassenhäuser die Lage am Wasser und die Himmelsexposition ausnutzen und qualitativ hochwertigen Wohnraum schaffen. Die Nutzungsdichte ist geringer als in den nördlich gelegenen Baugebieten und schafft dadurch ein Übergang zur öffentlichen Parkanlage und zum offenen Blickfeld des Rummelsburger Sees und der Spree.

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

4.3 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Maß der Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baukörper-, und durch Baufensterausweisungen bestimmt, wobei sich die Wahl des jeweiligen Instrumentes an dem sich aus dem städtebaulichen Leitbild ergebenden Erfordernis ableitet.

Das Leitbild besteht in der Rekonstruktion und Erweiterung der städtebaulichen Struktur des ehemaligen Arbeitshauses. Die Abgrenzung der Baugebiete und der Erschließungsflächen gewährleistet den Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur.

Im Bereich der Mischgebiete MI 1, MI 3, MI 4 und MI 6 erfolgt die Festsetzung von Baufenstern in Verbindung mit einer GRZ von 0,4 sowie durch Obergrenzen für Trauf- und Firsthöhen. Hier wird durch die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung eine stabile Grundstruktur vorgegeben. Eine ergänzende Bebauung wird sich aus denkmalrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben an dieser Struktur orientieren müssen. Eventuell abweichende Gebäudestellungen stellen das Leitbild nicht in Frage, so dass eine differenziertere Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen städtebaulich nicht begründet ist.

Anders stellt sich die Situation in den Mischgebieten MI 2 und MI 5 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 dar. Diese Baugebiete bilden bebaute bzw. bebaubare Inseln innerhalb der als Fußgängerbereich ausgewiesenen zentralen Achse des Quartiers und sollen mit Ihrer Bebauung den städtebaulichen Charakter der Achse prägen. Im Mischgebiet MI 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 befinden sich Gebäude, die erhalten werden sollen bzw. bei Bedarf mit den gleichen Abmessungen wieder errichtet werden sollen. In dem Mischgebiet MI 5 soll ein Gebäude entsprechend des städtebaulichen Gestaltplanes der Arbeitsgemeinschaft Brenne/Thomanek+Duquesnoy errichtet werden. Auf Grund der städtebaulichen Relevanz erfolgt im Bebauungsplan eine Baukörperausweisung.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 5 sollen durch die Ausweisung für die Bebauung ein Spielraum bezüglich Gebäudegröße und -stellung eingeräumt werden. Aus diesem Grunde erfolgt die Festsetzung von Baufeldern deren Bebaubarkeit durch eine maximal zulässige Grundfläche begrenzt wird.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 4 ist dem städtebaulichen Konzept folgend für ein Altenpflegeheim vorgesehen. Da hier bezüglich der Ausbildung der Gebäude ebenfalls ein gestalterischer Spielraum eingeräumt werden soll, erfolgt die Ausweisung eines Baufeldes. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 sichert einen großen Anteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen, die einen Übergang von Ufergrünzug zu dem nördlich gelegenen Baugebieten höherer Dichte bilden.

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich in allen Baugebieten an der vorhandenen denkmalgeschützten Bebauung und sichert so, dass die bestehende städtebauliche Struktur auch weiterhin quartiersprägend sein wird. Die Traufhöhe der prägenden Bauten liegt bei 15,40 m und wird als Höchstgrenze als Festsetzung übernommen. Die Firsthöhe wird analog zur vorhandenen Bebauung mit 17,40 m festgesetzt. Nur in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, und WA 5 wird eine differenzierte Höhenfestsetzung der Trauf- und Firsthöhe durch die Festsetzung einer Oberkante von 17,40 m über Gehweg ersetzt, da hier kein unmittelbarer räumlicher Bezug zur historischen Bebauung besteht.

Im Mischgebiet MI 2 wird die für Mischgebiete zulässige GRZ von 0,6 überschritten. Die GRZ im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 überschreitet das zulässige Maß von 0,4 (vgl. Tabelle 1).

Bezüglich der möglichen Geschossfläche überschreiten die Mischgebiete MI 1 bis MI 6 und die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 den zulässigen Höchstwert der Baunutzungsverordnung von 1,2.

Hinsichtlich der Geschossfläche in den Mischgebieten und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist zu beachten, dass es sich um eine rechnerische Ermittlung ohne Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes handelt. Städtebauliches Ziel ist jedoch der Erhalt der historischen Gebäude. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude, die zum Teil eine geringere Geschosshöhe als die rechnerisch unterstellten vier Geschosse aufweisen, reduziert sich die Geschossflächenzahl in den Mischgebieten auf 1,1 bis 1,2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 beträgt die GFZ bei Erhalt des vorhandenen eingeschossigen Gebäudes 0,7. Damit liegt das Nutzungsmaß im Rahmen der Obergrenzen gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO.

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

- Die bauliche Inanspruchnahme hoher Dichte an diesem Standort leistet einer Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Vorschub. Die unmittelbare Lage am Rummelsburger See und die Nähe zum Stadtzentrum (Ost) definiert eine im Berliner Innenstadtbereich herausragende Standortqualität und Tragfähigkeit für die vorgesehene Bebauungsdichte. Die bauliche Konzentration an diesem Standort ermöglicht im Zusammenhang mit der nahen ÖPNV-Anbindung eine gesamtstädtisch günstige Auslastung der Verkehrsinfrastruktur.
- Die hohe GRZ von 0,90 im Mischgebiet MI 2 resultiert aus dem zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäudebestand. Einer großzügigeren Bemessung des Baugebietes zu Reduzierung des Nutzungsmaßes steht das städtebauliche Ziel einer öffentlichen Durchwegung des Quartiers entgegen.
- Die mögliche Geschossflächenzahl von 1,6 in den Mischgebieten MI 1, MI 3, MI 4 und MI 6 ergibt sich aus einer GRZ von 0,4 und einer unterstellten viergeschossigen Bebauung ohne Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes. Eine Verminderung der rechnerisch möglichen Geschossflächenzahl wäre über eine Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Dies soll nicht erfolgen, um einer ergänzenden Bebauung einen Spielraum einzuräumen und so eine Berücksichtigung der gestalterischen Anforderungen aus dem Denkmalschutz zu ermöglichen.
- Die Geschossflächen in den Mischgebieten MI 2 und MI 5 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gehen ebenfalls ohne Beachtung der vorhandenen Bausubstanz von einer grundsätzlich möglichen viergeschossigen Bebauung aus. Bei einem Erhalt der vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Gebäude bleibt das Nutzungsmaß innerhalb der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Die überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässigen Gebäudehöhen sind so gewählt worden, um den Erhalt der städtebaulichen prägenden Mittelachse des Quartiers zu gewährleisten.
- Die Geschossflächenzahlen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 liegen über den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Das Nutzungsmaß resultiert hier aus dem städtebaulichen Entwurf als Ergebnis des Workshop-Verfahrens „Das neue Terrassenhaus“ und gewährleistet einen städtischen Cha-

rakter der Baugebiete. Auf eine mögliche Vergrößerung der Baugebiete zur Einhaltung der zulässigen Nutzungsmaße wurde zu Gunsten des Ufergrünzuges verzichtet.

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

- *Ausgleich durch Freiflächen:*

Durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen sowie ausreichender Frei-, Pflanz- und Versickerungsflächen und eine qualitätsvolle Gestaltung im Plangebiet ist ein Ausgleich für die höhere Dichte auf den Baugrundstücken gegeben. Die Bebauung ist auf die unbedingt erforderlichen Bauflächen konzentriert. Die gleiche Bebauung wäre auch mit niedrigeren Dichtewerten auf größeren Bauflächen möglich. Das widerspricht aber dem Ziel, umfangreiche öffentliche Flächen zu schaffen. In der vorliegenden Konzeption verbleibt 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 der Rummelsburger Bucht. Ergänzend zu den öffentlichen Parkanlagen stellt die angrenzende Sportanlage eine Freifläche dar, die zur Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungssituation beiträgt. Auch die Niederschlagswasserreinigungsanlage erfüllt in ihrer offenen pflanzenbestandene Bauweise ausgleichende Freiflächenfunktionen.

- *Ausgleich durch hohe Wohnqualität:*

Die Anordnung der Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten ermöglicht für die überwiegende Zahl der Wohnungen eine Wohnlage hoher Qualität mit Südwestorientierung und Seeblick. Durch die Freihaltung von Achsen zum See bestehen günstige Voraussetzungen für eine ausreichende Belichtung und Belüftung.

- *Ausgleich durch Kompensation:*

Eine zum Teil erhöhte Bodenversiegelung wird durch die Verpflichtung zur Herstellung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen von Wegen und Zufahrten ausgeglichen (textliche Festsetzung Nr. 6).

Auf den Bauflächen und den öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen sollen Versickerungsmulden angelegt werden, um eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung sicherzustellen. Zur Umsetzung dieser Planungsabsicht hat der städtische Entwicklungsträger am 19. April 1996 mit dem Träger der Entwässerungslast eine Vereinbarung über die Planung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich dieses 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 städtische Entwicklungsträger mit einem Energieversorgungsunternehmen am 04. Januar 1996 für das Plangebiet einen "Vertrag über die wärmetechnische Erschließung des Bebauungsgebietes

Rummelsburger Bucht" zur Nutzung von Fernwärme 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:

In den innerhalb des Fußgängerbereichs gelegenen Baugebieten MI 2 und WA 2 wird bei vollständiger Ausnutzung der ausgewiesenen Nutzungsmaße die bauordnungsrechtlich geforderte Abstandfläche von 0,4 H nicht eingehalten.

Nach § 6 Absatz 14 BauOBln können sich durch ausdrückliche Festsetzungen in Bebauungsplänen geringere Abstandflächen ergeben. Ein Heranbauen an die Baugrenzen ohne Einschränkung der zulässigen baulichen Höhe und bei Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen wird durch die in den Baugebieten MI 2 und WA 2 vorgenommene Baukörperausweisung ermöglicht. In den Bereichen, in denen sich bei vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der baulichen Höhe ebenfalls Abstandflächenunterschreitungen ergeben könnten, diese aber nicht durch die ausdrückliche Festsetzung einer Baukörperausweisung ermöglicht werden, soll insbesondere durch Gebäude-Terrassierung eine Einhaltung der Abstandflächen erfolgen.

Die Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorgaben ist städtebaulich dadurch begründet, dass die zentrale Achse des ehemaligen Arbeitshauses als Fußgängerbereich mit dem denkmalgeschützten Gebäudebestand erhalten werden soll. Der Erhalt des Gebäudebestandes und des historischen Raumgefüges ist das zentrale städtebauliche Gestaltungselement der Quartiersplanung.

Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist gegeben 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 Ziels hat der städtische Entwicklungsträger mit einem Energieversorgungsunternehmen am 04. Januar 1996 für das Plangebiet einen "Vertrag über die wärmetechnische Erschließung des Bebauungsgebietes Rummelsburger Bucht" zur Nutzung von Fernwärme 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.

Bedingt durch das Verkehrsaufkommen der Hauptstraße überschreiten die Immissionswerte im Bereich der geplanten Sportanlage die in der TA-Luft definierten Immissionswerte für die Luftschadstoffe Benzol, Schwefeldioxid und Stickstoffdioxid. Einer

Reduzierung der Belastung der Sportanlage durch eine Verlagerung auf die für eine Regenwasserreinigungsanlage ausgewiesene Fläche in Seenähe steht die gebotene räumliche Nähe von Reinigungsanlage und Vorfluter entgegen. Zudem würde der dann in unmittelbarer Nachbarschaft eines Allgemeinen Wohngebietes liegende Sportplatz umfassende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen. Zur Reduzierung der Belastung des Sportplatzes mit Luftschadstoffen erfolgt entlang der Hauptstraße die Festsetzung einer Pflanzbindung. Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 wird ein dichter und hoher Bewuchs und der Erhalt der Bepflanzung gesichert: „Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.“

Immissionsschutz: Lärm

Der durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehende Lärmimmissionskonflikt hat zwei differenziert zu betrachtende Ursachen:

- die auf Grund des Bebauungsplanes an die vorhandene Hauptstraße heranrückende gemischtgenutzte Bebauung mit Wohnnutzungsanteilen und
- die Beeinträchtigung der Bebauung durch Lärm in Folge einer Anlage von Sportflächen im östlichen Bereich des Plangebietes.

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 Mischgebiete um über 5 dB(A) überschreitet.

In Mischgebieten sollen die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 60 dB(A); nachts 50 dB(A)) eingehalten werden. Es muss sichergestellt sein, dass in Aufenthaltsräumen nachts bei geschlossenen Fenstern ein Innenpegel von 30 bis 40 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").

Das Gutachten empfiehlt daher folgende bauliche Maßnahmen:

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

Dem wird im Bebauungsplan durch die vorgesehene städtebauliche Konzeption Rechnung getragen. Die straßenbegleitende denkmalgeschützte Bebauung wird erhalten und soll durch eine Neubebauung so ergänzt werden, dass eine lärmabschirmende Wirkung für die straßenabgewandten Bereiche entsteht.

Durch textliche Festsetzung Nr. 5 ist gesichert, dass zum Schutz vor Lärm bei Wohnungen mit Ausrichtung notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen zur Hauptstraße

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.

In Allgemeinen Wohngebieten sollen die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 50 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").

Die von der Sportplatzanlage ausgehenden Geräuschemissionen überschreiten nicht die Immissionsrichtwerte der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung. Es wurde dabei von einer Nutzung der Anlage an Werktagen sowie an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 10.00 Uhr bis 22.00 Uhr ausgegangen.

Altlasten

Die 1994 im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz durchgeführte Altlastenerkundung des Grundstückes Hauptstraße 8 ergab neben regionaltypischen Verunreinigungen des Aufschüttungshorizontes überwiegend mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen, teils erhebliche Verunreinigungen des Grundwassers mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), PAK, Chlornitrobenzolen, Phenole sowie Cyaniden, die jedoch im Zusammenhang mit der Nutzung des Nachbargrundstücks (Hauptstraße 9-10) als Sitz der Firmen Polymant und Aceta zu sehen sind.

Von den ermittelten Bodenkontaminationen gehen keine konkreten Gefahren für die menschliche Gesundheit oder andere Schutzgüter aus. Somit stellen sie keine Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 24. März 1998 bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) dar.

Die Grundwasserverunreinigungen stellen jedoch eine Gefährdung des Schutzgutes *Grundwasser* dar, deren Beseitigung durch Sanierung geboten ist. Die Wasserstadt GmbH betreibt daher im Rahmen eines Altlastenfreistellungsverfahrens die Grundwassersanierung ausgehend vom Schadenszentrum auf dem benachbarten Grundstück Hauptstraße 9-10.

Die geplante Nutzung sowie die geplante Entsiegelung großer Flächen kann 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.

Auf die Gründung von Gebäuden und baulichen Anlagen im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich sollte verzichtet werden. Es ist auch nach erfolgter Sanierung des Grundwassers mit einer verbleibenden Schadstoffbelastung zu rechnen, von der zwar keine Schutzgutgefährdung mehr ausgeht, die aber dennoch die Arbeits- und Lebensbedingungen beeinträchtigen kann. Sollte die Gründung im

Grundwasser oder Grundwasserschwankungsbereich unumgänglich sein, sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, die gesunde Arbeits- und Wohnbedingungen sicherstellen.

Bei Wasserhaltungen ist u.U. eine direkte Wiederversickerung bzw. Abeitung in den See nicht zulässig. Eine Grundwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung, bedarf einer Prüfung.

Neben der benachbarten Grundwassersanierung sind folgende entwicklungsbedingte Maßnahmen durchzuführen:

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.

Im Bereich der Bebauungsflächen wird ohnehin weitgehend ein Aushub der vorhandenen Altauffüllungen zur Herstellung eines geeigneten Baugrundes bzw. zur Herstellung von Kellern oder Tiefgaragen erfolgen.

Da die Grundwassersanierung durch eine Sanierungsanordnung beauftragt wird, die für den Eigentümer verbindlich ist, und der Entwicklungsträger als Treuhänder des Landes Berlin ohnehin im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen dazu verpflichtet ist, ist die Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und/oder Sicherungsmaßnahmen gewährleistet. Der durch die Wasserstadt GmbH zu tragende Eigenanteil (Altlastenfreistellungsverfahren auf dem Nachbargrundstück Hauptstraße 9-10) ist in der Kosten- und Finanzierungsplanung des Entwicklungsträgers eingestellt.

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

In den Grundstückskaufverträgen, Abwendungsvereinbarungen und Ordnungsmaßnahmenverträgen werden zwischen dem treuhänderischen Entwicklungsträger Berlins, der Wasserstadt GmbH, und den mitwirkungsbereiten Grundstückseigentümern bzw. den Investoren die erforderlichen Regelungen zur Freimachung und zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen vereinbart, die für die Gewährleistung der zukünftigen Nutzungen erforderlich sind.

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 vor.

Mit Senatsbeschluss vom 11. Juni 1997 war der städtische 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 keine Schule mehr auf der Lichtenberger Seite des Entwicklungsgebietes,
- 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 errichtet wurde und
- eine Seniorenfreizeitstätte (Begegnungsstätte), die laut Bezirksamtsbeschluss Nr. 304/97 vom 29. Juli 1997 im westlichen Knabenhaus des ehemaligen Friedrich-Waisenhauses entstehen sollte.

Für die drei Kindertagesstätten waren Standorte in den Quartieren *Rummelsburg I* und *Rummelsburg II* vorgesehen. Zwei dieser Standorte sind durch die Bebauungspläne XVII-5a und XVII-5b planungsrechtlich gesichert worden. Der dritte Standort war zunächst im Bereich des Ufergrünzuges im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-7e geplant. Zwischenzeitlich wurde auch eine Nachnutzung des ehemaligen Lazarettgebäudes im Bebauungsplan **XVII-9** erwogen. Diese Option fand durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ Berücksichtigung im Vorentwurf zum Bebauungsplan **XVII-9**. 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. Einem rechnerischen Bedarf von ca. 220 Plätzen steht mit zwei gesicherten Standorten ein Angebot von 200 Plätzen gegenüber. Durch eine Reduzierung der baulichen Dichte im Bebauungsplan XVII-7e und durch den Anteil an Seniorenwohnungen im Bebauungsplan **XVII-9** wird es zu einer weiteren Bedarfsreduzierung kommen.

Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Rummelsburger Bucht“ ist die intensive bauliche Nutzung des Umfeldes des Bahnhofs Ostkreuz. Voraussetzung dafür ist die Verlagerung des bestehenden Sportplatzes an der Kynaststraße. In der Rahmenplanung Rummelsburger Bucht ist daher im südwestlichen Teil des Grund-

stück's Hauptstraße 8 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planungen wurde der Sportplatz an den südöstlichen Grundstücksrand verschoben, da hier der unterirdische Verlauf des Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgrabens eine bauliche Grundstücksnutzung nur sehr eingeschränkt ermöglicht.

Seitens der Senatsverwaltung für Jugend, Berufsbildung und Sport wurde zur Versorgung der angrenzenden Stadtquartiere ein zusätzlicher Sportflächenbedarf geltend gemacht und durch eine Bedarfsermittlung im Auftrag der Wasserstadt GmbH bestätigt. Insgesamt besteht demnach für den Standort der Flächenbedarf für zwei Großspielfelder und eine Mehrfelderturnhalle. Dieser Flächenbedarf ist Grundlage der Ausweisungen im Flächennutzungsplan.

Die sich aus der Wasserrahmenrichtlinie der Europäischen Union ergebende Notwendigkeit zur Errichtung einer Niederschlagswasserreinigungsanlage in Nähe der Mündung des Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgrabens in den Rummelsburger See konkurriert mit dem genannten Sportflächenbedarf. Mangels geeigneter Ausweichstandorte für die Reinigungsanlage muß der Bebauungsplan **XVII-9** dem Belang der Wasserwirtschaft den Vorrang vor den Belangen des Sports einräumen. Durch die Begrenzung der Fläche der Niederschlagswasserreinigungsanlage auf 1,27 ha verbleibt für die Sportanlage eine Fläche von 1,12 ha, die für die Anlage eines Großspielfeldes einschließlich erforderlicher Funktionsgebäude ausreichend bemessen ist. Dem Flächenbedarf aus der künftigen Verlagerung des Sportplatzes an der Kynaststraße wird durch Ausweisung einer Sportfläche für zwei Großspielfelder an der Fischerstraße entsprochen.

Die Belange alter Menschen können durch ein Altenpflegeheim und diesen zugeordneten altengerechten Wohnungen berücksichtigt werden. Beide durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes mögliche Nutzungen sind Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes von Brenne Architekten/Thomanek + Duquesnoy.

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 Kombination mit Wohnnutzung. Dieser Zielstellung wird im Bebauungsplan **XVII-9** durch die Ausweisung von Mischgebieten Rechnung getragen, da in diesen Gebieten ein gleichwertiges Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen vorzusehen ist. Die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude eignen sich auf Grund ihrer Größe, ihrer Grundrisse und ihrer Geschosshöhe gleichermaßen für eine Nachnutzung durch Gewerbe und Wohnen. Daneben besteht Raum für bauliche Ergänzungen.

Von den gemäß § 6 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden lediglich Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Durch Vergnügungsstätten und dadurch induzierten Verkehr entstehen regelmäßig Lärmbelastungen, die mit den Wohnfunktionen in den Mischgebieten aber insbesondere in den unmittelbar angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten in Konflikt stehen. Alle weiteren in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind zulässig und ermöglichen die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und der damit verbundenen Arbeitsplätze.

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen sowie die im Mischgebiet nach § 6 Absatz 2 Nr. 6 und 7 der BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - werden ausgeschlossen, da sie aufgrund der extensiven Flächennutzung und bauli-

chen Eigenart den Zielen der Entwicklungsmaßnahme und den städtebaulichen Zielen widersprechen (textliche Festsetzung Nr. 2). Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden zudem zusätzlichen Verkehr in das Plangebiet ziehen und die Wohnruhe stören. Weiterhin weisen diese Betriebe in der Regel Bauformen auf, die mit dem städtebaulichen Ziel einer Rekonstruktion und Fortentwicklung der historischen Baustruktur und mit den Anforderungen aus dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz nicht vereinbar sind.

4.6 Belange des Verkehrs

Äußere Anbindung

Die Anbindung des Quartiers an das übergeordnete Straßennetz, d.h. an die Hauptstraße, erfolgt über zwei Knotenpunkte. Die erste Anbindung erfolgt durch die nordwestlich der Fläche für Sport- und Spielanlagen verlaufende Planstraße, die im Bereich der Saganer Straße in die Hauptstraße mündet. Die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung auf den Grundstücken Hauptstraße 24 und 25 und die erhaltenswerte Pappelallee auf dem Grundstück Hauptstraße 8 verhindern in diesem Bereich eine Aufweitung der Hauptstraße. In der Folge ist die Einrichtung einer zusätzlichen Abbiegespur aus Richtung Köpenick hier nicht möglich.

Die zweite Anbindung erfolgt über eine unmittelbar nordwestlich des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVII-7e verlaufende Planstraße, die über eine Vollenbindung an die Hauptstraße verfügt und damit eine Erreichbarkeit des Plangebietes auch aus südöstlicher Richtung ermöglicht.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt über drei miteinander verbundene Erschließungsstraßen. Auch wenn die Einteilung der Straßenverkehrsflächen durch den Bebauungsplan nicht geregelt wird (textliche Festsetzung Nr. 4), so liegen der Bemessung der Straßenraumbreiten doch gestalterische und funktionale Vorstellungen zu Grunde, die im Folgenden erläutert werden:

Die zwischen den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 und MI 4 bis MI 6 verlaufende Erschließungsstraße weist eine Breite von 10,00 m auf die sich zusammensetzt aus einer 2,50 m breiten Mulde/Rigole am nordöstlichen Straßenrand, einer 4,75 m breiten Fahrbahn und einem 2,75 m breiten Gehweg am südwestlichen Rand. Im Abschnitt, der mit dem Fußgängerbereich kreuzt, soll auf Mulden/Rigolen und Gehwege verzichtet werden und der Fußgängerbereich gestalterisch bis an die Fahrbahn herangeführt werden.

Die zweite Erschließungsstraße zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und WA 4 bis WA 5 weist eine etwas größere Breite von 12,00 m auf, da neben einer ebenfalls 4,75 m breiten Fahrbahn und einer 2,50 m breiten Mulde/Rigole nordöstlich ein Gehweg von 2,00 m und südwestlich ein Gehweg von 2,75 m Breite vorgesehen sind. Letzterer soll wegen des erhöhten Platzbedarfs von Senioren aus dem geplanten Pflegeheim (Rollstuhl, Begleitpersonal etc.) breiter ausgeführt werden.

Nordwestlich des geplanten Sportgeländes verläuft eine weitere 14,00 m breite Erschließungsstraße, die eine 5,50 Meter breite Fahrbahn aufweisen soll. Für den temporär hohen Stellplatzbedarf der Sportanlage ist hier ein 2,00 m breiter Streifen für Längsparken vorgesehen. Dieser soll im Abstand von 12,00 m durch Bäume unterbrochen werden. Südöstlich sollen sich eine Mulde/Rigole von 2,50 m Breite anschließen und beiderseites Gehwege in einer Breite von 2,00 m verlaufen.

Die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" dient der zentralen Erschließung des Plangebietes für Fußgänger. Da das Mischgebiet MI 5 nicht unmittelbar durch öffentliche Straßenverkehrsflächen erschlossen wird, bedarf es der Erschließung über den Fußgängerbereich, d.h eine Anfahrbarkeit und ein Anschluss an die Erschließungsmedien muss gewährleistet werden.

Das Mischgebiet MI 2 und das Allgemeine Wohngebiet WA 2 sind zwar durch öffentliche Straßenverkehrsflächen erschlossen, werden aber auf Grund des Grundstückszuschnittes die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in begrenztem Umfang für Erschließungsfunktionen nutzen müssen.

Der Fußgängerbereich weist eine Mindestbreite von 4,00 m auf und gewährleistet damit eine Befahrbarkeit von Fahrzeugen zur Andienung der Baugebiete. Bei der Gestaltung des Fußgängerbereiches sind die Erschließungserfordernisse zu berücksichtigen. Die Nutzbarkeit der Fläche zur Erschließung der genannten Baugebiete ist durch eine entsprechende straßenrechtliche Widmung, durch Grunddienstbarkeiten oder Gestattungsvereinbarungen zu gewährleisten.

In Verlängerung der Georg-Löwenstein-Straße Straße wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zu Gunsten von Fahrradfahrern ausgewiesen und so eine direkte Verbindung zum Ufergrünzug hergestellt (textliche Festsetzung Nr. 9).

Stellplatzkonzept

Der Bebauungsplan trifft bezüglich der Stellplätze lediglich eine Aussage zum Ausschluss von überdachten Stellplätzen und Garagen (textliche Festsetzung Nr. 3). Durch diese Festsetzung soll eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Gesamtanlage des ehemaligen Arbeitshauses und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten durch derartige Gebäude verhindert werden.

Darüber hinaus erfolgen keine Regelungen zur Lage von Stellplätzen. In den Mischgebieten soll nach Möglichkeit der Bereich zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden von Stellplätzen freigehalten werden. Um dies zu ermöglichen sind im städtebaulichen Konzept Stellplatzflächen an den östlichen und westlichen Gebietsrändern vorgesehen. Eine verbindliche Verortung dieser Flächen im Bebauungsplan erfolgt auf Grund der damit verbundenen und städtebaulich nicht notwendigen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten nicht.

4.7 Belange von Freizeit und Erholung

Öffentliche Parkanlagen

Die besondere landschaftsräumliche Lage am Rummelsburger See war aufgrund der Unzugänglichkeit und der Dominanz der baulichen Anlagen die von der Nutzung als Gefängnis herrühren, nicht erlebbar. Eine Sichtbeziehung zum See war von der Hauptstrasse aus nicht gegeben. Der Geltungsbereich hatte damit keinerlei Bedeutung für die Erholung. Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzung für die Anlage von Grünflächen für die Freizeit- und Erholungsnutzung geschaffen werden.

Die öffentlichen Freiflächen sollen sich in unterschiedlicher Ausprägung 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, XVII-7e und **XVII-9**). Öffentliche Spielplätze sollen in den Ufergrünzug integriert und an sinnfälligen Orten gemeinsam mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur Schwerpunkte öffentlicher Funktions- und Aktivitätsbereiche bilden.

Obwohl der Senat in seinem Beschluss Nr. 199/96 eine Reduzierung öffentlicher Standards gefordert hat, und der entwicklungsbedingte Bedarf an öffentlichen Grünflächen in Folge einer Reduzierung des städtebaulichen Programms sich verringert hat, sind keine entsprechenden Reduzierungen öffentlicher Grünflächen vorgesehen.

Die Grünflächenausweisungen liegen deutlich über dem durch die Neubebauung verursachten Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen (Bedarf: 6m²/Ew; LaPro 94). Daher kann im Plangebiet ein Teil des Defizites an wohnungsnahen Grünflächen der umgebenden Stadtquartiere gedeckt werden.

Der Bedarf an siedlungsnahen Grünflächen wird nicht erfüllt, da die Grünflächen die erforderliche Mindestgröße von 10 ha nicht erreichen (Richtwert für siedlungsnahen Grünflächen: 10-50 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 und der sportlichen Betätigungsmöglichkeiten durch die Integration von Spielplätzen geeignet ist, das Defizit an siedlungsnahen Grünflächen zu kompensieren. Im Vordergrund des landschaftsplanerischen Konzept-

tes 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 von den ehemaligen „Knabenhäusern“ über die Halbinsel und den Fußweg auf der Eisenbrücke knapp unter 2.500 m.)

Die im Süden des Plangebietes ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit einer Fläche von rd. 8.000 m² ist Teil eines den Rummelsburger See umschließenden Ufergrünzuges, der in weiten Teilen bereits realisiert ist. Durch die dem städtebaulichen Konzept zu Grunde liegende Konzeption des privaten Landschaftsraums, der nicht durch Mietergärten unterteilt wird, wird zudem ein Übergang vom Ufergrünzug zu den bebauten Bereichen geschaffen und die öffentliche Grünfläche optisch aufgeweitet. Der Entwicklungsträger beabsichtigt zudem durch gestalterische Vorschriften im Rahmen der Grundstückskaufverträge eine Ausführung der Grundstückseinfriedung zu sichern, die die Sichtbeziehungen zwischen Wohnbebauung und Rummelsburger See nicht stört.

Eine weitere 1.610 m² große öffentliche Grünfläche befindet sich im Bereich der zentralen Achse des ehemaligen Arbeitshauses und jetzigen Quartiers *BerlinCampus*.

Tab. 3: Grünflächenversorgung Bebauungsplan XVII-9

Prognostizierte Einwohnerzahl: 826-948	Freiraumbedarf nach Richtwerten (LaPro 94)	Ausweisung im Bebauungsplan
Wohnungsnahen Grünflächen (6 m ² /EW)	4.956 – 5.688 m ²	9.684 m ²
Siedlungsnahen Grünflächen (7 m ² /EW)	5.782 - 6.636 m ²	0 m ²
Gesamt	10.738 – 12.324 m²	9.684 m²

Die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen ist durch die Ausweisungen der öffentlichen Parkanlagen in mehr als ausreichendem Maße gewährleistet. Auch die im Landschaftsprogramm geforderte Mindestgröße von 5.000 m² wird erreicht. Die Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit siedlungsnahen Grünflächen mit einer Mindestfläche von 10 ha ist im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht möglich. Angesichts der relativen Nähe der Erholungsgebiete Volkspark Wuhlheide und Treptower Park/Plänter Wald ost die Versorgungssituation als ausreichend anzusehen.

Freiflächen auf den Grundstücken

Die Freiflächen auf den Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten sollen nicht durch Mietergärten unterteilt werden, da die Terrassenbauweise ein ausreichendes wohnungsbezogenes Angebot an Außenräumen ermöglicht. Die Freiflächen werden daher einen offenen Charakter aufweisen und im Zusammenspiel mit dem Ufergrünzug den Eindruck eines „Wohnen im Park“ vermitteln. Durch die Gebäudestellung, die die Erschließungsbereiche nahe zusammenführt, entstehen größere zusammenhängende Freiflächen die den Parkcharakter weiter unterstreichen.

Im Mischgebiet sind die Möglichkeiten der Außenraumgestaltung durch die denkmalgeschützten Gebäude eingeschränkt. Umsetzbar sind hier sowohl gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen als auch den einzelnen Wohn- und Gewerbeeinheiten unmittelbar zugeordnete Freiflächen.

Der bauordnungsrechtlich nachzuweisende Spielplatzbedarf auf den Baugrundstücken zu erfüllen.

4.8 Belange der technischen Ver- und Entsorgung

Die stadttechnische Neuerschließung des Gebietes erfolgt 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 ausreichend bemessen, um Mulden/Rigolene-Systeme aufnehmen zu können.

Die Gebäudebeheizung soll durch die Nutzung von Fernwärme aus dem nahe gelegenen Heizkraftwerk Klingenberg erfolgen.

Im Bereich der Flächen für Sport- und Spielanlagen wird das Plangebiet durch den Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben unterquert. Das Gewässer dient der Ableitung des Regenwassers eines rund 22 km² großen Einzugsbereiches in den Rummelsburger See. Der lichte Querschnitt des Kanals im Plangebiet beträgt 4,00 m x 2,10 m.

Gemäß der am 22. Dezember 2000 in Kraft getretenen Wasserrahmenrichtlinie der Europäischen Union sind bis zum Jahr 2012 Maßnahmen zur Verringerung des Schadstoffeintrages in Gewässer umzusetzen. Dazu bedarf es vor Einmündung des Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgrabens in den Rummelsburger See der Errichtung einer Niederschlagswasserreinigungsanlage deren Flächenbedarf sich auf 1,0 – 1,5 ha beläuft. Durch die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasserreinigungsanlage“ mit einer Fläche von 1,27 ha wird diesem Bedarf entsprochen.

4.9 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege

Gemäß § 1a des Baugesetzbuchs sind die Belange von Natur und Landschaft im Bebauungsplan abwägend zu berücksichtigen. Dabei kommt es darauf an, aufgrund des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe, die auch ohne Bebauungsplan, das heißt nach vorhandener baurechtlicher Zulässigkeit möglich gewesen wären, bleiben außer Betracht. Durch den Bebauungsplan **XVII-9** wird jedoch eine Nutzung ermöglicht, die nach Art und Maß auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB nicht zulässig gewesen wäre und somit sind die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft bauplanungsrechtlich von Relevanz.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege wurden durch eine 1994 erstellte „Umweltverträglichkeitsstudie zum städtebaulichen Rahmenplan „Berlin-Rummelsburger Bucht“ und ein Eingriffs- und Ausgleichsgutachten im Jahr 2003 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.

In den vorliegenden Gutachten wurden daher alle für die Eingriffsbeurteilung relevanten Schutzgüter hinsichtlich möglicher Eingriffe geprüft. Die Prüfung ergab, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes und damit ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 8, 8a BNatSchG zu erwarten ist.

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

Boden

Der Boden im Plangebiet war zum Zeitpunkt der Planaufstellung geprägt durch die Nutzung einer Strafvollzugseinrichtung mit dem historischen Gebäudebestand des ehemaligen Arbeitshauses und nachträglich eingefügten Ergänzungsbauten sowie den weitgehend gepflasterten bzw. betonierten Hofbereichen. Auch der Bereich am Ufer des Rummelsburger Sees außerhalb der Gefängnismauer war zum Teil bebaut. Die Versiegelung des Plangebietes **XVII-9** betrug ca. 80% (85.400 m²) des Plangebietes.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes wäre bei voller Ausschöpfung der festgesetzten Nutzungsmaße im Plangebiet und unter Berücksichtigung der Versiegelung durch Verkehrsflächen, Sportanlagen, Tiefgaragen und Ver- und Entsorgungsflächen eine Fläche von 74.728 m² versiegelt. Dies bedeutet eine Abnahme der versiegelten Fläche um 10.707 m².

Für das Schutzgut Boden ist demnach nicht von einem naturschutzrechtlich relevanten Eingriff auszugehen.

Grund- und Oberflächenwasser

In Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad wird die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser eingeschränkt bzw. wird diese bei Vollversiegelung völlig unterbunden. Durch die Abnahme der versiegelten Fläche um 10.701 m² erfolgt eine Ver-

besserung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser. Der Boden steht damit in besserem Maße für eine Grundwasseranreicherung und -speicherung zur Verfügung.

Durch Maßnahmen zur Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes wird zudem gewährleistet, dass das im Gebiet auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig vor Ort versickert wird und damit für die Grundwasseranreicherung nicht verloren geht. Die Versickerung des Niederschlagswassers dient dem Erhalt der Rückhaltefunktionen und der Grundwasserneubildung sowie der Erhaltung und Entwicklung der geschützten feuchtgeprägten Biotope.

Während der Bauphase ist bedingt durch den grundwassernahen Standort von einem Eingriff in den Grundwasserkörper und von zeitlich beschränkten Grundwasserabsenkungen auszugehen.

Einer weiteren Reduzierung der Gesamtversiegelung des Gebietes und damit einer verminderten Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes dient die Verpflichtung in den Allgemeinen Wohngebieten die Wege und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen (Textliche Festsetzung Nr. 6).

Für das Schutzgut Wasser liegt damit kein Eingriff vor.

Klima

Nach klimatischen Untersuchungen des Deutschen Wetterdienstes wird die – insbesondere bei Schwachwindwetterlagen großräumig bedeutsame – Luftaustauschbahn Spree, Rummelsburger See und ihre Verlängerung nach Nordwesten durch die Bebauung nicht gestört, da der Randbereich der Belüftungsbahn als Uferzone freigehalten wird und auch zwei innere Erschließungsstraßen in dieser Richtung verlaufen. Die Uferbereiche wirken entlastend in die angrenzende Bebauung hinein. Dennoch ist eine Verschlechterung der bioklimatischen Situation zu erwarten.

Die Bebauungsstruktur in den Allgemeinen Wohngebieten, die unbebaute Sportfläche, die angrenzende Erschließungsstraße und der Fußgängerbereich fördert eine nächtliche Ausgleichsströmung vom kühlen Treptower Park über die Spree, die Halbinsel Stralau und den Rummelsburger See in die nördlich liegenden dichtbebauten Bereiche. Der Abriss der Gefängnismauer und die Anlage einer öffentlichen Grünfläche im Gebäudebestand unterstützen diesen Ausgleich. Weiterhin sind für die Fällung von 56 Bäumen Ersatzpflanzungen erforderlich, die innerhalb des Plangebietes möglich sind, und so die mikroklimatische Situation verbessern werden.

Für das Schutzgut Klima ist kein Eingriff gegeben.

Biotop- und Artenschutz, Vegetation

Die möglichen Bauvorhaben bedeuten für den Zeitraum der Bautätigkeit und bis zur Durchführung der Pflanzmaßnahmen eine Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion für Flora und Fauna. Baubedingt werden die Habitatqualitäten auf einer Fläche von ca. 97.832 m² beeinträchtigt.

Gärtnerisch gestaltete Flächen werden nach Abschluss der Baumaßnahmen, einschließlich der Grünfläche und der durch Tiefgaragenflächen unterbauten gärtnerischen Anlagen in einem Umfang von 32.046 m² wieder hergestellt.

Der besonders geschützte Bestand der Sand-Strohblume ist von den geplanten Baumaßnahmen vollständig betroffen, da die gesamte Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 liegt.

Durch die geplante Sanierung der denkmalgeschützten Gefängnisbauten sind 111 Niststätten von in den Gebäuden wohnenden Tierarten betroffen. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) handelt es sich hierbei um besonders geschützte Tierarten, deren Niststätten nicht zerstört oder beseitigt werden dürfen.

Insgesamt gehen durch das Bauvorhaben bis zu 56 Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen, verloren. Bei einem Gesamtbestand von 184 Bäumen entspricht dies einem Anteil von 30%. In die Bilanzierung sind alle Bäume eingegangen, die im Bereich der Baufelder und der Verkehrsflächen stehen. In Abhängigkeit von der konkreten Querschnittsgestaltung der Verkehrsflächen und der Bebauung der Baufelder kann sich die Anzahl der Baumverluste entsprechend reduzieren.

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 624 m² bedeutet eine zusätzliche Aufwertung des Lebensraums für wassergebundene Arten. Der Bereich des Ufergrünzuges mit seinem Baumbestand bleibt von den geplanten Baumaßnahmen zum überwiegenden Teil ausgenommen und wird als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Einschränkungen ergeben sich jedoch durch die geplante Ausdehnung der Bebauung über den heutigen Verlauf der Gefängnismauer hinaus bis unmittelbar an den Uferweg.

Hinsichtlich des *Biotop- und Artenschutzes* bedeutet die Umsetzung der Ausweisungen des Bebauungsplanes einen Eingriff.

Landschaftsbild

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich weniger aus dem Verlust orts- und landschaftsbildprägender Gehölze, als aus der Erhöhung der Baumasse. Der bisherige Raumeindruck, geprägt von der baulichen Dominanz der denkmalgeschützten Gefängnisanlage, wird beibehalten und zum Ufer hin fortgeführt. Durch den Abriss der Gefängnismauer werden vielfach neue Sichtbezüge zwischen Hauptstraße und See sowie innerhalb der neu entstehenden Wohngebiete im Anschluss zum Bebauungsplangebiet XVII-7e geschaffen.

Mit der vorhandenen Bebauung in den Mischgebieten und der geplanten vier- bis sechsgeschossige Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten entsteht ein städtisch geprägtes Wohngebiet mit mittlerer Dichte. Die zukünftige Erschließungs- und Freiraumstruktur nimmt Bezug auf den bestehenden Altbaubestand und ist durch lineare, eng an die vorhandenen und entstehenden Wohnblöcke gebundene Höfe, Vorgärten und Gartenräume geprägt. Eine durchgängig als Fußgängerbereich mit einer öffentlichen Parkanlage im nördlichen Abschnitt festgesetzte Achse zwischen Hauptstraße und See bildet das Grundgerüst des Erschließungs- und Freiraumkonzeptes. Sie verknüpft den Ufergrünzug mit den nördlich gelegenen Wohngebieten und macht die landschaftsräumliche Lage erlebbar.

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 in Form von markanten Reihen von Säulen-Pappeln, durch die al-

lerdings die Blickbeziehungen zwischen den Baugebieten und dem See eingeschränkt werden. Das Ufer ist durch die Anpflanzung von Röhrichten durch die Wasserstadt GmbH 1997 und 1998 in seiner landschaftlichen Eigenart aufgewertet worden. Der Ufergrünzug bleibt als öffentliche Parkanlage erhalten.

Die Niederschlagswasserreinigungsanlage wird, als naturnah gestaltete technische Anlage das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigen. Die Sicherung bestehender Grünstrukturen, die Öffnung der Flächen für die Erholung, die Neuanlage von Grünflächen und Sportanlagen sowie die Öffnung des Geländes zum Wasser sind im Hinblick auf die Faktoren *Landschaftsbild* und *Erholungsnutzung* als positiv zu werten. Erhebliche und/oder nachhaltige Veränderungen sind somit nicht gegeben.

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 des Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsbildes zu einer Beeinträchtigung kommt.

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 Vegetationsbestand orientieren würde. Es wäre denkbar, im Plangebiet einen höheren Grünflächenanteil festzulegen und die öffentlichen Grünflächen nach dem Vegetationsbestand auszurichten.

Dies wurde verworfen, weil es den Grundzügen der Abwägung und den städtebaulichen Vorzügen des Konzeptes widersprechen würde. Bei der Entscheidung, die ungenutzten Gebäude und 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. Zusätzlich sollte das denkmalgeschützte Ensemble des ehemaligen "Städtischen Arbeitshauses Rummelsburg" erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die attraktive Lage am Rummelsburger See soll durch eine auf die Standortbedingungen zugeschnittene Terrassenhausbebauung ein freiraumorientiertes innerstädtisches Wohnen ermöglichen. Das leistet einem gesamtstädtisch relevanten sparsamen Umgang mit Grund und Boden Vorschub und damit einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Ausweisung einer Sportanlage und einer Niederschlagswasserreinigungsanlage dient den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung sowie des Gewässerschutzes denen an anderer Stelle des Entwicklungsbereiches bzw. in dessen Umgebung nicht entsprochen werden kann (vgl. 4.4).

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 vorgesehene Versickerung über Mulden- und Rigolen umgesetzt. Einer Regelung im Bebauungsplan bedarf es nicht, da gemäß § 36a Berliner Wassergesetz

Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern ist. Der ökologischen Bedeutung der Regenwasserversickerung wird durch die Aufnahme eines Hinweises zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in den Bebauungsplan Rechnung getragen (Hinweis Nr. 2).

Eine empfohlene Reduzierung der Gesamtversiegelung des Gebietes durch Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6 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 durch eine Ausweisung als öffentlicher Parkanlage gefolgt.

-
- *Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*

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 entsteht ein durchgängiger für die wohnungsnaher 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. 624 m² dient ebenfalls der Förderung gewässergebundener Arten.

Die Entwicklung landschaftstypischer Elemente dient gleichermaßen der Aufwertung des Landschaftsbildes.

Pflanzung von Bäumen

Entsprechend der Ausführungsvorschriften der Baumschutzverordnung sind für den Verlust der 56 Bäume 573 Bäume der Qualität 12/14 zu pflanzen. Bei Pflanzung von Gehölzen mit einem Stammumfang von 18/20 reduziert sich die Anzahl auf 191 Gehölze. Die Bäume sollen möglichst im Plangebiet, insbesondere innerhalb des Ufergrünzuges, der öffentlichen Parkanlage, der Sportanlage, der Niederschlagswasserreinigungsanlage und der Straßenräume gepflanzt werden.

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 Funktionen 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 der geplanten Eingriffe in Bezug auf die Schutzgüter *Biotop/Pflanzen* und *Landschaftsbild*.

- *Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in geschützte Biotop und in Lebensstätten besonders geschützter Arten*

Da der Bebauungsplan Eingriffe im Sinne von § 18 BNatSchG vorbereitet, muss neben den sonstigen Ausgleichsmaßnahmen auch der Ausgleich für nach BArtSchVO besonders geschützte Arten gesichert werden.

Der Bestand der geschützten Sand-Strohblume im WA 4 soll als Auflage im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens an einen möglichst trockenen Standort im Bereich des Ufergrünzuges umgesetzt werden.

Über Minimierung und Ausgleich der bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen der Lebensstätten gebäudebewohnender Arten wird im Rahmen der Baugenehmigung auf der Grundlage der konkreten Sanierungsplanung und des tatsächlichen Brutgeschehens entschieden. Als Ersatz für eine beseitigte Nist- und Lebensstätte ist dabei ein Ersatznistmöglichkeit bereitzustellen.

Fazit

In Bezug auf das Schutzgut *Arten- und Biotope* ist der Eingriff als ausgeglichen anzusehen. Durch die vorgesehenen Maßnahmen bleiben keine, im Vergleich zur Ausgangssituation erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen der genannten Naturhaushaltsfaktoren zurück. Die Sicherung des Ausgleich für Beeinträchtigung geschützter Arten erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Stadtplanerische Auswirkungen

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

Der Bebauungsplan-Entwurf **XVII-9** ordnet in seinem Geltungsbereich ein brachliegendes Gebiet, das über bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB nicht den genannten Zielen entsprechend entwickelt werden kann.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein untergenutztes und brachliegendes Areal als Stadtraum reaktiviert und ein wesentlicher Beitrag zur Wohnraum- und Arbeitsplatzversorgung in 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. Die vorhandenen Baudenkmale werden erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden in den Kapiteln 4.2, 4.3 und insbesondere in 4.9 dargelegt. Bei Realisierung der Planung sind Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten, die durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

3. Soziale Auswirkungen

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

4. Planungsrechtliche Auswirkungen

Planungsrechtliche Entschädigungs- und Übernahmeansprüche im Sinne der §§ 39 und 44 BauGB können nicht auftreten, da sich die Grundstücke im Plangebiet im Eigentum des Landes Berlin befinden. Darüber hinaus ist das Plangebiet als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme förmlich festgelegt. Für diesen Bereich besteht Grunderwerbspflicht durch den Entwicklungsträger.

IV. Verfahren

1. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

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

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

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

2. Information der Senatsverwaltungen

Die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen, Abt. II E, für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abt. II A sowie für Verkehr und Betriebe, Abt. IIIB wurden über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes **XVII-9** mit Schreiben vom 01. Juli 1992 gemäß § 246a BauGB informiert.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes **XVII-9** mit Schreiben vom 24. Juli 1992 zur Kenntnis genommen.

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

Das Bezirksamt beschloss am 02. Juni 1992 für das Grundstück Hauptstraße 8 und für einen Abschnitt der Hauptstraße einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung **XVII-9** aufzustellen und die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen. (BA-Beschluss Nr. 067/92)

4. Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses

Der Beschluss des Bezirksamtes vom 26. Mai 1992 über die Aufstellung des Bebauungsplans **XVII-9** wurde gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG-BauGB) im Amtsblatt für Berlin Nr. 38 vom 17. Juli 1992 auf Seite 2068 bekannt gemacht.

5. Information der Senatsverwaltung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur beabsichtigten Änderung des Geltungsbereiches und des Titels des Bebauungsplanes

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I D und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin, GL 8 wurden über die beabsichtigte Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes **XVII-9** mit Schreiben vom 30. Mai 2002 gemäß § 5 AGBauGB informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I D und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin, GL 8 haben die beabsichtigte Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans **XVII-9** mit Schreiben vom 27. Juni 2002 bzw. 23. Juni 2002 zur Kenntnis genommen. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt.

6. Bezirksamtsbeschluss zur Änderung des Geltungsbereiches

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung vom 07. Januar 2003 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-9** lautet nunmehr:

Bebauungsplan **XVII-9** für Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 7 und 8 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg. (BA-Beschluss Nr. 005/03)

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

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I D und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin, GL 8 wurden über die beabsichtigte Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes **XVII-9** 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, GL 8 mit Schreiben vom 21. Juli 2003 der beabsichtigten Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes **XVII-9** zugestimmt.

8. Bezirksamtsbeschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, die Änderung des Geltungsbereiches und des Titels sowie über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung vom 21. Oktober 2003 beschlossen:

- a) das Ergebnis, das sich aus der Auswertung der Äußerungen der Bürger in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB für den Bebauungsplan **XVII-9** ergibt.

- b) die Änderung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne XVII-7e und **XVII-9**. Der Bebauungsplan **XVII-9** wird hierbei um eine bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVII-7e gelegene Teilfläche des Grundstücks Hauptstraße 7, die an den Rummelsburger See angrenzt, erweitert.
- c) die Änderung des Titels des Bebauungsplanes **XVII-9**. Der Titel des Bebauungsplanes **XVII-9** lautet nunmehr:

Bebauungsplan **XVII-9** für die Grundstücke Hauptstraße 7 (teilweise) und 8 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg.

- d) den Bebauungsplan-Entwurf **XVII-9** für die Grundstücke Hauptstraße 7 (teilweise) und 8 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB zur Stellungnahme vorzulegen (*BA-Beschluss Nr. 220/03*).

9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Fachämter des Bezirkes wurden mit Schreiben vom 24. Oktober 2003 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf **XVII-9** innerhalb eines Monats gebeten. Mit Schreiben vom 02. Dezember 2003 wurde zusätzlich 11 Betreiber von Richtfunkanlagen um eine Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Von 46 beteiligten Stellen haben 34 Stellen eine Stellungnahme abgegeben und 12 Stellen nicht reagiert. Somit waren **34** Stellungnahmen auszuwerten.

Die Auswertung ergab folgendes Bild:

- Anmerkungen ohne Auswirkungen auf abwägungsrelevante Belange liegen von **24** Stellen vor:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B (SenStadt I B), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 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), Polizeipräsident (PolPräs), Berliner Feuerwehr (Fw), Landesbetrieb für Informationstechnik (LIT), Berliner Wasserbetriebe (BWB), GASAG, BSR, Bewag, Deutsche Post Bauen GmbH, 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 (BzBm'in/PersFinKult), Bürgerdienste und Soziales (BüDSoz) sowie Stadtentwicklung (BWA).

- Anregungen und Bedenken, die in der Abwägung zu berücksichtigen waren, liegen von **10** Stellen vor:

Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E (SenStadt I E), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B (SenStadt VII B), Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport Abt. IV C (SenJugBilSport IV C), Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post (RegTP) und den bezirklichen Abteilungen Jugend, Bildung und Sport (BilSp AL), Umwelt und Gesundheit (UmNat N/L und UmNat U) sowie Stadtentwicklung (BauTE).

- Von **13** Stellen liegen keine Stellungnahmen vor:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I D (SenStadt ID), Landesdenkmalamt (LDA), 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, E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG, Deutsche Telekom AG und den bezirklichen Abteilungen Wirtschaft und Immobilien, Umwelt und Gesundheit (Bezirksstadtrat) sowie Stadtentwicklung (BauAL).

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

Art der Nutzung

- Die Bebauung im Uferbereich solle wegen der zu erwartenden Nutzungsintensität deutlich aus der Uferzone herausgenommen werden (SenStadt I E).
→ Die Wohnbebauung in Seenähe entspricht dem städtebaulichen Ziel eines direkten Bezuges der Wohnungen zum See. Eine Erweiterung des Ufergrünzuges ist wegen des Freiflächenüberangebotes im benachbarten Bebauungsplan XVII-7e nicht erforderlich. **Keine Planänderung.**
- Die Bebauung solle zum See hin geöffnet werden (SenStadt I E).
→ Durch den Verzicht auf eine Baukörperausweisung, die Festsetzung einer zum See hin abnehmenden baulichen Dichte und den Verzicht auf die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 erfolgt eine Öffnung des Quartiers zum See hin. **Planänderung.**
- Der Platz in zentraler Quartierslage sei wegen der für den Bezirk zu erwartenden Kosten nicht als öffentliche Grünfläche sondern als private Grundstücksfläche mit einem Pflanzgebot auszuweisen (SenStadt I E).
→ Eine Ausweisung als private Grundstücksfläche mit einem Pflanzgebot entspricht nicht dem öffentlichen Nutzungscharakter der Fläche. **Keine Planänderung.**

Technische Infrastruktur

- Die Fahrleitungsanlagen der Straßenbahn seien zu beachten (BVG).
→ Die Fahrleitungsanlagen werden durch die Ausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausreichend berücksichtigt. **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.**

Soziale Infrastruktur

- Der abgestimmte Bedarf an zwei Großspielfeldern und einer dreiteilbaren Sporthalle könne nicht ersatzlos zu Gunsten einer Regenwasserreinigungsanlage unterschritten werden (SenBJS, BilSp AL).
→ Zu dem durch die Wasserrahmenrichtlinie der Europäischen Union gebotenen Bau einer Niederschlagswasserreinigungsanlage im Mündungsbereich des Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgrabens besteht räumlich keine Alternative. Die in der Folge erforderliche Reduzierung des Sportplatzangebotes im Bebauungsplan XVII-9 auf ein Großspielfeld wird durch die planungsrechtliche Sicherung von zwei Großspielfeldern an der Fischerstraße kompensiert. **Keine Planänderung.**
- Die Sportflächenplanung sei entsprechend der entwicklungsbedingten Bedarfsentwicklung umzusetzen und aus der Entwicklungsmaßnahme zu finanzieren (SenBJS).
→ Mangels verfügbarer Flächen im Entwicklungsgebiet erfolgt die Sicherung von zwei Großspielfeldern in fußläufiger Entfernung durch den Bebauungsplan XVII-21 an der Fischerstraße. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt wie bei allen Infrastrukturmaßnahmen des Landes Berlin aus Landesmitteln. **Keine Planänderung.**
- Die Einhaltung der Richtwerte der 18. BImSchV sei ohne Einschränkung für den Sportbetrieb zu gewährleisten (SenBJS).
→ Die von der Sportplatzanlage ausgehenden Geräuschimmissionen überschreiten nicht die Immissionsrichtwerte der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung. **Keine Planänderung.**
- Eine Beeinträchtigung des Sportbetriebs durch Verkehrslärm- und Luftimmissionen sei auszuschließen (SenBJS).
→ Zur Minderung der Schadstoffbelastung der Sportanlage erfolgt die Ausweisung einer Pflanzbindung entlang der Hauptstraße. **Planänderung**
- Das Flächenangebot sei angesichts des Bedarfs an einem weiteren Großspielfeld, und zusätzlichen Flächen für Immissionsschutzmaßnahmen und Anpflanzungen unzureichend (SenBJS).
→ Der Bedarf an einem weiteren Großspielfeld wird außerhalb des Plangebietes gedeckt. Für Anpflanzungen wird die Sportfläche um rd. 500 m² vergrößert. **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. **Keine Planänderung.**
- Eine Zugänglichkeit des Ufergrünzuges über die Fläche der Regenwasserreinigungsanlage sei nicht erforderlich (UmNat N/L).
→ Durch die zusätzliche Verbindung in Verlängerung der Erschließungsstraße soll die Erreichbarkeit der Ufergrünzuges insbesondere für Fahrradfahrer und Besucher/Nutzer des geplanten Sportplatzes verbessert werden. **Keine Planänderung.**
- Der Ufergrünzug sei für die Anlage eines gemeinsamen Geh- und Radweges zu schmal bemessen (UmNat N/L).

→ Der Ufergrünzug verfügt mit rd. 18,00 m an der engsten Stelle über eine ausreichende Breite zur Anlage eines gemeinsamen Geh- und Radweges. **Keine Planänderung.**

- Die nördliche Straßenverbindung sei in nord-westlicher Richtung ohne Versatz fortzuführen (BauTE).
→ Ein städtebaulich begründetes orthogonales Straßennetz, bestehende Straßen im Bebauungsplan XVII-7e und denkmalgeschützte Gebäude stehen einer anderen Straßenführung entgegen. **Keine Planänderung.**
- Das Mischgebiet MI 5 sei über die Mischgebiete MI 4 und MI 6 zu erschließen (BauTE).
→ Das Mischgebiet ist über den Fußgängerbereich ausreichend erschlossen. **Keine Planänderung.**

Umwelt und Natur

- In sensiblen Nutzungsbereichen sei der Oberboden bis 0,5 m auszutauschen (UmNat U).
→ Der Bodenaustausch erfolgt gemäß den Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes und seiner Verordnungen. **Keine Planänderung.**
- In Buddelkästen sei eine Grabesperre einzubauen (UmNat U).
→ Die Begründung wird um den Hinweis auf eine erforderliche Grabesperre für Sandkästen ergänzt. **Keine Planänderung.**
- Die Straßenentwässerung könne nicht in die öffentlichen Grünflächen erfolgen (UmNat N/L).
→ Eine Entwässerung der Straßenverkehrsflächen und der Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt innerhalb dieser Flächen und nicht auf den öffentlichen Grünflächen. **Keine Planänderung.**
- Der Ufergrünzug verfüge nicht über eine ausreichende Breite (UmNat N/L).
→ Die gemäß Landschafts- und Artenschutzprogramm für Grünzüge anzustrebende Breite von mindestens 30-40 m zielt auf die Sicherung einer klimatischen und luft-hygienischen Ausgleichsfunktion. Der uferbegleitende Grünzug am Rummelsburger See kann die angestrebte Mindestbreite unterschreiten, da die genannten Ausgleichsfunktionen bereits durch den See gewährleistet werden. **Keine Planänderung.**
- Die Sichtbeziehungen zum Rummelsburger See seien durch Vegetation eingeschränkt (UmNat N/L).
→ Die Einschränkung der Sichtbeziehungen wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen. **Keine Planänderung.**
- Das Angebot an öffentlichen Grünflächen sei für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten nicht ausreichend bemessen (UmNat N/L).
→ Das geringfügige rechnerische Defizit an öffentlichen Grünflächen im Plangebiet wird durch ein Überangebot im angrenzenden Bebauungsplan XVII-7e ausgeglichen. Einer Erweiterung des intensiv nutzbaren Grünflächenangebotes stehen naturschutzrechtliche, denkmalpflegerische und städtebauliche Belange entgegen. **Keine Planänderung.**

- Eine Baugebietsgrenze unmittelbar angrenzend an die bestehende Pappelreihe sei nicht möglich (UmNat N/L)
→ Die Grenze des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 wird so angepasst, dass zur Pappelreihe ein Mindestabstand von 3,00 m besteht. **Planänderung.**
- Das Eingriffsgutachten aus dem Jahr 1994 sei zu aktualisieren (SenStadt I E).
→ Der Eingriffsbewertung liegt ein Gutachten aus dem Jahr 2003 zu Grunde. **Keine Planänderung.**

Sonstiges

- Die Bebauungspläne seien bezüglich der finanziellen Auswirkungen zu prüfen (SenFin I D).
→ Die Planänderung finanzieller Aspekte erfolgt in einer detaillierten Kosten- und Finanzierungsübersicht als Grundlage für die Mittelverwendung aus dem Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers. **Keine Planänderung.**
- Der Fußgängerbereich sei mit einer Straßenbegrenzungslinie einzufassen (BauTE).
→ Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bedürfen keiner Straßenbegrenzungslinie. **Keine Planänderung.**

10. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und zur Änderung des Titels

Das Bezirksamt hat am 05. Juli 2005 das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, der Nachbarbezirke und der Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplanverfahren **XVII-9** beschlossen. Weiter hat das Bezirksamt in gleicher Sitzung beschlossen, den Titel des Bebauungsplans **XVII-9** zu ändern.

Der Titel des Bebauungsplans **XVII-9** lautet nunmehr:

Bebauungsplan **XVII-9**

für das Gebiet zwischen der Hauptstraße, der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Hauptstraße 9-10, dem Rummelsburger See und der südöstlichen Grenze der Hildegard-Marcusson-Straße sowie deren Verlängerung zum Rummelsburger See im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg.

Das Bebauungsplanverfahren **XVII-9** ist entsprechend dem vorgenannten Ergebnis weiterzuführen und der Bebauungsplan-Entwurf **XVII-9** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. (*BA-Beschluss Nr. 163/05*)

11. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 6 Absatz 2 Satz 2 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes **XVII-9** für das Gebiet zwischen der Hauptstraße, der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Hauptstraße 9-10, dem Rummelsburger See und der südöstlichen Grenze der Hildegard-Marcusson-Straße sowie der Verlängerung zum Rummelsburger See im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg fand in der Zeit vom 25. Juli 2005 bis einschließlich 26. August 2006 statt.

Die öffentliche Auslegung wurde von keinem/n Bürger/innen besucht. Es liegen acht schriftliche Anregungen von den Trägern öffentlicher Belange (Deutsche Telekom AG, DB Services Immobilien GmbH, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung-Wasserbehörde, BVG, BLN, Amt für Umwelt und Natur, Jugendamt, Gesundheitsamt des Bezirkes Lichtenberg) vor.

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

Umwelt und Natur

- Die Prognose des Straßenverkehrslärms solle aktualisiert werden (Ges).
 - Der Verzicht auf einen sechsspürigen Ausbau der Hauptstraße wird gegenüber der Immissionsprognose aus 1996 reduzierte Belastungen ergeben. Die DIN 4109 gewährleistet einen ausreichenden Schallschutz. **Keine Planänderung.**
- Auf die hohe Luftschadstoffbelastung soll durch Schutzmaßnahmen an der Hauptstraße reagiert werden. (Ges).
 - Durch Gebäudestellung und die Ausweisung einer Pflanzbindung auf der Sportanlage werden die Schadstoffemissionen reduziert. **Keine Planänderung.**
- Die Anforderungen zum Schutz von Lärm- und Lichtimmissionen seien zu berücksichtigen (Ges).
 - Die Einhaltung der Lärmrichtwerte der 18. BImSchV wurde gutachterlich belegt. Beeinträchtigungen durch Licht können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausgeschlossen werden. **Keine Planänderung.**
- Der Umsetzstandort für die geschützte Sand-Strohblume im Plangebiet sei nicht geeignet (BLN).
 - Durch die Lage des Umsetzstandortes in einer öffentlichen Parkanlage können geeignete Schutz- und Pflegemaßnahmen durchgeführt werden. **Keine Planänderung.**
- Für die Niststätten von Gebäudebrütern sei Ersatz zu schaffen (BLN).
 - Über den erforderlichen Ersatz von Niststätten wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens befunden. **Keine Planänderung.**

Erschließung

- Ein geringes Grünflächenangebot könne nicht durch ein Überangebot im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-7e ausgeglichen werden (UmNat, BLN).
 - Das über dem Richtwertbedarf liegende Angebot öffentlicher Grünflächen im benachbarten Bebauungsplan XVII-7e ist fußläufig vom Plangebiet aus erreichbar und leistet damit einen Beitrag zur Freiflächeversorgung auch für den Bebauungsplan XVII-9. **Keine Planänderung.**
- Auf Privatwegen seien Leitungsrechte zu Gunsten der Deutschen Telekom zu sichern (Telekom).
 - Das die Grundstücksflächen ausgehend von öffentlichen Straßenverkehrsflächen erschlossen werden können, bedarf es keiner Sicherung von Leitungsrechten. **Keine Planänderung.**
- Für die Niederschlagswasserreinigungsanlage bedarf es einer um 500 m² größeren Fläche (SenStadt VIII D).

- Die Fläche für die Niederschlagswasserreinigungsanlage wird um 500 m² zu Lasten der für eine Sportanlage ausgewiesenen Fläche vergrößert. **Planänderung.**
- Die Höhenlage der Stromversorgungsleitungen der Straßennbahn seien zu sichern (BVG).
 - Da sich die der Bahnstromversorgung dienenden Anlagen im öffentlichen Straßenland befinden, bedarf es keiner Sicherung im Bebauungsplan. **Keine Planänderung.**

12. Vereinfachtes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB

Auf Grund von Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes **XVII-9** 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 umfasst eine Vergrößerung der Fläche für eine Niederschlagswasserreinigungsanlage zu Lasten der Sportanlage. Die Änderung wird auf einem Deckblatt zum Bebauungsplan ausgewiesen.

Mit Schreiben vom 7 Oktober 2005 wurden vier betroffene Grundstückseigentümer und zwei berührte Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um schriftliche Stellungnahme bis zum 21. Oktober 2005 gebeten.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden zwei Stellungnahmen eingereicht, durch die keine abwägungsrelevanten Belange berührt wurden.

13. Fortführung des Verfahrens auf der alten Rechtsgrundlage

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

14. Bezirksamtsbeschluss über das Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung und des vereinfachten Verfahrens, über den Bebauungsplan sowie den Bebauungsplan und die Rechtsverordnung der Bezirksverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen

Das Bezirksamt hat am 15. November 2005 beschlossen:

- a) das Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und des vereinfachten Verfahrens gemäß § 3 Absatz 3 in Verbindung mit § 13 BauGB im Bebauungsplanverfahren **XVII-9**.
- b) den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan-Entwurf **XVII-9** vom 05. Juli 2005 mit Deckblatt vom 04. November 2005 für das Gebiet zwischen der Hauptstraße, der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Hauptstraße 9-10, dem Rummelsburger See und der südöstlichen Grenze der Hildegard-Marcusson-Straße sowie der Verlängerung zum Rummelsburger See im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg.
- c) den Bebauungsplan-Entwurf **XVII-9** einschließlich Begründung der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.
- d) den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans **XVII-9** der Bezirksverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen. (BA-Beschluss-Nr. 284/ 05)

15. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan und die Rechtsverordnung

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 14. Dezember 2005 beschlossen:

- a) den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan-Entwurf **XVII-9** vom 05. Juli 2005 mit Deckblatt vom 04. November 2005 für das Gebiet zwischen der Hauptstraße, der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Hauptstraße 9-10, dem Rummelsburger See und der südöstlichen Grenze der Hildegard-Marcusson-Straße sowie der Verlängerung zum Rummelsburger See im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg einschließlich der Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch.
- b) über den Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans **XVII-9**. (*DS-Nr. 1635/V*)

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824).

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

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

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

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 § 26a Nr. 9.2 AV LHO (Nachbestückungsgrundstücke des Finanzvermögens), so dass die Herstellung der öffentlichen Erschließungstraßen und öffentlichen Grünflächen sowie die Durchführung der Altlastensanierung grundsätzlich finanziert werden können.

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

Die erforderlichen Mittel für die Herstellung der Niederschlagswasserreinigungsanlage werden zu gegebener Zeit zur Investitionsplanung angemeldet.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Bezirksstadträtin

Berlin, am . März 2006

Lompscher
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen

Berlin, am . März 2006

Güttler-Lindemann
Amtsleiter

D. Anhang

Abkürzungsverzeichnis *

Abs.	- Absatz
Abt.	- Abteilung
AGBauGB	- Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
BauGB	- Baugesetzbuch
BauGB MaßnG	- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
BaumSchVO Bln	- Berliner Baumschutzverordnung
BauNVO	- Baunutzungsverordnung
BauOBln	- Bauordnung für Berlin
BBodSchG	- Bundesbodenschutzgesetz
BBodSchV	- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung
BEP	- Bereichsentwicklungsplanung
BezVG	- Bezirksverwaltungsgesetz
BGBl.	- Bundesgesetzblatt
BNatSchG	- Bundesnaturschutzgesetz
dB (A)	- Dezibel (A - Kurve)
FNP	- Flächennutzungsplan
GmbH	- Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GF	- Geschossfläche
GFZ	- Geschossflächenzahl
GR	- Grundfläche
GRZ	- Grundflächenzahl
GVBl.	- Gesetz- und Verordnungsblatt
H	- (Wand-) Höhe
Kfz	- Kraftfahrzeug
LaPro	- Landschaftsprogramm
LKW	- Lastkraftwagen
MI	- Mischgebiet
NatSchGBln	- Berliner Naturschutzgesetz
ÖPNV	- Öffentlicher Personennahverkehr
PlanzVO	- Planzeichenverordnung
WA	- Allgemeines Wohngebiet

*erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit

Quellenverzeichnis

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

Bedarfsermittlung Seniorenfreizeiteinrichtungen und Sportflächen; BSM, Mai 2000.

Bereichsentwicklungsplanung Lichtenberg; Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Entwurf, Stand Juli 2004.

Eingriffs- und Ausgleichsgutachten, B-Plan **XVII-9** im Bezirk Lichtenberg; planland, Planungsgruppe Landschaftsentwicklung, August 2003.

Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (Abl. S. 95) zuletzt geändert am 26. August 2004, (ABl. S. 3967), Erläuterungsbericht; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

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

Schalltechnische und lufthygienische Untersuchung Nr. 45022 zur geplanten Sportanlage an der Hauptstraße in Berlin-Lichtenberg; Kötter Beratende Ingenieure, März 2005.

Sportflächenplanung Quartier Berlin Campus; BSM, Juli 2001.

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

Stadtentwicklungsplanung (StEP) „Ver- und Entsorgung, Grundlagen, Teil I“; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 1998.

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

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

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

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

Tabellenverzeichnis	Seite
Tab. 1: Städtebauliche Kennwerte	15
Tab. 2: Flächenbilanz.....	17
Tab. 3: Grünflächenversorgung.....	31

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

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

1. Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet

"Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung und im Mischgebiet die nach § 6 Absatz 2 Nr. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes."

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 5 und 6 BauNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen und im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 allgemein 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.

2. Ausschluss von Vergnügungsstätten:

„Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Die in Mischgebieten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen und nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da von Vergnügungsstätten und dem durch diese hervorgerufenen Verkehrsaufkommen regelmäßig Lärmbelastungen ausgehen, die mit der Wohnnutzung im Mischgebiet und dem unmittelbar angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet nicht vereinbar sind.

3. Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen:

„In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.“

(§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 6 BauNVO)

Durch die textliche Festsetzung wird im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete gewährleistet, dass die Blickbeziehungen zum Rummelsburger See durch derartige Bauwerke nicht eingeschränkt werden.

4. Einteilung der Straßenverkehrsfläche:

"Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung."

(§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

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

5. Lärmschutz entlang der Hauptstraße:

„Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Hauptstraße bei Wohnungen mit Ausrichtung notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen zu dieser Straße 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.

6. 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.

7. Pflanzbindung an der Hauptstraße

„Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.“

(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

Durch die Verpflichtung zur Anpflanzung und zum Erhalt eines dichten und hohen Bewuchses soll ein Schutz des Sportplatzes vor den Luftschadstoffimmissionen ausgehend vom Verkehr der Hauptstraße erreicht werden.

8. Öffentliche Verbindung zum Ufergrünzug:

„Die Fläche C 1, C2, C3, C4, C1 ist mit einem Gehrecht und eine Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.“

(§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

Durch die textliche Festsetzung wird eine direkte Wegebeziehung zwischen der östlichen gebietsinternen Erschließungsstraße und dem öffentlichen Ufergrünzug gesichert.

9. Zuässigkeit eines Sportplatzgebäudes:

„Innerhalb der Fläche D1, D2, D3, D4, D1 ist die Errichtung eines eingeschossigen Sportplatzgebäudes und die Anlage von Stellplätzen zulässig. Die Grundfläche der baulichen Anlage des Sportplatzgebäudes darf 500 m² nicht überschreiten.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Durch die textliche Festsetzung wird die zulässige Bebauung innerhalb der Fläche für Sportanlagen auf den Nutzungszweck Sportplatzgebäude begrenzt. Die Festsetzung des Nutzungsmaßes ermöglicht den Bau eines Gebäudes, dass für die hohe Nutzungsintensität eines Kunstrasenplatzes ausreichend bemessen ist.

Hinweise:

- 1. Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind nach der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "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.*