

Bebauungsplan

XV-62

**für das Gelände zwischen südöstlichem Ufer
des Landwehrkanals, Görlitzer Bahndamm,
Lohmühlenstraße und Lohmühlenplatz im
Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Alt-Treptow.**

BEGRÜNDUNG

vom Juli 2006

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

I.	Planungsgegenstand.....	4
1.	Anlass und Erforderlichkeit.....	4
2.	Plangebiet.....	4
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
2.2	Bestand und Realnutzung	4
2.3	Planungsvorgaben	6
II.	Planinhalt.....	7
1.	Entwicklung der Planüberlegungen	7
2.	Intentionen der Planung	8
3.	Inhalte des Bebauungsplans	9
3.1	Wesentlicher Planinhalt	9
3.1.2	Verkehrsflächen	9
3.1.3	Grünflächen	9
3.1.4	Altlasten	9
3.2	Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	11
3.2.1	Elemente der Abwägung.....	11
3.2.1.1	Verhältnis zum FNP und LaPro	11
3.2.1.2	Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange.....	11
3.2.1.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	11
3.2.1.2.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB.....	13
3.2.1.2.3	Öffentliche Auslegung	18
3.2.2	Ergebnis der Abwägung.....	23
3.2.2.1	Gesunde Wohnverhältnisse.....	23
3.2.2.2	Wohnbedürfnisse, soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	24
3.2.2.3	Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	24
3.2.2.4	Belange von Natur und Landschaft.....	24
3.2.3	Begründung der einzelnen Festsetzungen	28
3.2.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	28
3.2.3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Vollgeschosse.....	29

3.2.3.3	Flächen für Stellplätze	31
3.2.3.4	Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziale und kulturelle Zwecke.....	31
3.2.3.5	Verkehrsflächen.....	32
3.2.3.6	Grünflächen	32
3.2.3.7	Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie sonstige Grünfestsetzungen.....	33
3.2.3.8	Sonstige Festsetzungen	36
3.2.3.9	Hinweise.....	36
3.2.3.10	Nachrichtliche Übernahme.....	37
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	37
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	37
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung.....	37
IV.	Verfahren.....	38
V.	Rechtsgrundlagen.....	39
Anhang zum Bebauungsplan XV-62 vom 31. August 2005		
1.	Textliche Festsetzungen.....	1
2.	Pflanzliste	3

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Planaufstellung war die Notwendigkeit, für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke die fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Bebauung des Geltungsbereichs auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts zu schaffen, in dem eine Entwicklung vorbereitet wurde, die die Lage im Stadtraum, die Interessen der Allgemeinheit und diejenigen der Grundstückseigentümer berücksichtigt.

Nach den Zielvorgaben des Flächennutzungsplans und den konkretisierenden bezirklichen Konzepten soll das Gebiet neu geordnet und seiner bedeutsamen Lage im Stadtraum gemäß entwickelt werden. Die derzeitigen, u.a. aus der Lage im ehemaligen Grenzgebiet herrührenden Eigentumsverhältnisse erfordern die Schaffung einer eindeutigen Rechtsgrundlage zur Durchsetzung und Sicherung der öffentlichen Nutzungen und der städtebaulichen Neuordnung. Dringende Gesamtinteressen Berlins sind hier durch die Lage des Plangebietes am Landwehrkanal begründet. Dieser Belang hat im Planverfahren Beachtung gefunden, da entlang des Kanals eine öffentliche Parkanlage als begrünter Uferweg festgesetzt wird. Mit dieser Festsetzung kann eine mögliche Beeinträchtigung der Anlage des Landwehrkanals ausgeschlossen werden.

Das Planverfahren wird nach § 233 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) zu Ende geführt.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht für diesen Bebauungsplan kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es ist auch keine allgemeine Vorprüfung erforderlich, da der gemäß Nr. 18.8 unter Bezugnahme auf Nr. 18.7 der Anlage zum UVPG hierfür vorgegebene Grenzwert für die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterschritten wird.

Die Umsetzung des abgestimmten Konzepts erfordert im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander die Aufstellung eines Bebauungsplans.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfasst die Grundstücke auf der Nordwestseite der Lohmühlenstraße zwischen der ehemaligen Görlitzer Eisenbahn im Nordosten und dem Lohmühlenplatz im Südwesten sowie die angrenzenden Verkehrsflächen der Lohmühlenstraße bis zu deren Mitte und die verlängerte Karl-Kunger-Straße (ehemalige Straße "An der Wiener Brücke") bis zum Ufer des Landwehrkanals im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Alt-Treptow.

Die vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke bzw. Teilflächen von Grundstücken haben eine Größe von etwa 3,18 ha. Sie liegen im statistischen Gebiet 120, sind im Grundbuch der Gemarkung 500 eingetragen und im Liegenschaftskataster der Fluren 101 und 104 verzeichnet. Einschließlich der miterfassten Verkehrsflächen der Lohmühlenstraße bis zu deren Mitte und der verlängerten Karl-Kunger-Straße umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche von etwa 3,64 ha.

2.2 Bestand und Realnutzung

Das sich von Südwesten nach Nordosten erstreckende Gelände liegt zwischen den Wasserstraßen Landwehrkanal und Neuköllner Schiffahrtskanal (Nordwesten), die die Grenze zum Nachbarbezirk Friedrichshain-Kreuzberg bilden, und der Lohmühlenstraße (Südosten) und wird im Südwesten vom Lohmühlenplatz zum Nachbarbezirk Neukölln und im Nordosten vom ehemaligen Bahngelände der Görlitzer Eisenbahn begrenzt.

Das Plangebiet liegt am Nordwestrand des Ortsteils Alt-Treptow im Bezirk Treptow-Köpenick. Hier befand sich der Sicherheitsstreifen des ehemaligen DDR-Grenzgebietes. Die zwischen dem Kanalufer bzw. dem Lohmühlenplatz und der Rückseite der bestehenden Wohnbebauung errichteten Grenzbefestigungen wurden zu Beginn der neunziger Jahre vollständig entfernt.

Die ehemalige Blockrandbebauung am Kanal wurde neben anderen Bauten im Grenzbereich im Zuge des Mauerbaus 1961 und der Errichtung der Grenzbefestigungen abgerissen. Im Rahmen eines Gebietsaustausches wurde 1988 der nördliche Teil des Lohmühlenplatzes dem Land Berlin (West-Berlin) übergeben, die Lohmühlenbrücke wurde restauriert.

Die Flächen hinter der Bebauung wurden bis an das Kanalufer in den Jahren 1993/94 begrünt, hier wurde ein Uferweg angelegt, der über den Lohmühlenplatz hinweg bis an die Kreuzung Lohmühlenstraße / Harzer Straße heranführt.

Auf dem Grundstück Lohmühlenstraße 24 wurde in den Jahren 1992/93 ein öffentlicher Kinderspielplatz auf berlineigenem Gelände errichtet.

Das stadträumliche Umfeld des Plangebietes bestimmen Wohnblöcke mit hoher Dichte: Im Südosten liegen Wohnquartiere mit vorwiegend nach dem 2. Weltkrieg errichteten Gebäuden und teilweisem Altbaubestand. Durchgängiger Altbaubestand befindet sich an Teilen der Karl-Kunger-Straße, Lexis- und Heidelberger Straße. Im Süden und Südwesten schließen die Baublöcke im Bezirk Neukölln, im Westen und Nordwesten des Ortsteils Kreuzberg im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg an.

An der Einmündung der Kieholzstraße in die Lohmühlenstraße und nordöstlich des ehemaligen Bahndamms an der Jordanstraße stehen Gewerbebauten.

Der Freiraum der engeren Umgebung ist geprägt durch den Landwehrkanal und die uferbegleitenden Grünbereiche, den Neuköllner Schifffahrtskanal, der am Lohmühlenplatz in den Landwehrkanal mündet, die Parkanlage des nordöstlich des Bahndamms gelegenen Schlesischen Buschs und den nördlich auf der Kreuzberger Kanalseite gelegenen Görlitzer Park auf ehemaligem Bahnhofsgelände.

Der Bereich ist in seiner Entstehungs- und Siedlungsgeschichte eng mit den innerstädtischen Wasserstraßen verbunden. 1845-50 wurde der Landwehrkanal nach Planungen des königlichen Gartendirektors Peter Joseph Lenné als Verbindung von Ober- und Unterspree gebaut. Hier bestand bereits seit der Mitte des 15. Jahrhunderts ein Entwässerungsgraben in einer Seitenrinne des Spree-Urstromtals.

1883-1890 wurde der Kanal verbreitert, die Uferböschungen wurden neu befestigt.

Die Sandsteinquader an der Wasserlinie wurden 1919-1935 durch Granitquader ersetzt.

Die Treptower Brücke wurde 1852 gebaut und 1993 restauriert. Die Wiener Brücke, 1895 erbaut, wurde im 2. Weltkrieg zerstört und als Fußgängerbrücke wieder errichtet. Seit 1974 war sie wegen Baufälligkeit gesperrt und wurde in den neunziger Jahren vollständig beseitigt. Die Straße zur Wiener Brücke („An der Wiener Brücke“) zwischen Lohmühlenstraße und Kanalufer in Verlängerung der Karl-Kunger-Straße ist heute nicht mehr vorhanden.

Die Uferpromenade entlang des Kanals war schon durch Baufluchtlinien der Planungen im 19. Jahrhundert vorgesehen. Die Bebauungsstruktur großer Bereiche von Treptow, Neukölln und Kreuzberg wurde durch das Hobrechtsche Straßenraster mit weitgehend rechtwinkligen Baufluchten geprägt. Die geschlossene Blockrandbebauung aus Wohn- und Gewerbebauten war überwiegend fünfgeschossig. Durchschnitten wurde das Blockraster vom Landwehrkanal und vom Neuköllner Schifffahrtskanal, der 1902-1905 als Verbindung zwischen Landwehrkanal und Teltowkanal gebaut wurde. An der Kanalabzweigung wurde 1921 die Lohmühlenbrücke errichtet.

Nach dem 2. Weltkrieg wurde die teilweise zerstörte Baustruktur durch Blockrandbebauung und auch in Zeilenbauweise ergänzt.

Die ehemalige Trasse der Görlitzer Bahn, die das Plangebiet im Nordosten begrenzt, zerschneidet diesen Stadtbereich. Die stillgelegte Schienenverbindung mit der alten Eisenbahnbrücke ist als Fußgänger- und Radfahrerverbindung nutzbar, sie verbindet den Bezirk Treptow-Köpenick mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und den als Park gestalteten ehemaligen Görlitzer Bahnhof.

Das Erscheinungsbild des Geltungsbereichs wird heute wesentlich durch die Uferpromenade am Kanalufer, eine fünfgeschossige Restbebauung aus der Wende des 19. / 20. Jahrhunderts am Lohmühlenplatz, drei viergeschossige Zeilenbauten aus den fünfziger Jahren des 20. Jahrhunderts, einen Kinderspielplatz an der Lohmühlenstraße und Baum- und Strauchpflanzungen unterschiedlicher, teilweise spontaner Form geprägt. Im Nordostteil des Plangebietes befindet sich auf dem Brachland zwischen dem Uferweg und der Lohmühlenstraße derzeit eine „Wagenburg“-Siedlung.

Die vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke bzw. Teilflächen von Grundstücken befinden sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, der Wohnbautengesellschaft Stadt

und Land, einer Wohnungsgenossenschaft, der Deutschen Bahn (Reichsbahn), des Landes Berlin sowie in zwei Fällen im Privatbesitz.

Der Wohnungsbestand im Plangebiet beträgt zur Zeit ca. 164 Wohnungen.

Es befinden sich derzeit keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Landwehrkanal; die Uferlinie durch welches das Plangebiet begrenzt wird, hat eine Länge von rund 580 m.

Der Landwehrkanal ist als Denkmalbereich (Gesamtanlage) im öffentlichen Verzeichnis der Baudenkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin, Stand 15. Mai 2001/ABl. Nr. 29 vom 14.06.2001, S. 2278, 2330, S. 2382 und 2424) mit der Bezeichnung „Salzufer, Corneliusstr., Hallesches Ufer, Maybachufer, Landwehrkanal“ aufgeführt.

Der Denkmalschutz umfasst u.a. die Uferbefestigung mit Auf- und Abgängen sowie die begrünten Uferstreifen mit Baumpflanzungen und (soweit vorhanden) die historischen Geländer.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist durch die Lohmühlenstraße als bezirkliche Erschließungsstraße erschlossen. Über die Kieholzstraße, die Karl-Kunger-Straße und die Lohmühlenbrücke bestehen Verbindungen zum Hauptverkehrsstraßennetz. Hinsichtlich der Verbindungen nach Norden (Friedrichshain-Kreuzberg) sind die Verbindungen eingeschränkt, da zur Überquerung der Wasserstraßen derzeit nur die Lohmühlenbrücke zur Verfügung steht.

Im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) bestehen folgende Anbindungen:

a) S-Bahn: Die Entfernung zum nächstgelegenen S-Bahnhof Treptower Park beträgt ca. 2000 m. Von hier bestehen Verbindungen in alle Stadtteile.

b) U-Bahn: In ca. 1600 m Entfernung ist der U-Bahnhof Rathaus Neukölln erreichbar (Richtung Spandau über die City-West und nach Rudow), in einer Entfernung von ca. 1500 m liegt der U-Bahnhof Schlesisches Tor (Richtung Warschauer Straße und Krumme Lanke über die City-West und in Richtung Warschauer Straße und Umlandstraße).

c) Bus: Das Plangebiet wird z.zT. von drei Buslinien tangiert, über die Verbindungen innerhalb des Bezirkes Treptow-Köpenick sowie nach Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln bestehen und die nächstgelegenen U- und S-Bahnhöfe erreichbar sind.

Technische Infrastruktur

Alle Medien der technischen Infrastruktur sind bereits in den angrenzenden Straßenzügen vorhanden. Die vorhandene Bebauung ist vollständig erschlossen, die geplante Bebauung kann direkt angeschlossen werden.

2.3. Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan Berlin - FNP Berlin - sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Darstellungen enthalten:

Das Baugebiet an der Lohmühlenstraße ist im Bereich zwischen der Isingstraße und der ehemaligen Bahntrasse als Wohnbaufläche W1 (Geschossflächenzahl -GFZ über 1,5) und im Bereich zwischen der Isingstraße und der Harzer Straße als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dargestellt, für den Uferbereich ist eine Darstellung als öffentliche Grünfläche – Parkanlage – enthalten.

Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin - (LaPro Berlin)

Im Landschaftsprogramm (-LaPro Berlin- in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 , ABl. S. 2331, ergänzt am 19. Februar 2004, ABl. S. 1440) wird das Planungsgebiet in der Teilkarte "Naturhaushalt / Umweltschutz" als Siedlungsgebiet beschrieben. Gefordert wird für Siedlungsgebiete eine Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen durch Entsiegelung sowie eine Begrünung von Dach-, Hof- und Wandflächen bzw. eine Durchführung kompensatorischer Maßnahmen bei Verdichtung. Weiterhin soll der Boden- und Grundwasserschutz berücksichtigt werden. Dezentrale Regenwasserversickerung und emissionsarme Heizsysteme werden gefordert. Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Unter dem Thema "Erholung und Freiraumnutzung" nennt das Landschaftsprogramm als Ziel die Anlage und Entwicklung einer Grünfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten entlang des

Landwehrkanals und entlang der ehemaligen Bahntrasse. Die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich soll verbessert werden, störende Nutzungen sollen ausgelagert werden.

Die Themenkarte "Landschaftsbild" ordnet das Planungsgebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen ein (südwestlich der Harzer Straße als Innenstadtbereich).

Für diesen Entwicklungsraumtyp wird gefordert, charakteristische Stadtbildbereiche sowie markante Landschafts- und Grünstrukturen zu erhalten und zu entwickeln, um die Stadtgliederung zu verbessern.

Ortstypische Gestaltelemente und besondere Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge sollen berücksichtigt werden, Landschaftsbildbeeinträchtigungen sollen beseitigt werden. Für den Entwicklungsraum "Innenstadtbereich" werden die Erhaltung und die Entwicklung begrünter Straßenräume bzw. die Wiederherstellung von Alleen, Stadtplätzen, Promenaden - insbesondere als Gewässerbegleitung -, und von Vorgärten gefordert. Landschaftsbildprägende Elemente sollen bei der Freiraumgestaltung betont werden. Bei baulicher Verdichtung sollen qualitativ hochwertige Freiräume gestaltet werden.

Die Kanaluferbereiche werden vom Landschaftsprogramm als Gebiete benannt, die der Umwandlung, Neuschaffung und Renaturierung von Flächen für den Biotopschutz und den Biotopverbund dienen sollen.

Der ehemaligen Bahntrasse kommt eine Verbindungsfunktion für Pflanzen- und Tierarten zu. Die Brachfläche nördlich der Trasse wird als Teil einer sich Richtung Nordosten entlang des Kanals ausbreitenden "prägenden oder gliedernden Grünfläche" (Schlesischer Busch) ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Bereichsentwicklungsplanung - Grundlagen

In den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 1991 auf der Basis von Fachgutachten erarbeiteten Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung werden folgende, das Plangebiet tangierende, Aussagen getroffen:

Treptow soll als qualifizierter Wohnstandort weiterentwickelt werden. Daran gebunden ist eine entsprechende Entwicklung der Infrastruktur und der Grünanlagen sowie die Vorhaltung und Sicherung der notwendigen Standorte. Für die Erholungsnutzung werden Entwicklungspotentiale der linearen Gewässerbegleiträume, insbesondere zur Realisierung übergreifender und örtlicher Grünverbindungen gesehen.

Im Planungsgebiet Treptow-Nord sollen die Uferländer freigehalten werden, um die Gewässer erlebbar zu machen. Die Freiraumpotentiale sollen zu erlebnisreichen Grünräumen mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden.

Als wesentlicher Freiraumbezug wird die Grünverbindung vom Görlitzer Park über den Schlesischen Busch zum Treptower Park gesehen, ebenso die Fortführung der Grünverbindung vom Görlitzer Park über die ehemalige Bahntrasse entlang der S-Bahn ins südliche Treptow.

Bereichsentwicklungsplanung - Bezirk

In der 1992 vom Bezirksamt Treptow beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung wurden folgende Ziele für den Bereich des Plangebietes benannt:

Die Grünvernetzung, die Begrünung des ehemaligen Grenzstreifens und die Gestaltung der Gewässerränder mit begehbaren Grünstreifen von mindestens 20 m Breite.

Es soll mit den vorhandenen Potentialen eine von der Innenstadt zum südlich gelegenen Landschaftsraum führende Grünverbindung geschaffen werden. Der Schlesische Busch soll mit seinen historischen Wegeverbindungen wiederhergestellt und an den Görlitzer Park angebunden werden. Das Lohmühlenufer ist als öffentlicher Grünraum aufzuwerten und in die Gesamtgestaltung Landwehrkanal und Flutgraben einzubinden. Mit der Gestaltung des Görlitzer Bahndamms als Grünanlage in Fortsetzung des Görlitzer Parks soll dessen trennende Wirkung aufgehoben werden.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planüberlegungen

Im Jahre 1991 wurde im Auftrag der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (jetzt SenStadt) eine städtebauliche Tragfähigkeitsuntersuchung durch das Büro Numrich + Albrecht für den Bereich Lohmühlenstraße / Lohmühlenplatz / Lohmühleninsel durchgeführt. Unter den damaligen Zielvorstellungen und baupolitischen Leitlinien nach der politischen Wende stand im

Vordergrund dieser Untersuchung der Nachweis von Potentialen für den Wohnungsbau in diesem innerstädtischen Bereich.

In der Untersuchung wurden in Varianten Konzepte für eine ergänzende Bebauung an der Nordwestseite der Lohmühlenstraße, am Lohmühlenplatz und am Kanalufer sowie für eine öffentliche Grünfläche mit Uferpromenade am Landwehrkanal und einen Standort für eine Kindertagesstätte auf dem Gelände zwischen dem Bahndamm und der Trasse des ehemaligen Straßenabschnitts „An der Wiener Brücke“ entwickelt.

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde 1995 ein überarbeitetes Bebauungs- und Freiflächenkonzept vorgelegt, in das die wesentlichen Inhalte der städtebaulichen Tragfähigkeitsuntersuchung übernommen wurden.

Abweichend von der ursprünglichen Planung sind dort der als Rampe zur ehemaligen Wiener Brücke hinaufführende Straßenabschnitt „An der Wiener Brücke“ in Verlängerung der Karl-Kunger-Straße und eine Variante zur Gestaltung der Uferpromenade unter Berücksichtigung der vom Naturschutz- und Grünflächenamt ausgeführten Begrünung des Kanalufers aufgenommen.

Im Zuge dieser Konkretisierung der Konzeption wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans reduziert, indem die Flächen des Bahndamms und der nordöstlich anschließende Bereich zwischen der Lohmühlenstraße, dem Landwehrkanal und dem Flutgraben herausgenommen wurden, weil für den ursprünglich geplanten weiteren öffentlichen Spielplatz kein Bedarf mehr besteht.

Im Jahre 1999 wurde der vorliegende Entwurf im Hinblick auf eine die gegenwärtigen Eigentumsverhältnisse berücksichtigende Neubaukonzeption überprüft. Auf der Grundlage einer diesbezüglich aktualisierten Aufgabenstellung entwickelte das Büro Numrich + Albrecht unterschiedliche Planungsvarianten, die im Jahre 2000 in einem neuen städtebaulichen Konzept mündeten. Folgende planerische Schwerpunkte wurden unter Berücksichtigung der stadt- und naturräumlichen Situation vertiefend untersucht:

- Ergänzung und Arrondierung der vorhandenen Bebauungsstrukturen mit Wohngebäuden in offener Bauweise ohne bauliche Anbindung an den Gebäudebestand
- auf das Einzelgrundstück bezogene Realisierbarkeit der Neubebauung unter Berücksichtigung verlängerter Grundstückstiefen
- Entwicklung eines Grünzugs mit integriertem Fuß- und Radweg entlang des Landwehrkanals unter Beachtung der weitgehend bereits vorhandenen Wegeführung
- Einordnung einer Gemeinbedarfsfläche und eines öffentlichen Spielplatzes in Größe und Lage entsprechend dem Bebauungskonzept von 1995
- Sicherung einer Verkehrsfläche zwischen Lohmühlenstraße und Wiener Brücke entsprechend dem Bebauungskonzept von 1995 als Teil der Verkehrsverbindung Karl-Kunger-Straße / Wiener Straße.

2. Intentionen der Planung

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans und dem konkretisierenden städtebaulichen Konzept soll das Plangebiet neu geordnet und die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Neubebauung geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll hierbei entsprechend der besonderen Lage des Plangebietes durch Einzelbaumaßnahmen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglichen.

Dem städtebaulichen Entwurf liegen folgende Ziele und städtebauliche Leitideen zugrunde, deren Umsetzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden sollen:

Städtebau

- Wiederherstellung der Straßenrandbebauung unter Aufnahme der historischen Bauflucht der Bebauung Lohmühlenstraße 33, 34, 35 und 36 mit Abstufung der Geschosse zum Landwehrkanal
- Zielvorgaben für eine langfristig anzustrebende straßenbegleitende Bebauung
- Schaffung von Durchblick- und Durchgangsmöglichkeiten zwischen Lohmühlenstraße und Landwehrkanal durch Einhaltung von Abständen der Neubebauung zu den vorhandenen Zeilenbauten
- Anordnung von kleineren und niedrigeren Gebäudegruppen (evtl. Reihenhäuser) in privilegierter Lage am Landwehrkanal
- Beachtung bestehender Grundstücksgrenzen zur sukzessiven, grundstücksweisen Bebauung
- Räumlich-bauliche Fassung des Lohmühlenplatzes in historischer Ableitung unter

- Verdeutlichung des ehemaligen Grenzverlaufs als Zäsur innerhalb des Gebäudekomplexes
- Aufnahme der ehemaligen Straße „An der Wiener Brücke“ mit baulicher Neudefinition des Kreuzungsbereichs in Betonung einer Torsituation
- Einordnung einer Gemeinbedarfsfläche im Nordostteil als Abschluss der Bebauung an der Lohmühlenstraße

Freiraum

- Sicherung der uferbegleitenden Wegeverbindung entlang des Landwehrkanals, eingebunden in eine öffentliche Parkanlage
- Schaffung einer begrünten Vorgartenzone in der Lohmühlenstraße
- Grüngestaltung des Grenzbereichs zwischen den Baugrundstücken und dem Ufergrünzug in Form von Hecken
- Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des vom Geltungsbereich erfassten Teils des Lohmühlenplatzes und des Kanalufers als Fußgänger- und Grünbereich im Sinne des historischen Vorbilds als Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage
- Erhaltung des Kinderspielplatzes an der Lohmühlenstraße und Integration eines weiteren Spielplatzes in den Ufergrünzug
- Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes auf den Grundstücken
- Sicherung einer externen Ausgleichsfläche in Form einer privaten Grünfläche

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Wesentlicher Planinhalt

3.1.1 Baugebiete

Den städtebaulichen Zielen folgend werden die Baugrundstücke im Geltungsbereich mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Eine Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Zwecke wird mit Bestimmung des Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

3.1.2 Verkehrsflächen

Der vom Geltungsbereich erfasste Teil der Lohmühlenstraße und die ehemalige Straße „An der Wiener Brücke“ werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Weitere Planungsinhalte sind die Festsetzungen von Gehrechten zur Wegeverbindung zwischen der Lohmühlenstraße und dem Ufergrünzug.

3.1.3 Grünflächen

Der Ufergrünzug zwischen Lohmühlenplatz und Bahndamm wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage, ein vorhandener Spielplatz an der Lohmühlenstraße und eine Teilfläche des Ufergrünzugs werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Für eine Freifläche am Bahndamm erfolgt eine Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferhain.

3.1.4 Altlasten

Das Plangebiet gilt als das älteste zusammenhängende Gewerbegebiet in der Ortslage Treptow. Erste gewerbliche Nutzungen sind dort bereits für den Zeitraum um 1752 erwähnt. Mit der Anlage des Landwehrkanals setzte etwa nach 1850 eine nahezu flächendeckende Nutzung des Gebietes als Umschlag- und Produktionsstandort ein. Nach 1945 erfolgte jedoch – u.a. bedingt durch erhebliche Kriegsschäden - eine grundlegende Umgestaltung, wobei gewerbliche Nutzungen keine Rolle mehr spielten. Von 1961 bis 1990 war das Gebiet Bestandteil des sogenannten Grenzstreifens.

Im Ergebnis historischer Nutzungsrecherchen wurde durch die Senatsumweltverwaltung praktisch das gesamte Plangebiet als altlastenverdächtig ausgewiesen. Dabei wurden gemäß den Recherchenerkenntnissen fünf separate Verdachtsflächen abgegrenzt (im Bodenbelastungskataster eingetragen unter den Nrn. 7648, 10960, 10961, 10962, 10963 und

10964). Im Zuge mehrerer zwischenzeitlich erfolgter Bodenuntersuchungen erscheinen diese Abgrenzungen allerdings nur noch bedingt sinnvoll. Andererseits ist wegen der hier insgesamt sehr komplizierten Bodenstrukturen eine abschließende "ortsgenaue" Bewertung der Altlastensituation auch gegenwärtig nicht möglich.

Das gesamte Gebiet weist als Oberboden sandige, deutlich anthropogen geprägte, Auffüllungen mit verschiedensten Fremd Beimengungen (u.a. Ziegel- und Betonbruch, Schlacken, Kohle) auf. Zusätzlich wurden lokal massive unterirdische bauliche Anlagen erkundet.

Die Mächtigkeit des Auffüllungshorizontes schwankt stark und überschreitet teilweise 2 m. Ebenso regellos schwanken die Zusammensetzung und damit auch die Schadstoffgehalte des Auffüllungsmaterials. An einzelnen Aufschlusspunkten werden die gemeinsame Bundes-Bodenschutz- und altlastenverordnung aktuell geltenden Prüfwerte für *öffentliche Grünanlagen* bzw. *Wohngebiete* bei Arsen, verschiedenen Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) deutlich überschritten. Dabei werden in tieferen Schichten häufig sogar höhere Schadstoffkonzentrationen als in unmittelbarer Bodennähe nachzuweisen. Dies deutet auf in der Vergangenheit verschiedentlich vorgenommenen (lokale) Ablagerungen verschiedener kontaminierter Abfälle hin. Insgesamt folgt die Verteilung der einzelnen Schadstoffe jedoch sowohl nach ihrer Art als auch nach ihrer Konzentration keiner erkennbaren Tendenz. Kleinflächige Teilbereiche mit Extrembelastungen sind grundsätzlich nicht auszuschließen.

In den die Auffüllung unterlagernden gewachsenen Sandhorizonten wurden hingegen keine erwähnenswerten Kontaminationen ermittelt.

Eine Besonderheit weist der Boden im Umfeld der aktuellen Wohnbebauung etwa im Bereich Lohmühlenstraße 18 bis 21 auf. Das betreffende Areal diente über mehr als 100 Jahre bis etwa 1930 als Gerbereistandort. 1995 wurden hier bei Tiefbauarbeiten unterirdische Bauwerke angetroffen ("Gerbereigruben"). Historische Baupläne belegen bis etwa 1930 eine erhebliche horizontale Ausdehnung dieser in Ziegelbauweise errichteten bis ca. 2 m tiefen Gerbereigruben. Aktuell waren einige der freigelegten Gruben noch immer mit organischen Gerbereiabfällen gefüllt. Für die freigelegten Gruben erfolgte eine aufwändige Entleerung (Sonderabfall) und Reinigung sowie eine abschließende Verfüllung mit Sand. Bereits bei diesen Arbeiten waren jedoch Hinweise auf weitere solcher unterirdischen Bauwerke erkennbar. Durch geophysikalische Erkundungen 2003 wurden diese Vermutungen erhärtet. Detailuntersuchungen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von den Eigentümern durchgeführt werden.

Bewertung der Belastungssituation

Der gesamte Geltungsbereich wird weiterhin als altlastenverdächtig betrachtet. Beim gegenwärtigen Nutzungszustand besteht jedoch kein akutes Gefährdungspotential für die Schutzgüter *menschliche Gesundheit* und *Grundwasser* und somit auch kein zwingendes Sanierungserfordernis. Während zukünftig eine akute Gefährdungssituation für das Grundwasser (etwa 2-3 m unter Geländeoberkante) nur durch entsprechend tiefe Eingriffe in den Untergrund entstehen könnte, wären direkte Gesundheitsgefährdungen aber schon durch geringfügige Veränderungen (Arbeiten auf dem Gelände mit mehr als 0,5 m Tiefe in den Boden) der Nutzungssituation zu erwarten.

Für die vorgenannte Teilfläche im Bereich der Gerbereigruben ist, ungeachtet der bestehenden Wohnbebauung, eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gerechtfertigt. Für den übrigen Geltungsbereich kann die Bewältigung der Altlastenproblematik unmittelbar im Zusammenhang mit der Realisierung lokaler Bauvorhaben erfolgen. Dazu muss bei **allen zukünftigen baubedingten Eingriffen** in den Untergrund – also auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben – eine **Beteiligung des Fachbereiches Umweltschutz vorgenommen werden** und dessen festgelegten Maßnahmen als Nebenbestimmung im bauaufsichtlichen Verfahren formuliert und zu kontrollieren sind.

Sofern auf Teilflächen sensible Nutzungen (z.B. Kleinkinderspielplätze, Hausgärten) geplant sind, haben in diesen Bereichen Sanierungsmaßnahmen zu erfolgen, in deren Ergebnis ein direkter Kontakt mit kontaminiertem Boden wie auch Staubentwicklung wirksam verhindert werden.

Zusammenfassend muss deshalb festgestellt werden, dass vor der Anlage von Kinderspielplätzen oder anderen sensiblen Bereichen, wie u.a. Liegewiesen, eine Sanierung der betroffenen Bereiche durch Bodenaustausch notwendig wird.

Generell kann bei Baumaßnahmen ausgehobener Boden mit hoher Wahrscheinlichkeit vor Ort nicht wieder eingebaut werden, da der Bebauungsplanbereich im Urstromtal liegt und somit hier neben der Berücksichtigung einer sensiblen Nutzung auch entsprechende Einbauwerte

einzuhalten sind.

Weiterhin ist eine Versickerung gesammelter Niederschlagswässer vor Ort wegen der nachgewiesenen belasteten Aufschüttungsschichten nur möglich, wenn diese im Vorfeld in den geplanten Versickerungsbereichen beseitigt werden.

Bei Einhaltung der benannten Maßnahmen kann der Forderung zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen werden.

3.2 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.2.1 Elemente der Abwägung

3.2.1.1 Verhältnis zum FNP und LaPro

Der FNP Berlin stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich zwischen Isingstraße und der ehemaligen Bahntrasse als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) und im Bereich zwischen der Isingstraße und der Harzer Straße als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dar. Für den Uferbereich ist eine Darstellung als öffentliche Grünfläche – Parkanlage – enthalten.

Den Zielen des Bebauungsplans unter Beachtung der Vorgaben durch den Flächennutzungsplan entsprechend sollen die Baulandflächen entlang der Lohmühlenstraße in einer durchschnittlichen Tiefe von 45 m als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf XV-62 konkretisieren diese generalisierten Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sollen einige sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden. Dies betrifft zum einen Gartenbaubetriebe und zum anderen Tankstellen. Einzelheiten sind im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 3.2.3 erläutert.

Die Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms werden durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen öffentliche Parkanlage (entlang des Kanalufers) und Spielplatz sowie einer privaten Grünfläche, durch Festsetzungen zur Freiflächenbepflanzung, zur Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen und Bäumen innerhalb des Baulands, zur Schaffung einer durchgängigen begrünten Vorgartenzone, zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Wege und Zufahrten und zur Verwendung emissionsarmer Energiearten umgesetzt.

3.2.1.2 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

3.2.1.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bezogen sich die Äußerungen der Bürger insbesondere auf folgende Sachverhalte:

- Geschlossene Bauweise

Die Anregungen richteten sich vor allem gegen die Geschlossenheit der Bebauung, weil mit der in geschlossener Bauweise vorgesehene Ergänzungsbebauung zum einen für die Bewohner der Häuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Südseite) der Lohmühlenstraße der Blick auf den Landwehrkanal und die uferbegleitenden Grünflächen verlorengeht.

Weitere Stellungnahmen enthalten, dass die Neubebauung unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließt, weil darin eine Beeinträchtigung für den Gebäudebestand gesehen wird (z.B. Wegfall der Fenster an den Giebeln).

- Gestaltung der Grünfläche

Kritisiert wird, dass der Anteil der Freiflächen im Plangebiet mit der Neubebauung reduziert wird.

Für die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen werden folgende Anregungen gegeben:

- eine geschwungene, in Bögen verlaufende Wegeführung am Kanalufer anstelle der linearen Wegeführung,
- Ausbildung von Niveauunterschieden im Gelände wie im Schlesischen Busch,
- Anlegen eines Irrgartens aus Heckenpflanzungen und einer Boule-Bahn.

- Öffnung der Wiener Brücke

Bemängelt wird, dass Aussagen über das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Straßenzug Karl-Kunger Straße/ „An der Wiener Brücke“/ Wiener Straße fehlen. Erhöhte Belästigungen aus Verkehrslärm und Abgasen werden mit dem Ausbau der Wiener Brücke erwartet. Die Wiener Brücke sollte nur für Fußgänger und Radfahrer sowie für Straßenbahnverkehr zugelassen werden.

- Schaffung eines zusätzlichen Spielplatzes

Der Bedarf für einen weiteren Spielplatz wird nicht gesehen, da der vorhandene Spielplatz oft nicht genutzt wird.

Abwägung des Bezirksamtes zu den Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung:

Die geschlossene Bauweise lehnt sich an den historischen Strukturen an und greift weitestgehend den ursprünglichen Stadtgrundriss bzw. alte Straßenfluchtlinien auf. Mit dieser geplanten Bauweise wird eine städteräumliche Dichte geschaffen, die dem innerstädtischen Standort angemessen ist. Die konzipierte Bebauungsstruktur wird beibehalten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung vorgenommen, die die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und bilanziert. Auf dieser Grundlage werden unter Berücksichtigung des Zumutbarkeits- und Angemessenheitsgrundsatzes entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt, die auch bei einer Neubebauung ausreichende Freiflächen sichern. Die vorgeschlagenen Gestaltungsvorschläge für die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche sind Bestandteil der Ausführungsplanung und somit nicht im Bebauungsplanverfahren relevant.

Der Bebauungsplan setzt lediglich die Option einer öffentlichen Verkehrsfläche fest. Diese Festsetzung ergibt sich aus der Zielstellung des Senats von Berlin, der Wiederherstellung des Straßenzuges Wiener Straße/ Karl-Kunger-Straße mit der Wiener Brücke und somit der Schaffung einer Verbindung zwischen den Bezirken. Eine Prognose über das zu erwartende Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Konsequenzen ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erstellen.

Der Spielplatz auf dem Grundstück Lohmühlenstraße 24 wird im Bestand und entsprechend den aktuellen Bedarfszahlen eine weitere Fläche in der öffentlichen Parkanlage als Spielplatzbereich gesichert.

Die Auswertung der vorliegenden Anregungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat zu dem Ergebnis geführt, dass die für das Bebauungsplanverfahren XV-62 entwickelte Planungskonzeption bestehen bleibt. Die im Bezirksamtsbeschluss 240/94 vom 06.12.1994 genannten wesentlichen Ziele der Planung- die Sicherung und Schaffung von allgemeinen Wohngebieten, einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte sowie einer öffentlichen Grünfläche am Kanalufer – wurden beibehalten.

Inhaltliche Änderungen im Anschluss an die frühzeitige Bürgerbeteiligung:

In Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte eine Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um die im nördlichen Plangebietsbereich festgesetzte Spielplatzfläche.

Eine Überprüfung des Bedarfs an öffentlichen Spielplätzen im Ortsteil Alt-Treptow hat ergeben, dass eine Sicherung eines Spielplatzstandortes im nördlichen Bereich des Plangebietes nicht mehr erforderlich ist. Auch ohne die Sicherung dieses Standortes ist eine Versorgung mit Kinderspielplätzen in der Versorgungseinheit gegeben. Zudem ist die ursprünglich für den zusätzlichen Spielplatz vorgesehene Fläche stark mit Schadstoffen belastet. Eine Spielplatznutzung käme nur bei umfangreichen, sehr kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen in Frage, die nicht im Verhältnis zur geplanten Nutzung stehen.

Zu den Änderungen wurde 2001 eine weitere Erörterungsveranstaltung i.S. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt, während der den Bürgern das geänderte städtebauliche Konzept und der Bebauungsplanentwurf XV-62 vorgestellt und ihnen Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde.

Die Äußerungen der Bürger bezogen sich u.a. auf die geplanten öffentlichen Durchgänge zur Uferpromenade, die Parkmöglichkeiten auf den vorgesehenen Baugrundstücken, den städtebaulichen Zusammenhang mit der Freiflächen- und Bebauungsstruktur auf der gegenüberliegenden Seite (Bezirk Kreuzberg-Friedrichshain), die Größe des Ufergrünzugs, einen möglichen Wiederaufbau der Wiener Brücke, die Eigentumsverhältnisse im Zusammenhang mit der Bebaubarkeit, den Zeitraum für das Bebauungsplanverfahren, die Erhaltung des vorhandenen Kinderspielplatzes, die Verkehrsberuhigung, die Zukunft der

„Wagenburg“, die mögliche Verlagerung des Kinderzirkus „Cabuwazi“ in das Plangebiet sowie die Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes.

Als Bedenken kristallisierten sich bei der Erörterung folgende Bürgeräußerungen heraus:

- Der Ufergrünstreifen wird als zu schmal angesehen.
- Es werden Belastungen bei einem Wiederaufbau der Wiener Brücke befürchtet.

Abwägung des Bezirksamtes zu den Anregungen im Rahmen der Erörterungsveranstaltung:

Ein Erhalt der vorhandenen Grünfläche in seiner derzeitigen Größe wäre aufgrund der überregionalen Bedeutung dieser Grünfläche ein empfehlenswerter planerischer Ansatz, welcher jedoch unter Berücksichtigung aller abwägungsrelevanten Belange bedauerlicher Weise nicht umsetzbar ist. Zur dauerhaften Sicherung dieser Flächen ist ein Grunderwerb seitens der öffentlichen Hand erforderlich, dieser Eingriff in privates Eigentum ist jedoch nicht zu rechtfertigen. Der Ortsteil verfügt über ausreichende Grün- und Erholungsflächen, wie der Wildenbruchpark und der Schlesische Busch.

Die Planung zur Herstellung einer Straßen- und Brückenverbindung zwischen der Karl-Kunger-Straße in Alt-Treptow und der Wiener Straße in Kreuzberg ergibt sich aus der Zielstellung des Senats von Berlin, alle Straßen, die 1961 durch den Mauerbau oder bereits vorher getrennt wurden, wiederherzustellen. Dieses Ziel ist verankert in der Senatsvorlage Drucksache 12/3740. Die geplante Verbindung soll als Ergänzung des vorhandenen Straßennetzes, der besseren Erreichbarkeit und Vernetzung der benachbarten Wohngebiete dienen.

In Abwägung aller Belange, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Durchsetzbarkeit der Planungskonzeption unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse, führen die Äußerungen der Bürger nicht zu einer Änderung der Planung, die wesentlichen Planungsziele sollen unverändert beibehalten werden.

3.2.1.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Nachfolgende Anregungen sind im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangen:

Gemeinsame Landesplanung (Schreiben vom 14.01.2003)

1) Es wird geäußert, dass der Bebauungsplan das Ziel 1.0.1 des Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV.) unterstützt, wonach Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Festsetzung neuer Siedlungsflächen haben und brachgefallene Bauflächen schnellmöglichst beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Er entspricht darüber hinaus Ziel 2.0.9 LEP eV., wonach der Zugang zu See- und Flussufern für die Allgemeinheit frei zu halten und gegebenenfalls zu eröffnen ist.

2) Dem Bebauungsplanentwurf stehen keine Grundsätze der Raumordnung entgegen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (1) und (2): Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung; VIII D (Schreiben vom 03.01.2003)

1) Die Entwicklung eines Grünzuges entlang des Landwehrkanals wird grundsätzlich begrüßt.

2) Die vorgesehene Bebauung führt jedoch zu einer deutlichen Verdichtung mit erhöhtem Oberflächenabfluss.

Um keine neuen Belastungen für die Gewässergüte des Landwehrkanals entstehen zu lassen, sollte anfallendes, gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dach- oder ähnlichen Flächen dezentral im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden.

Vor dem Hintergrund der EU-Wasserrahmenrichtlinie wird empfohlen, ein abgestimmtes Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Fachplaner und Wasserbehörde) erarbeiten zu lassen.

3) Hinweise:

- Die Errichtung oder Änderung von Gewässeruferräumen bedarf gesonderter wasserrechtlicher Verfahren, die bei der Wasserbehörde zu beantragen sind.
- Gegen fachgerecht durchgeführte Grundwasserentnahmen bestehen keine Bedenken. Beabsichtigte Grundwasserentnahmen sind vor Durchführung bei der Wasserbehörde zu beantragen. Sind die hydrogeologischen Verhältnisse des Baugrundes nicht einwandfrei

als geeignet bekannt, dann ist seine Eignung durch Aufschlussbohrungen sowie durch hydrologische und hydraulische Berechnungen festzustellen. Aufschlussbohrungen sind gem. § 37 der Berliner Wasserbehörde anzuzeigen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (1): Wird zur Kenntnis genommen.

Zu (2): Die Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes ist eine wasserwirtschaftliche Forderung, welche keinen bodenrechtlichen Bezug aufweist und somit nicht bebauungsplanrelevant ist.

Entsprechend einer Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe vom 21.04.2005 ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle die Entwässerung innerhalb des Plangebietes sicherstellen.

Durch die Festsetzung entsprechender Nutzungsmaße im Bebauungsplan werden innerhalb der Baugebiete Freiflächen gesichert, die zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser geeignet sind. Mit § 36 a Abs. 1 WHG und § 44 BauOBl gibt es grundsätzliche Regelungen, die eine dezentrale Niederschlagsentwässerung auf Baugrundstücken fordern und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umzusetzen sind.

Die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Regelung dieses Sachverhaltes im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

Detaillierte grundstücksbezogene Regenwasserbewirtschaftungskonzepte sind unter Berücksichtigung des konkreten Projektbezuges im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erarbeiten.

Zu (3):

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gewässerufer sind Bestandteil der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Parkanlage, welche bereits errichtet wurde. Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Sollten seitens des zuständigen Fachamtes im Rahmen einer Umgestaltung der Parkanlage Änderungen am Gewässerufer geplant werden, so sind innerhalb des Planungsprozesses die entsprechenden wasserrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung; VII B (Schreiben vom 31.01.2003)

(1) Seite 6, Punkt 2.2.6 Verkehrserschließung

Individualverkehr (MIV) - Die Lohmühlenstraße ist keine örtliche Straßenverbindung innerhalb des übergeordneten Straßennetzes, sie sollte als bezirkliche Erschließungsstraße definiert werden.

(2) Öffentlicher Personalverkehr (ÖPNV)

Ergänzung der U-Bahnlinie U15 Warschauer Straße-Uhlandstraße am U-Bahnhof Schlesisches Tor.

Auf die Benennung von Buslinien sollte verzichtet werden, da innerhalb der Geltungsdauer des B-Plans infolge von Fahrplanänderungen Veränderungen der Betriebsnummern erfolgen können.

(3) Die übergeordneten verkehrlichen Belange finden in den beabsichtigten Festsetzungen Berücksichtigung.

Mit der Festsetzung einer durchgehenden Fußgänger- und Radwegverbindung entlang des Kanalufers werden Voraussetzungen für die Umsetzung eines vom Senat beschlossenen durchgängigen „Berliner Mauerweges“ entlang des ehemaligen Grenzstreifens gesichert.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (1): Dem Hinweis wurde entsprochen, die Lohmühlenstraße wird als bezirkliche Erschließungsstraße bezeichnet.

Zu (2): Die Hinweise wurden berücksichtigt und im Begründungstext entsprechend korrigiert.

Zu (3): Wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Finanzen (Schreiben vom 08.01.2003)

(1) Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich fachlicher Interessen aufgrund der Zuständigkeit für dingliche Grundstücksgeschäfte.

(2) Seitens der Haushaltsabteilung werden nachfolgend genannte Bedenken bzw. Hinweise genannt: Öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Spielplatz, Gemeinschaftseinrichtung) können

erst realisiert werden, wenn die Finanzierung (einschließlich Folgekosten) geklärt ist. Es wird empfohlen, vor Beschlussfassung über den B-Plan die Klärung der Finanzierung über den Haushaltsplan des Bezirkes zu klären.

(3) Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzliche Regelungen liegen nicht vor.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (1): Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu (2): Der Spielplatz Lohmühlenstr. 24 ist bereits im Bestand errichtet und im Eigentum des Landes Berlin. Aus der planungsrechtlichen Sicherung dieser Grünfläche entstehen somit keine finanziellen Auswirkungen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche des weiteren öffentlichen Spielplatzes und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale und kulturelle Zwecke“ befindet sich bereits im Eigentum des Landes Berlin. Ein Grunderwerb dieser Flächen ist daher nicht mehr erforderlich, die notwendigen Herstellungskosten sind jedoch durch den bezirklichen Finanzhaushalt bereitzustellen.

Bezüglich der öffentlichen Parkanlage sind die Grunderwerbskosten für Teilflächen ebenfalls in das bezirkliche Fachvermögen zu übernehmen. Die Fläche ist auf der Grundlage eines Nutzungsvertrages bereits hergestellt, so dass hierfür keine Herstellungskosten mehr erforderlich sind.

Zu (3): Wird zur Kenntnis genommen.

Berliner Feuerwehr (Schreiben vom 17.01.2003)

Folgender Hinweis ist zu beachten:

Es ist auf eine Zugänglichkeit und Anfahrmöglichkeit aller Grundstücke der Lohmühlenstraße zu achten. Eventuell vorhandene Feuerwehrezufahrten zu Privatgrundstücken dürfen nicht überbaut werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen und im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Berliner Verkehrsbetriebe (Schreiben vom 14.01.2003)

Gegen die im Bebauungsplanentwurf festgelegten Erläuterungen und Darstellungen bestehen vom Grundsatz her keine Bedenken.

Vorsorglich wird auf den Omnibuslinienverkehr und die Haltestellen im Zuge der Lohmühlenstraße und die Endstelle am Lohmühlenplatz hingewiesen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bewag (Schreiben vom 13.01.2003 und 22.01.2003)

(1) Wärme Region Ost

Im Planungsbereich sind Fernwärmeanlagen vorhanden, deren Lage im Übersichtsplan ersichtlich ist. Es wird auf das Vorhandensein einer Versorgungstrasse 2 x DN 150 hingewiesen, die der Versorgung der Bebauung in der Lohmühlenstraße 31-27 und 20-18 dient. Aus planerischer Sicht ist die Bewag daran interessiert, dem Investor für dieses Gebiet ein Angebot zur umweltfreundlichen Wärmeversorgung zu unterbreiten.

(2) Grundstücksplanung

Grundsätzlich bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

Im Plangebiet sind Bewag-Kabelanlagen vorhanden, Pläne sind im Bereich Netzservice zu erhalten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (1) und (2): Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Berliner Wasserbetriebe (Schreiben vom 17.01.2003)

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen befinden.

Hinsichtlich der Regenentwässerung ist ggf. zu prüfen, ob unbelastetes Niederschlagswasser direkt in den Landwehrkanal abgeleitet werden kann.

(2) Für die außerhalb des öffentlichen Straßenlandes liegenden Anlagen der BWB sind

Leitungsrechte vorzumerken. Die dafür benötigten Flächen sind im beigefügten Plan dargestellt. Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden und auch nicht mit tiefwurzelnden bzw. besonders wertvollen Pflanzen besetzt werden. Baumpflanzungen im Bereich von Entwässerungsanlagen größer als DN 500 können aus betrieblichen und baulichen Gründen nicht zugestimmt werden.

Außerdem müssen die vorhandenen Schächte jederzeit mit Fahrzeugen bis 260 KN bei geeigneter Wegbefestigung zugänglich sein.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (1): Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die detaillierte Prüfung der Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser in den Landwehrkanal kann nur im Rahmen der Erarbeitung eines konkreten Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes erfolgen. Da dazu ein konkreter Projektbezug vorhanden sein muss, der Bebauungsplan XV-62 jedoch nur eine Angebotsplanung darstellt, ist dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Zu (2): Der Hinweis wird berücksichtigt.

In der Planzeichnung werden die Bestandsanlagen, die außerhalb der öffentlichen Flächen liegen, nachrichtlich gekennzeichnet und der Umgang mit den Anlagen durch eine entsprechende textliche Festsetzung geregelt.

GASAG (Schreiben vom 20.12.2002)

(1) Die Stellungnahme verliert aufgrund der sich ständig ändernden Netzsituation nach 12 Monaten ihre Gültigkeit.

Es wurde eine aktuelle Bestandskopie der Gasrohrnetzanlagen übergeben. Aufgrund des vorhandenen Gasleitungsbestandes in der Lohmühlenstraße ist für das Bebauungsplangebiet eine gasseitige Versorgung möglich. Jedoch sind geplante gastechnische Maßnahmen derzeit nicht vorgesehen.

(2) Hingewiesen wird, dass bei Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 2,5m zwischen Stammmitte und Außenkante der Gasleitungen angestrebt werden sollte.

Vorbehaltlich der Beachtung der Hinweise werden keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf erhoben.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (1) und (2): Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landesdenkmalamt Berlin (Schreiben vom 09.01.2003)

(1) Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und die Plandarstellung bedürfen in Hinsicht auf denkmalpflegerische Belange der Ergänzung.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Landwehrkanal; die Uferlinie, durch welche das Plangebiet begrenzt wird, hat eine Länge von rund 580 m. Der Landwehrkanal ist als Denkmalbereich (Gesamtanlage) im öffentlichen Verzeichnis der Baudenkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin, Stand: 15. Mai 2001) aufgeführt.

Die Gesamtanlage ist unter der Bezeichnung „Salzufer, Corneliusstr. Hallesches Ufer, Maybachufer, Landwehrkanal“- Uferbefestigung mit Auf- und Abgängen sowie begrüntem Uferstreifen mit Baumpflanzungen und Geländer, Oberschleuse und Unterschleuse mit Flutgraben, Ausbau 1845-50, Ausbau 1883-90 und 1936-40 (siehe Denkmalliste Charlottenburg-Wilmersdorf, Gesamtanlage Salzufer, Corneliusstraße, Hallesches Ufer, Maybachufer und siehe Denkmalliste Mitte, Gesamtanlage Salzufer, Corneliusstraße, Hallesches Ufer, Maybachufer und siehe Denkmalliste Neukölln, Gesamtanlage Salzufer, Corneliusstraße, Hallesches Ufer, Maybachufer, Brachvogelstraße, Carl-Herz-Ufer, Fraenkelufer, Görlitzer Ufer, Heckmannufer, Paul-Lincke-Ufer, Planufer, Schöneberger Ufer, Tempelhofer Ufer, Waterloo-Ufer in der Denkmalliste Berlin für die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Neukölln aufgeführt (ABl. Nr. 29 / 14.06.2001, S. 2278, S. 2330, S.2382 und S. 2424).

(2) Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf im Abschn. 2.2 Bestand im Pkt. 2.2.5 Denkmalschutz sollte neu formuliert werden.

Vorschlag:

Das an den Planbereich des Entwurfes für den Bebauungsplan grenzende bzw. im Planbereich liegende Ufer des Landwehrkanals ist Teil des in der Denkmalliste Berlin Stand: 15. Mai 2001/ABl. Nr. 29 vom 14.06.2001, S. 2278, S. 2330, S. 2382 und S. 2424) als Gesamtanlage

aufgelisteten Baudenkmal Landwehrkanal. Der Denkmalschutz umfasst u.a. die Uferbefestigung mit Auf- und Abgängen sowie begrünten Uferstreifen mit Baumpflanzungen und (soweit vorhanden) die historischen Geländer.

(3) In der Plandarstellung des Bebauungsplanentwurfes soll das Ufer des Landwehrkanals nachrichtlich als Denkmal übernommen werden. Gemäß Nr. 14.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 ist der Landwehrkanal mit einem D und einer Umgrenzungslinie als Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, zu kennzeichnen. Eine historisch korrekte Lage der Abgrenzung des denkmalrechtlich geschützten begrünten Uferstreifens kann unter den gegebenen örtlichen Umständen und aufgrund des Kenntnisstandes zur Zeit nicht eindeutig angegeben werden.

Es wird dringend angeregt, zu prüfen, ob es zweckmäßig und vertretbar ist, den Ufergrünzug mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ als Bestandteil der geschützten Gesamtanlage Landwehrkanal zu kennzeichnen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (1): Der Hinweis wird berücksichtigt und entsprechend in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen, die Plandarstellung wird ergänzt.

Zu (2): Dem Hinweis wird entsprochen.

Zu (3): Eine Kennzeichnung als Denkmalbereich kann im Bebauungsplanentwurf nicht vorgenommen werden, da die korrekte Abgrenzung des Uferstreifens nicht bekannt ist. Der Denkmalbereich des Landwehrkanals wird im Plan nachrichtlich übernommen (siehe: Nachrichtliche Übernahme mit Beschreibung).

Oberfinanzdirektion Berlin (Schreiben vom 07.03.2003)

(1) Es wird ausgeführt, dass mittels als Anlage beigefügten Bescheides (Vermögenszuordnungsbescheid vom 22.02.2000; VZOG 122-15/02458/1; 0254/1) die von der OFD vertretenen Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung) eine unvermessene Teilfläche von etwa 6.000 m² des vormaligen Flurstücks 243 –nunmehr Bestandteil des aktuellen Flurstücks 260– als Vermögen zugeordnet worden ist. Mit der vorgesehenen Flächenneuzuordnung gemäß Bebauungsplanentwurf und damit verbundenen differenzierten Widmungen sind diese Flächen wirtschaftlich nicht mehr verwertbar.

Daher macht die OFD vorsorglich ein Entschädigungsverlangen gemäß § 40 BauGB bezüglich der bundeseigenen Flächen geltend. Unter Zugrundelegung der als Anlage beigefügten Wertermittlung wird vorerst für die 6.000 m² große, vom Bezirk zu erwerbende Fläche ein entsprechender Betrag genannt.

(2) Die OFD bittet um Rückäußerung über die Regulierung des Entschädigungsverlangens und die fortführende Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (1): Wird zur Kenntnis genommen.

Der OFD wurde im Schreiben vom 25.11.2003 mitgeteilt, dass hinsichtlich ihres Übernahmeverlangens nach § 40 BauGB erst nach Festsetzung des Bebauungsplans XV-62 eine Entschädigung erfolgen kann.

Zu (2): Die Beteiligung der OFD am Planungsverfahren wird entsprechend den gesetzlichen Regelungen weitergeführt.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (Schreiben vom 13.02.2003)

(1) Der Bebauungsplan findet grundsätzlich Zustimmung.

(2) Folgende Hinweise werden gegeben:

Grünflächen

Die Sicherung der Grünflächen am Landwehrkanal wird begrüßt.

Es scheint die Verknüpfung mit den bestehenden öffentlichen Parkanlagen Schlesischer Busch und Görlitzer Park wichtig. Es wird davon ausgegangen, dass der Bezirk entsprechend der BEP-Vorgaben dieses Ziel auch nach der Verkleinerung des Geltungsbereichs weiterverfolgt. Bezogen auf den aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes würde es für günstig erachtet werden, wenn entsprechend der bezirklichen BEP der Uferstreifen auch nördlich der verlängerten Karl-Kunger-Straße („An der Wiener Brücke“) in einer Breite von 20 m weitergeführt würde. Hier könnte deutlich die Funktion und die Qualität für Nutzer der Grünvernetzung erhöht werden. Auch eine südliche Anbindung des Grünzuges an den ehem.

Bahndamm (ehem. Treppenanlage) würde begrüßt werden.

Es sollte überprüft werden, ob dies möglich ist, ohne die Ausgleichsfunktion der privaten Grünfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft zu beeinträchtigen.

Verkehr

Laut Stellungnahme des bezirklichen Tiefbauamtes wäre die Wiederherstellung der Straßenverbindung Wiener Straße – Karl-Kunger-Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße (Straße II. Ordnung) zu definieren. Dieser Einschätzung entsprechend müssten für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete Aussagen zu Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden oder ggf. die Änderung der Gebietsfestsetzung überprüft werden. Gleichwohl wird auf die bislang gültige Position des Bezirks Kreuzbergs hingewiesen, die eine Öffnung der Wiener Brücke für den motorisierten Individualverkehr bislang nicht zuließ.

Um Planungssicherheit für die wiederherzustellende Brückenrampe „An der Wiener Brücke“ innerhalb der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche hinsichtlich der Höhenentwicklung der Befestigungsoberkante an den Straßengrenzen zu erhalten, wird die Festlegung von Oberkanten für die Befestigung der Verkehrsflächen an allen Eckpunkten der Baugrenzen –am Straßenrand orientiert- gefordert.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (1): Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu (2):

Grünflächen

Da der Bezirk für dieses Gebiet die BEP beschlossen hat, ist auch nach einer Reduzierung des Bebauungsplans davon auszugehen, dass eine Grünvernetzung zwischen dem Schlesischen Busch, dem Görlitzer Park sowie der Grünfläche entlang des Landwehrkanals als ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Entwicklungsziel weiter verfolgt wird.

Aufgrund des vorgegebenen Bedarfs der Fachabteilungen wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale und kulturelle Zwecke“ mit einer Größe von 2300 m² festgesetzt. Dadurch kann die Grünverbindung entlang des Landwehrkanals nördlich der Karl-Kunger-Straße nicht in einer Breite von ca. 20 m fortgeführt werden, eine Erweiterung der Grünfläche in diesem Bereich ist somit nicht möglich. Eine Anbindung des Grünzuges an den ehemaligen Bahndamm wird im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft.

Verkehr

Innerhalb des Bebauungsplans ist für die Herstellung der Straßenverbindung Wiener Straße/ Karl-Kunger-Straße eine Flächenvorhaltung vorgesehen. Mit Planung und Bau der Wiener Brücke ist der Vorhabenträger verpflichtet, Schallschutzmaßnahmen gem. der 16. BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) durchzuführen.

Es wird davon ausgegangen, dass die neuen Verkehrsanlagen höhengleich an die vorhandenen Straßenflächen anschließen. In der Ausführungsplanung ist die Prüfung vorzunehmen.

Die Ergebnisse der Abwägung der TÖB führten zu keiner Änderung der Planungsinhalte und wurden in das weitere Verfahren einbezogen.

3.2.1.2.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In Vorbereitung der öffentlichen Auslegung wurden folgende inhaltliche Planänderungen und -ergänzungen in den Bebauungsplanentwurf XV-62 übernommen, die teilweise aus den Hinweisen der Trägerbeteiligung resultieren:

Aufnahme des Denkmalbereichs des Landwehrkanals

Entsprechend der aktuellen Denkmalliste von Berlin wird in der Planzeichnung auf den denkmalgeschützten Uferbereich des Landwehrkanals hingewiesen.

Veränderung der Nummerierung der Allgemeinen Wohngebiete; Aufnahme des Allgemeinen Wohngebietes WA 4

Um die Lesbarkeit des Plans zu verbessern wurde eine Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 als WA 4 bezeichnet.

Streichung der textlichen Festsetzungen zur Befestigung von Wegen und Zufahrten und zum Pflanzgebot bezogen auf die Gemeinbedarfsfläche; Aufnahme als entsprechende Hinweise

Zur Vermeidung der Selbstbindung des Landes Berlins erfolgt keine Aufnahme textlicher Festsetzungen bezogen auf die Gemeinbedarfsfläche. Die Regelungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten und zum Pflanzgebot auf der

Gemeinbedarfsfläche werden deshalb als Hinweise in der Planzeichnung aufgenommen.

Streichung der textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung

Aufgrund einer fehlenden städtebaulichen Erforderlichkeit wird die Begrünung von Dachflächen mit einer Neigung weniger 10° gestrichen.

Änderung der Bezugsgröße für das Pflanzgebot innerhalb der allgemeinen Wohngebiete

Zur Erhöhung der planerischen Freiheit des Bauherren bei der Freiflächengestaltung wird als Bezugsgröße für Baumpflanzungen nicht mehr die nicht überbaubare Grundstücksfläche sondern die Grundstücksfläche festgelegt. So können alle real vorhandenen Freiflächen für Baumpflanzungen genutzt werden.

Übernahme der Leitungen der Berliner Wasserbetriebe

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden durch den zuständigen Unternehmensträger entsprechende Schutzmaßnahmen angeregt. Deshalb werden die Leitungen nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet und eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen. Die textliche Festsetzung lautet wie folgt:

“Die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastenden Flächen B und C D E F G H C dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.”

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Redaktionelle Anpassungen der textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend dem Handbuch der Verbindlichen Bauleitplanung überarbeitet.

Die vorgenannten Änderungen und Ergänzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes vom 31. August 2005, der in der Zeit vom 19. September bis einschließlich 19. Oktober 2005 öffentlich ausgelegen hat.

Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung gingen insgesamt 863 Stellungnahmen zu den Planungsinhalten ein.

Als Ergebnis der Abwägung für das Planungsverfahren wurden die Planungsinhalte des Bebauungsplans XV-62 vom 31. August 2005 beibehalten.

Im Nachfolgenden sind die inhaltlichen Schwerpunkte und deren Abwägung zusammengefasst.

Erhalt Wagendorf „Lohmühle“

Es wird die Schaffung einer Sondernutzungsfläche für das Wagendorf empfohlen. Das Wagendorf „Lohmühle“ verwendet das Gelände an der Lohmühlenstraße für kulturelle und künstlerische Aktivitäten sowie mit ökologischem Engagement wertvoller und nachhaltiger als eine normale Wohnbebauung. Die „Lohmühle“ ist fest in den Kiez integriert und wertet diesen auf, daher sollte eine Legalisierung der Nutzung angestrebt werden. (Sammelstellungnahme 1, div. Schreiben, 734 Stellungnahmen)

Bezirksamt:

Wird nicht berücksichtigt, aber zur Kenntnis genommen. Das vorhandene Wagendorf „Lohmühle“ unterliegt keinem Status einer Sonderbaufläche. Die rechtliche Schaffung einer solchen Fläche im Plangebiet widerspricht den städtebaulichen Planungszielen der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und einer Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Zwecke.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Zwecke. Dieser Standort wird planungsrechtlich langfristig gesichert, um künftig auf soziale und kulturelle Bedürfnisse der Einwohner von Alt-Treptow flexibel reagieren zu können.

Grünanlage / Ufergrünzug – Zugänglichkeit, Durchgängigkeit

- Eine Verschmälerung des öffentlichen Grünstreifens entlang des Landwehrkanalufers auf ca. 20 m wird abgelehnt (Sammelstellungnahme 2, div Schreiben (83 Stellungnahmen). Aus städtebaulichen, historischen und ökologischen Gründen muss der Uferstreifen in voller Breite erhalten bleiben.

- Der Erhalt der Zugänglichkeit des Uferstreifens von der Lohmühlenstraße aus und ausreichende Dimensionierung dessen wird gefordert.
- Die Festsetzung der Straße „An der Wiener Brücke“ widerspricht den Zielen der Absicherung eines durchgängigen Grünstreifens.
- Es ergibt sich eine zu starke Funktionsbeeinträchtigung des Grünstreifens bei Verschmälerung. Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird nicht konkret belegt. Die Entsiegelung von 8.500 m² in einer ökologisch sinnvollen stadträumlichen Nähe ist nicht nachweisbar.
- Die derzeitige Grünanlage wird als schützenswert angesehen. Insbesondere der angrenzende Bezirk Neukölln verfügt in diesem Bereich über sehr wenig Erholungsflächen. Die Uferzonen des Kanalsystems, welcher eine besonderer Attraktivität in der kargen Stadtlandschaft aufweist, sind in Neukölln nicht zur Erholung nutzbar. Außerdem ist dieses Gelände sehr wohnnah, andererseits für Innenstadtvhältnisse sehr ruhig gelegen.

Bezirksamt:

Wird nicht berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen. Ein vordergründiges Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung des überwiegenden Teils des vorhandenen öffentlichen Ufergrünzuges, der vom Bezirk angelegt wurde.

Dieser öffentliche Grünzug entlang des Landwehrkanals ist Bestandteil einer überregionalen gewässerbegleitenden Wegeverbindung und besitzt somit eine besondere stadtgestalterische Funktion. Darüber hinaus übernimmt die Grünfläche innerhalb des Gesamtgrünkonzeptes hauptsächlich eine Verbindungsfunktion zu den sich im fußläufigen Gehbereich befindenden großflächigen öffentlichen Grünflächen. Bei dem überwiegenden Teil der Flächen handelt es sich um brachgefallene Flächen des ehemaligen Grenzstreifens, die zum Teil als Grünfläche gestaltet wurden. Ein Erhalt der vorhandenen Grünfläche in seiner derzeitigen Größe wäre aufgrund der überregionalen Bedeutung dieser Grünfläche ein empfehlenswerter planerischer Ansatz, welcher jedoch unter Berücksichtigung aller abwägungsrelevanten Belange bedauerlicher Weise nicht umsetzbar ist. Ein großer Flächenanteil der im Bereich der vorhandenen Grünfläche ausgewiesenen Bauflächen befinden sich in privatem Eigentum. Zur dauerhaften Sicherung dieser Flächen ist ein Grunderwerb seitens der öffentlichen Hand erforderlich, dieser Eingriff in privates Eigentum ist jedoch nicht zu rechtfertigen. Der Ortsteil verfügt über ausreichende Grün- und Erholungsflächen, wie der Wildenbruchpark und der Schlesische Busch.

Die fußläufige Zugänglichkeit des Uferstreifens von der Lohmühlenstraße wird direkt über die öffentliche Parkanlage am Lohmühlenplatz und im Weiteren durch die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit (Flächen A und EIKLE) mit einer Breite von 2 m im Bebauungsplan gesichert. Ein Radfahrrecht wird im Bebauungsplan nicht gesichert, da der Planbereich nicht Bestandteil des übergeordneten Radwegenetzes für Berlin ist.

Desweiteren können durch die Aufnahme von textlichen Festsetzungen (Nr. 7, 8 und 10) hochwertige begrünte Freiflächen innerhalb des Wohngebietes entstehen, die den von der Neubebauung ausgehenden Einfluss mindern bzw. ausgleichen.

Die Unterbrechung des Ufergrünzuges durch die künftige Straße ist vordergründig und vertretbar, da die Wiederherstellung historischer Straßenverbindungen ein bezirksübergreifendes Ziel ist. Entlang der Kanäle werden öffentliche Grünanlagen immer wieder durch bauliche Anlagen von Straßen unterbrochen.

Die derzeitige Grünfläche am Landwehrkanal wird in reduzierter Form am Standort erhalten und wird auch zukünftig die Funktion einer wohnungsnahen öffentlichen Grünfläche in prädestinierter Wasserlage erfüllen.

Verdichtung/ neue Wohnbebauung

- Die schrumpfende Bevölkerung widerspricht der Notwendigkeit von Wohnbebauung.
- Auf die Bebauung beiderseits der Straße „An der Wiener Brücke“ soll verzichtet werden. Eine Verdichtung der Wohngebiete ist überflüssig, da im Kiez bereits großer Wohnungsleerstand herrscht.

Bezirksamt:

Wird zur Kenntnis genommen bzw. nicht berücksichtigt. Bezirkliche Planungen sind grundsätzlich aus dem FNP für Berlin zu entwickeln. Dieser weist für den Planbereich neben der Grünfläche entlang des Kanals Wohnbauflächen an den öffentlichen Straßen aus. Die Planung von Wohnbebauung orientiert sich dabei an der bereits vorhandenen Wohnnutzung in diesem Gebiet und bietet die Möglichkeit, langfristig das Plangebiet neu zu ordnen und dessen

nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dabei steht die Sicherung der uferbegleitenden Wegeverbindungen entlang des Landwehrkanals, eingebunden in eine öffentliche Parkanlage im Vordergrund. Im Weiteren schafft der Bebauungsplan die künftigen Voraussetzungen für eine langfristig anzustrebende, straßenbegleitende Bebauung an den öffentlichen Straßen.

Das städtebauliche Ziel der Sicherung von Wohnbauflächen entlang der Lohmühlenstraße wird durch die Festsetzung von Baufenstern ermöglicht. Diese gewährleisten einen flexiblen Spielraum, um verschiedene Wohnformen und entsprechende gärtnerische Außenanlagen entstehen zu lassen.

Da die Planung langfristig eine nachhaltige Entwicklung der Wohngebiete in diesem Bereich gewähren soll, wird das städtebauliche Ziel der Wiederherstellung der ehemaligen Straße „An der Wiener Brücke“ mit einer baulichen Fassung des entstandenen Kreuzungsbereichs in Form einer betonten Torsituation weiterhin favorisiert.

Straße „An der Wiener Brücke“

- Die Festsetzung einer neuen öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist unnötig; eine Festsetzung als Fußgängerweg ist ausreichend.
- Die Straße „An der Wiener Brücke“ nur für Fuß- und Fahrradverkehr, sowie ÖPNV, inklusive Option für Tram festsetzen.

Bezirksamt:

Wird nicht berücksichtigt. Die Planung zur Herstellung einer Straßen- und Brückenverbindung zwischen der Karl-Kunger-Straße in Alt-Treptow und der Wiener Straße in Kreuzberg ergibt sich aus der Zielstellung des Senats von Berlin, alle Straßen, die 1961 durch den Mauerbau oder bereits vorher getrennt wurden, wiederherzustellen. Dieses Ziel ist verankert in der Senatsvorlage Drucksache 12/3740. Die geplante Verbindung soll als Ergänzung des vorhandenen Straßennetzes, der besseren Erreichbarkeit und Vernetzung der benachbarten Wohngebiete dienen.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ist der ehemalige Görlitzer Bahndamm bereits als Fuß- und Radfahrweg ausgebaut und wird als solcher zwischen den Nachbarbezirken auch genutzt.

Kindertagesstätte

Die geplante Kindertagesstätte ist unnötig, da ein ausreichendes Betreuungsangebot vorhanden ist und gesunkene Geburtenraten sowie die Zahl der im Kiez lebenden Kinder keine weitere Kita rechtfertigen.

Bezirksamt:

Wird berücksichtigt. Aufgrund geänderter Bedarfsstrukturen wurde die Planung einer Kindertagesstätte an diesem Standort aufgegeben. Dieser Bereich wird als Gemeinbedarfsstandort mit der Zweckbestimmung „soziale und kulturelle Zwecke“ festgesetzt, um auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Einwohner des Ortsteils flexibel reagieren zu können.

Bestandsschutz Lohmühlenstraße 18-23

Durch den Bebauungsplan XV-62 wird das Mietverhältnis für die Mieter der Häuser in der Lohmühlenstraße 18-23, die vor einigen Jahren modernisiert wurden, gefährdet, da die Festlegungen des Bebauungsplans die rechtliche Grundlage zum Abriss der Wohnhäuser schafft.

Durch die erweiterte Bebaubarkeit der Grundstücke, erfolgt eine Wertsteigerung der Grundstücke und gleichzeitig ein erhöhter Verwertungsdruck der Grundstücke. Die erweiterte Bebaubarkeit der Grundstücke ist durch Abriss der Wohnhäuser bzw. durch Lückenschließung möglich. Die Festlegungen des Bebauungsplans zu den allgemeinen Wohngebieten werden daher abgelehnt.

Bezirksamt:

Wird zur Kenntnis genommen bzw. nicht berücksichtigt. Der Block Lohmühlenstraße 18-23 besteht aus Wohnhäusern, die Bestandsschutz genießen und deren weitere Nutzung durch die Planung des Bebauungsplans XV-62 nicht berührt wird. Desweiteren schafft die

Bebauungsplanung keinen Abrisszwang von Wohnhäusern bzw. keine Wohnungskündigungen. Sie ist eine Angebotsplanung im Sinne einer langfristigen Entwickelbarkeit; der Bestandsschutz für die vorhandenen Wohnhäuser wird dadurch nicht aufgehoben.

Der Bebauungsplan ermöglicht durch die Festsetzung von Baufenstern unterschiedlichste Baustrukturen. Eine Lückenschließung wurde dabei nicht präferiert, da die Sichtbeziehungen zum Landwehrkanal verbleiben sollen.

Sonstiges

- Erhalt des ehemaligen Grenzstreifens als Naturdenkmal und Stätte der Erinnerung.

Bezirksamt:

Wird zur Kenntnis genommen; an den verfolgten städtebaulichen Zielen wird festgehalten. Unabhängig davon, gibt es unmittelbar angrenzend im Schlesischen Busch schon eine Stätte der Erinnerung an die technischen Einrichtungen der ehemaligen Grenzanlage.

Es wird eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplans im Siedlungsgebiet und die Verlängerung des Einspruchzeitraums gefordert.

- Es wird eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplans im Siedlungsgebiet und die Verlängerung des Einspruchzeitraums gefordert.

Bezirksamt:

Wird zur Kenntnis genommen. Der durchgeführte Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den von der Senatsverwaltung ausgeführten Verwaltungsregularien für die Handhabung im Land Berlin, die jedem Bürger die Möglichkeit geben, sich ausreichend zu informieren und zur Planung Stellung zu nehmen.

Zu Abschnitt II (S. 8) Die Formulierung hinsichtlich der Zielvorgabe ist neu zu fassen und zwar so, dass sie gerichtsfest ist, um zu verhindern, dass ggf. neue Investoren, auch in den nächsten 30 Jahren, die Zielvorgabe im Plan XV-62 umsetzen, anstelle der „straßenräumlich unbefriedigend angeordneten Zeilenbauten“ eine „straßenbegleitende Bebauung“ vorzunehmen. Die Formulierung, die eine einseitige Wertung darstellt, hinsichtlich der „...unbefriedigend angeordneten ...“, sollte gestrichen werden.

Weitere Anmerkungen/Richtigstellungen:

Zu S. 5 Die ehemalige Wiener Brücke, Bauwerk Behelfsbrücke ist seit einigen Jahren bereits abgebaut. In der Auflistung der Eigentümer auch die Wohnungsbaugenossenschaft berücksichtigen.

Die Anzahl der vorhandenen Wohnungen ist falsch angegeben. Die Anzahl hat sich seit Beginn des Planverfahrens nicht verändert. Nach 1955 errichtete W.: 136

Vor 1945 errichtete W.: 20

„Altbauten“ befinden sich nicht nur Lohmühlenstraße/Karl-Kunger-Straße als geschlossene Einheit sondern auch zw. Lexis- und Heidelberger Straße (Nr. 46, 47, 47a, 48).

Zu S. 6 Erschließung: Auf Liniennummerangaben sollte verzichtet werden (z.B. U1 usw.) Im September 05 fuhr die U 15 nicht mehr.

Zu S. 6 und 26: Einordnung Lohmühlenstraße wird als bezirkliche Erschließungsstraße definiert, auf S. 26 aber als bestehende Hauptverkehrsstraße bezeichnet.

- Der Bürger distanziert sich ausdrücklich von den „gelben Aushängen“ regt aber gleichzeitig an, dass seitens des Bezirksamtes Wege gesucht würden, neben dem formal notwendigen Ablauf gemäß BauGB, orts- und bürgernahe Möglichkeiten der Information zu schaffen.

Bezirksamt:

Wird zur Kenntnis genommen. Der Begründungstext wurde entsprechend den vorgebrachten Anregungen überarbeitet.

Das Bezirksamt prüft Möglichkeiten der orts- und bürgernahen Information.

BLN

- Die faunistischen und botanischen Untersuchungen sind durch detaillierte Kartierungen hinsichtlich der geschützten Arten zu vertiefen.
- Der wertvolle Biotop der Fläche der Wagenburg ist zu erhalten oder vollständig zu ersetzen.

- Der Umfang der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen, zu deren Umsetzung der Vorhabenträger gesetzlich verpflichtet ist, ist zu gering. Weitere Ausgleichsflächen stehen im Rahmen der bezirklichen Ausgleichsflächenkonzeption zur Verfügung.
- Das Ausgleichsdefizit von 32 % ist zu hoch und rechtfertigt nicht einen Verzicht auf die Dachbegrünung. Die Straßenbegrünung ist nicht als Ausgleichsmaßnahme zu werten.
- Der Ausgleich des Eingriffs in den geschützten Baumbestand ist nicht durch eine Ersatzzahlung zu sichern, sondern durch Maßnahmen im Rahmen der Ausgleichsflächenkonzeption.
- Die Abwägung der Belange von Natur und Landschaft ist nicht nachvollziehbar. Der vorliegende Bebauungsplan erfordert eine Überarbeitung.

Bezirksamt:

Wird nicht berücksichtigt. Von unzureichendem Material hinsichtlich der faunistischen und botanischen Untersuchungen ist nicht auszugehen, da die Ermittlungen in dem Umfang durchzuführen sind, dass eine sachgerechte Planungsentscheidung möglich ist. Eine vollständige Erfassung der betroffenen Tier- und Pflanzenarten ist somit nur im Einzelfall erforderlich. Im konkreten Fall handelt es sich um Flächen, die im Berliner Raum häufig anzutreffen sind. Besondere geschützte Einzelbiotope befinden sich nicht auf der Fläche.

Bei der Festlegung des Untersuchungsumfanges ist es somit ausreichend, die für den Untersuchungsraum bedeutsamen repräsentativen Pflanzenarten festzustellen und entsprechende Faunaarten abzuleiten (BVerwG, Beschluss vom 21.2.1997 - 4B177.96).

Die Fläche des Wagendorfes stellt keine gesetzlich geschützte Biotopfläche dar, die einen besonderen Schutzstatus genießt und somit am Standort zu erhalten oder vollständig artgleich zu ersetzen ist. Eine Berücksichtigung dieser Fläche im Rahmen der Eingriffsbewertung entspricht somit den rechtlichen Rahmenbedingungen. Im Rahmen des Abwägungsprozesses sind die Belange von Natur und Landschaft nur ein zu berücksichtigender Belang, der gegenüber den anderen Belangen entsprechend abzuwägen ist. Die Abwägung aller Belange kam zu dem Ergebnis, dass ein 100%-iger Ausgleich nicht angestrebt wird, ein vollständiger Ausgleich der Vegetationsfläche der Wagenburg ist somit nicht möglich.

Bei dem Plangebiet ist davon auszugehen, dass es sich um einen innerstädtischen Bereich handelt. Vor dem Hintergrund, dass ein 100%-iger Ausgleich gesetzlich nicht vorgeschrieben sowie auch nicht verhältnismäßig ist und dass innerhalb des Bebauungsplans XV-62 bereits zahlreiche Begrünungsmaßnahmen verfolgt bzw. festgesetzt und öffentliche Grünflächen gesichert werden, die auch naturhaushaltwirksame Funktionen übernehmen, wird auf einen vollständigen Ausgleich unter Berücksichtigung des Zumutbarkeits- und Angemessenheitsgrundsatzes verzichtet.

Das nicht auszugleichende Defizit wurde als Ergebnis des Abwägungsprozesses festgelegt und entspricht somit unter Berücksichtigung des Zumutbarkeits- und Angemessenheitsgebotes, der örtlichen Verhältnisse sowie der Grünfestsetzungen im Bebauungsplan den rechtlichen Rahmenbedingungen. Da begrünte Flachdächer am Standort eine städtebaulich untypische Struktur darstellen, wurde auf die Dachbegrünung im Rahmen des Abwägungsprozesses verzichtet. Da bei bezirkseigenen Vorhaben davon auszugehen ist, dass auch ohne eine Selbstbindung der Gemeinde im Bebauungsplan Straßenbäume gepflanzt werden, sind Straßenbäume als Ausgleichsmaßnahmen anzurechnen.

Die Bewertung des Eingriffs in den geschützten Baumbestand erfolgt innerhalb des Bebauungsplans XV-62 auf der Grundlage der Baumschutzverordnung Berlin. Auf dieser gesetzlichen Grundlage ist ein Ersatz für Bäume, die nicht durch eine Ersatzpflanzung ausgeglichen werden können, durch eine Ausgleichszahlung gesetzlich geregelt. Die Möglichkeit, Bäume im Rahmen der Ausgleichsflächenkonzeption auszugleichen, sieht die Baumschutzverordnung Berlin nicht vor.

Die Abwägung der Belange ist nachvollziehbar aufgebaut, eine Überarbeitung des vorliegenden Begründungstextes wird deshalb nicht als notwendig erachtet.

3.2.2 Ergebnis der Abwägung

3.2.2.1 Gesunde Wohnverhältnisse

Es ist festzustellen, dass durch die Festsetzungen von Gebäudeabständen durch Baugrenzen und Baulinien sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besonders berücksichtigt werden.

Hierbei spielen der Uferpark als öffentliche Grünfläche und der Spielplatz eine wichtige Rolle, da hiermit ein Ausgleich zu der städtebaulich erwünschten Dichte in einem Teil der Baulandflächen geschaffen wird. Zusätzlich ist die gewollte und durch Festsetzungen gesicherte Offenheit der Baustruktur in Richtung Kanalufer zu nennen.

Im Bebauungsplan werden mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Höhe der Bebauung die Voraussetzungen für gut belichtete Wohnräume, ausreichend große, gut nutzbare Freiräume und somit insgesamt gesunde Wohnverhältnisse geschaffen.

Insbesondere durch die öffentliche Parkanlage und die zu sichernden Spielplätze wird am vorliegenden Standort eine hohe Wohnqualität gesichert.

3.2.2.2 Wohnbedürfnisse, soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes soll eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für soziale und kulturelle Zwecke mit einer Größe von ca. 2300 m² gesichert werden. Dieser Bereich bildet den Abschluss der Wohnbebauung auf der Nordwestseite der Lohmühlenstraße und leitet über zum ehemaligen Bahndamm mit seinen begleitenden Grünflächen.

Ursprünglich bestand die Absicht, auf dieser Fläche eine Kindertagesstätte zu errichten, um das Defizit an Kita-Plätzen im Bezirk zu reduzieren und gleichzeitig den mit der Neubebauung zusätzlich entstehenden Bedarf zu decken. Diese Zielsetzung fand ihren Niederschlag in den Bebauungskonzepten für das Plangebiet.

Aufgrund der aktuellen Bedarfszahlen und der Aussagen des Fachamts ist jedoch der Kita-Neubau nicht mehr erforderlich. Hingegen besteht in diesem Bereich des Bezirkes ein Bedarf an Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke.

3.2.2.3 Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Mit der Sicherung der uferbegleitenden Wegeverbindung entlang des Landwehrkanals, eingebunden in eine öffentliche Parkanlage, erfolgt eine Aufwertung des gesamten Ortsteilgebietes, welches bisher größtenteils durch Wohnblöcke mit hoher Dichte gekennzeichnet ist.

Die bisher vorhandenen Zeilenbauten werden ergänzt und in ihrer bisherigen Konzentration aufgelockert durch Neubebauung in angemessenen Abständen sowie der Einordnung von kleineren und niedrigeren Gebäudegruppen.

Eine besondere Aufwertung erfährt der Ortsteil durch die Schaffung bzw. Wiederherstellung des vom Geltungsbereich erfassten Teils des Lohmühlenplatzes und des angrenzenden Kanaluferes als Fußgänger- und Grünbereich im Sinne des historischen Vorbildes.

3.2.2.4 Belange von Natur und Landschaft

Eingriff in Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung und Umsetzung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 des BauGB zu entscheiden.

Zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde ein Eingriffsgutachten¹ erstellt, welches bestehendes Baurecht bei der Festlegung des erforderlichen Ausgleichsumfanges berücksichtigt.

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich, der gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Danach wäre innerhalb der Baugebiete neben den vorhandenen Bestandsgebäuden eine teilweise bauliche Ergänzung möglich. Eine Umsetzung des durch den Bebauungsplan ermöglichten Umfangs der Bebauung ist jedoch durch § 34 BauGB nicht abgedeckt.

Für die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen und die neu anzulegende Straße "An der

¹ erstellt durch Planungsbüro Cassens + Siewert, Dezember 2001

Wiener Brücke" besteht kein Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB.

Aufgrund des Ergebnisses der planungsrechtlichen Beurteilung des Plangebietes ein Ausgleich für zu fällende Bäume auf der Grundlage der Baumschutzverordnung Berlin zu erfolgen.

Bestandsanalyse

Boden

Das Plangebiet ist anthropogen beeinflusst, weist jedoch einen relativ geringen Versiegelungsgrad auf. Es ist ein Versiegelungsgrad im Bestand von insgesamt 24 % vorhanden. Die Versiegelung im Plangebiet ist damit mit Blick auf seine zentrale stadträumliche Lage als relativ gering einzuschätzen.

Wasser

Das Grundwasser steht im Plangebiet in durchschnittlich 2,5 - 3 m Tiefe unter Flur an.

Im Planungsgebiet ist die Verschmutzungsempfindlichkeit nach dem Umweltatlas als hoch einzuschätzen, das Grundwasser ist als nicht geschützt anzusehen.

Aufgrund der derzeitigen geringen Versiegelung leistet das Gebiet einen wichtigen Beitrag zur Grundwasserneubildung.

Im Plangebiet selbst liegt kein Oberflächengewässer. Das Gebiet grenzt jedoch an den Landwehrkanal, ein künstliches Oberflächengewässer 1. Ordnung, das mäßig bis stark belastet bzw. verschmutzt ist.

Die Versickerung der Niederschläge hat eine besondere Bedeutung zur Entlastung des Landwehrkanals.

Biotop - Flora

Hinsichtlich des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere können vier Bereiche unterschieden werden: Der Grünzug am Landwehrkanal, der ruderalisierte Bereich zwischen den Häusern der Lohmühlenstraße, der Vorgartenbereich mit Spielplatz und das Gelände der "Wagenburg".

Die Hauptelemente der Biotopstruktur des Grünzuges am Landwehrkanal sind die intensiv genutzten Rasenflächen mit Baumneupflanzungen (japanische Zierkirschen u.a. Bäume) sowie der Gehölz- und Baumstreifen am Ufer des Landwehrkanals. Neben dem Vorhandensein zahlreicher Gehölze und Bäume stellt der Uferstreifen neben der Fläche der "Wagenburg" bezüglich der Lebensraumqualität den wertvollsten Bereich des Plangebietes dar.

Im ruderalisierten Bereich zwischen den Häusern der Lohmühlenstraße hat sich sowohl in der krautigen Vegetationsschicht als auch bei Bäumen und Gehölzen die Zusammensetzung und das Erscheinungsbild einer ruderalen Fläche auf einem relativ nährstoffreichen Standort herausgebildet.

Im Vorgartenbereich finden sich überwiegend mit Gehölzen und Bäumen bestandene Rasenflächen, die mit niedrigen Hecken umgrenzt sind. Die Vorgärten sind z.T. gepflegt und weisen im Wesentlichen keine verwilderten oder brachgefallenen Bereiche auf.

Der Bereich der „Wagenburg“ ist derzeit als der wertvollste Bereich für Pflanzen und Tiere im Plangebiet anzusehen. Auf den Vegetationsflächen in diesem Bereich befindet sich eine Mischung aus spontanem Aufwuchs sowie Aussaaten und Anpflanzungen von Anwohnern, welche sich durch eine hohe Artenvielfalt auszeichnet.

Bäume

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 82 nach der Baumschutzverordnung Berlin geschützte Bäume sowie 49 neu gepflanzte, ungeschützte Bäume (japanische Zierkirschen u.a.).

Biotop - Fauna

Der Geltungsbereich stellt einen Lebensraum für an innerstädtische Situationen angepasste Tiere dar. Die im Geltungsbereich vorkommenden Gehölze bieten in erster Linie der Avifauna gute Lebensräume. Das faunistische Artenspektrum im Geltungsbereich kann insgesamt als typisch für einen nur locker bebauten Standort der Innenstadt angenommen werden, wobei der Bereich der „Wagenburg“ ein reichhaltigeres Artenspektrum aufweist. In vergleichbaren innerstädtischen Gebieten wurden u.a. folgende Arten angetroffen: Taube, Amsel, Meise, Elster, Grünfink, Fledermaus, Maus, Igel.

Klima

Das Planungsgebiet befindet sich im klimatischen Belastungsbereich 4a. Durch die geringe Versiegelung, die gute Vegetationsausstattung und einen gewässerbegleitenden Freiraum sind die kleinräumigen klimatischen Bedingungen im Plangebiet jedoch höherwertiger einzuschätzen. Das Gebiet hat damit kompensatorische Bedeutung für die benachbarten klimatisch belasteten

Blöcke.

Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist durch den linearen Verlauf des Landwehrkanals geprägt, eines künstlichen Wasserlaufs. Das Kanalufer ist gekennzeichnet durch den Wechsel von Gehölzgruppen und freiem Blick auf das Wasser bzw. auf die gegenüberliegende uferbegleitende Grünfläche. Der nördliche Bereich des Planungsgebietes zeigt in seinem ungeordneten Charakter noch deutlich die Geschichte des Gebietes:

Es war Grenzgebiet zwischen Ost- und West-Berlin mit den Charakteristika eines unbetretbaren Grenz- und Mauerstreifens. Das Gebiet hat einen städtisch-natürlichen Charakter (Ruderalvegetation bzw. angelegte Grünanlage), was auch durch den künstlich angelegten Kanal unterstützt wird.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft und Kompensation

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultiert ein Eingriff in Natur und Landschaft, dessen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im folgenden Text benannt werden.

Boden

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine deutliche Zunahme der Versiegelung im Plangebiet. Die Gesamtversiegelung des Plangebietes steigt von ca. 24 % im Bestand auf ca. 52 % in der Planung. Dies entspricht einer Zunahme der Versiegelung um 10.800 m².

Wasser

Der Bebauungsplan ermöglicht eine erhebliche bauliche Verdichtung im Plangebiet. Für den Oberflächenabfluss bzw. die zu Grundwasserneubildung führende Infiltration von Niederschlägen bedeutet dies eine Verminderung der Verdunstung und Infiltration von Niederschlagswasser auf Vegetationsflächen, eine Steigerung des Oberflächenabflusses und einen Verlust hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate.

Biotop- und Artenschutz

Insgesamt löst der Bebauungsplan bei einem Vergleich von Bestand und Planung einen ausgleichspflichtigen Verlust von ca. 9.439 m² flächenhaften Biotopen (Tritt- und Scherrasen, ruderale Grasflur, ruderale Hochstaudenflur, mehrschichtige Gehölzbestände, Vorgärten, geschnittene Hecken, Staudenrabatten, "Mosaik" der „Wagenburg“) aus. Der gravierendste Biotopverlust ist dabei die weitgehende Überplanung des Bereichs der „Wagenburg“ (Biotoptyp "Mosaik" der „Wagenburg“), der im Bestand den wertvollsten Lebensraum darstellt. Daneben fällt vor allem die Verschmälerung des Ufergrünzugs (Biotoptyp Scherr- und Trittrassen) durch die neue Wohnbebauung "in zweiter Reihe" sowie die Überplanung von Vorgartenflächen ins Gewicht.

Ebenso erheblich ist der Eingriff in den geschützten Baumbestand zu bewerten. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist eine Fällung von 32 geschützten Bäumen (von 82 vorhandenen geschützten Bäumen) sowie von weiteren 15 ungeschützten neugepflanzten Bäumen (japanische Zierkirschen u.a.) möglich.

Mit dem Eingriff in den vorhandenen Biotopbestand geht ein Eingriff in den vorhandenen Faunabestand einher.

Klima

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Veränderungen der baulichen Struktur des Plangebietes werden vor allem kleinräumige Veränderungen der Windverhältnisse nach sich ziehen, insgesamt ist jedoch nicht von einer erheblichen und nachhaltigen Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse im Geltungsbereich und seiner Umgebung durch die Planung auszugehen.

Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Durch die geplanten Veränderungen (Verdichtung der Wohnbebauung, neue Straße, Fläche für den Gemeinbedarf, Grünanlage) wird der durch Freiflächen und lockere Wohnbebauung an der Lohmühlenstraße dominierte Charakter des Plangebietes verändert. Es bildet sich der Charakter eines geordneten Wohngebietes heraus.

Der Uferfreiraum bleibt als wichtigste Freiraumstruktur des Plangebietes erhalten. Er wird verschmälert und in Zukunft zur Wohnbebauung klar abgegrenzt, wodurch sich der leicht provisorische Charakter verliert.

Durch den geplanten Bau der Straße zur Wiener Brücke wird das Plangebiet zukünftig zerschnitten.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich des vorgenannten Eingriffs in Natur und Landschaft werden innerhalb des landschaftsplanerischen Fachgutachtens folgende Maßnahmen kraft Planzeichnung bzw. textlicher Festsetzungen vorgeschlagen:

- Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage sowie einer privaten Grünfläche
- Erhalt wichtiger Baum- und Gehölzbestände und der japanischen Zierkirschen im Bereich der öffentlichen Grünfläche
- Ausschluss von Stellplätzen und Nebenanlagen auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie
- Festsetzung zur Verpflichtung der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung zur Anlage von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau im WA und der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziale und kulturelle Zwecke
- Pflanzgebot zur extensiven Begrünung von Dachflächen
- Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen zwischen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage und den Baugebieten, die mit standortgerechten, hochwachsenden Laubgehölzen zu bepflanzen ist
- Pflanzgebot für die allgemeinen Wohngebiete und die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung soziale und kulturelle Zwecke zur Pflanzung und Erhaltung standortgerechter Laubbäume
- Entwicklung einer extensiven Wiese mit Baumpflanzungen auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferhain
- Pflanzgebot zur Begrünung und Gliederung von Stellplätzen
- Pflanzgebot zur Begrünung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen durch Baumpflanzungen

Kompensationsbilanz

Unter Berücksichtigung von bestehendem Baurecht bei der Festlegung des erforderlichen Ausgleichsumfanges sowie der Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen ist festzustellen, dass sich insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Biotop einschließlich der Bäume ein Defizit ergibt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine deutliche Zunahme der Versiegelung im Plangebiet. Die Gesamtversiegelung des Plangebietes steigt von ca. 24 % auf ca. 52 % in der Planung. Unter Berücksichtigung der nach § 34 BauGB möglichen Zunahme der Versiegelung verbleibt eine ausgleichspflichtige zusätzliche Versiegelung von 8.742 m² **Boden**.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine erhebliche bauliche Verdichtung im Plangebiet. Für den Oberflächenabfluss bzw. die zu Grundwasserneubildung führende Infiltration von Niederschlägen bedeutet dies eine Verminderung der Verdunstung und Infiltration von Niederschlagswasser auf Vegetationsflächen. Im Endergebnis ist jedoch bezüglich des Schutzgutes **Wasser** davon auszugehen, dass kein erheblicher und nachhaltiger Eingriff in den Wasserhaushalt verbleibt, da eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Freiflächen grundsätzlich möglich ist.

Beim Schutzgut **Biotop** löst der Bebauungsplan einen ausgleichspflichtigen Verlust von ca. 9439 m² flächenhaften Biotopen aus. Nach Berücksichtigung von Baurecht nach § 34 BauGB sowie der aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbares Defizit von 8537 m² flächenhaften Biotopen. Desweiteren werden 32 von den vorhandenen 82 geschützten Bäumen sowie weitere 15 ungeschützte Baumneupflanzungen (japanische Zierkirschen u.a.) überplant. Da in Gebieten mit Baurechten auf der Grundlage von § 34 BauGB für den Ausgleich des Eingriffs in den geschützten Baumbestand die Baumschutzverordnung Berlin gilt, wird der Ausgleich des Eingriffs in den geschützten Baumbestand wie folgt gesichert. Sollte bezogen auf das Einzelgrundstück ein Ausgleich durch Ersatzpflanzungen nicht gesichert werden können, ist dieser durch eine Ausgleichsabgabe zu leisten. Im Bereich des geschützten Baumbestandes verbleibt somit kein Defizit. Der im Bereich der ungeschützten Bäume (japanische Zierkirschen u.a.) anfallende Ausgleich ist nicht auf der Grundlage der Baumschutzverordnung Berlin zu bewältigen und innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Das Schutzgut **Klima** kann innerhalb des Geltungsbereichs soweit ausgeglichen werden, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen verbleiben. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Veränderungen der baulichen Struktur des Plangebietes werden v.a. kleinräumige Veränderungen der Windverhältnisse nach sich ziehen. Insgesamt ist jedoch nicht von einer erheblichen und nachhaltigen Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse im Geltungsbereich und seiner Umgebung durch die Planung auszugehen.

Das **Landschaftsbild** wird durch die aufgenommenen Grünfestsetzungen neu gestaltet.

Durch die im landschaftsplanerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen sowie unter Berücksichtigung bestehender Baurechte bei der Festlegung des erforderlichen Ausgleichsumfanges wird der Eingriff innerhalb des Plangebietes zu 68 % ausgeglichen.

Erst durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes könnte ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft gesichert werden. So wären eine Entsiegelung einer ca. 8.500 m² großen Fläche sowie deren extensive Begrünung mit einer artenreichen Staudenflur sowie Maßnahmen in Form von Baumpflanzungen (42 Bäume mit einem Stammfang von 18-20 cm) zum Ausgleich der 15 ungeschützten Bäume (Zierkirschen u.a.) geeignete Maßnahmen zur Sicherung eines vollständigen Ausgleichs im Bereich der Schutzgüter Boden und Biotop.

Abwägung der Belange von Natur und Landschaft

Unter dem Unterpunkt Vermeidung, Minderung und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden die im landschaftsplanerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgeführt. Bei dieser Betrachtung ist jedoch darauf zu verweisen, dass der Belang Natur und Landschaft nur ein abwägungsrelevanter Belang ist und dass ein 100 % -iger Ausgleich gesetzlich nicht festgeschrieben ist. In den Bebauungsplanentwurf XV-62 wurde eine Vielzahl von Grünfestsetzungen integriert (siehe textliche Festsetzungen Nr. 5, 6, 7, 8, 9, 10, Festsetzung einer privaten Grünfläche). Außerdem wurden durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage sowie von zwei öffentlichen Kinderspielflächen Erholungsflächen gesichert, die der Kurzzeiterholung insbesondere der Anwohner dienen und zT. ebenfalls die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes insgesamt positiv beeinflussen. Die Aufnahme einer weiteren Grünfestsetzung zu einer extensiven Begrünung von Dachflächen innerhalb des Plangebietes war aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Ebenso wurden aus Gründen der Vermeidung der Selbstbindung der Gemeinde keine textlichen Festsetzungen, sondern lediglich nur Hinweise für den Bereich der öffentlichen Straße und der Gemeinbedarfsfläche aufgenommen.

Außerdem kann die innerhalb des Bebauungsplans XV-62 festgesetzte Fläche für zugeordnete Maßnahmen nicht zur Sicherung des aus dem Plangebiet resultierenden Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft genutzt werden, da diese Fläche aufgrund der Eigentumssituation (Bahnfläche) nicht zur Verfügung steht.

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses wird zu Gunsten der Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzeptes, welches bereits zahlreiche Begrünungsmaßnahmen enthält, auf weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes verzichtet.

3.2.3 Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Den Zielen des Bebauungsplans, unter Beachtung der Vorgaben des Flächennutzungsplans, sollen die Baulandflächen entlang der Lohmühlenstraße in einer durchschnittlichen Tiefe von 45 m als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die hiermit ausgeschlossenen, sonst auch nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nämlich Gartenbaubetriebe und Tankstellen, gefährden zum einen die gestalterischen Zielvorstellungen einer städtebaulichen Arrondierung des Straßenbilds und erzeugen zum anderen Nutzungskonflikte zu Lasten der Wohnbevölkerung. Dies kann durch den zusätzlichen Verkehr mit Lärmbelastung, aber auch durch flächenintensive Nutzungen, die das Ziel der Bereitstellung

von Wohnraum und der Stabilisierung eines Wohnviertels gefährden, erfolgen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes entsprechend § 4 Abs. 1 BauNVO bleibt jedoch gewahrt.

3.2.3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan in unterschiedlicher Weise gesichert. In drei Bereichen (WA 1, WA 3 und WA 4), die für das Straßen- und Ortsbild im Stadtraum bedeutend sind, erfolgt eine Festsetzung durch Einzelbaukörperausweisung in Verbindung mit einer differenzierten Festlegung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß und einer bauteilbezogenen Begrenzung der zulässigen Geschossfläche. Hierbei handelt es sich um die Eckbebauung am Lohmühlenplatz und eine torartige, symmetrische Einfassung des Zugangs bzw. einer späteren möglichen Zufahrt zur Wiener Brücke.

Auf den übrigen Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes (WA 2) erfolgt eine flächenmäßige Ausweisung mit Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ). Diese Baufenster sind so angeordnet, dass entsprechend dem städtebaulichen Konzept Durchblicke und Freiräume zwischen den einzelnen Baufenstern erhalten bleiben, um eine Transparenz zur Uferpromenade am Kanalufer zu gewährleisten.

Die festgesetzten Geschosshöhen sollen die gewünschte städtebauliche Höhenstaffelung sicherstellen. Mit Ausnahme eines platzwirksamen sechsgeschossigen Einzelbauteils der Eckbebauung am Lohmühlenplatz und der Torbetonung durch zwei sechsgeschossige Ecktürme im Bereich der Straße zur Wiener Brücke sind entlang der Lohmühlenstraße vier Vollgeschosse festgesetzt, entlang der dahinter liegenden Uferpromenade mit Ausnahme eines dreigeschossigen Abrundungsbaus der Eckbebauung zur öffentlichen Parkanlage und einer viergeschossigen Überleitung im beschriebenen Torbereich sind lediglich zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im Bereich der flächenmäßigen Festsetzungen erfolgt eine Abgrenzung der Geschossigkeit durch Knotenlinie.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption für die Baulandflächen im Plangebiet werden unterschiedliche Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

In den Bereichen, die eine besondere bauliche Ausprägung erfahren sollen, ist die Lage und Stellung der Gebäude durch eine Baukörperfestsetzung festgelegt. Dies betrifft die Eckbebauung am Lohmühlenplatz und die symmetrische Torsituation an der Straße zur Wiener Brücke.

In den übrigen Teilbereichen erfolgt eine generelle, aber dennoch differenzierte Festlegung in Anlehnung an die Geschosshöhenfestsetzung. Danach ist entlang der Lohmühlenstraße (vier Vollgeschosse) eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben, durch die zum einen die ehemalige Blockrandbebauung aufgegriffen werden soll, zum anderen jedoch mit Hilfe der als Baufenster ausgelegten Flächenausweisung eine völlige Schließung des Blockrandes zugunsten von Durchblicken und Kanaluferzugängen vermieden wird. Dieser Bereich der geschlossenen Bauweise erfasst eine Grundstückstiefe von 22 m, hinter der, getrennt durch eine Knotenlinie, die offene Bauweise festgesetzt wird. Hiermit soll entsprechend der Baukonzeption eine offene Baustruktur in dem hinteren Bereich, für den nur zwei Vollgeschosse zulässig sind, z.B. in Form von Reihenhäusern oder Stadthäusern ermöglicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen regeln sich durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien, in den Bereichen der Baufenster ergänzt durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl.

Die Festsetzung von Baulinien entlang der Lohmühlenstraße und an den städtebaulich bedeutsamen Raumkanten (Lohmühlenplatz und geplante Straße „An der Wiener Brücke“) sichern die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, indem historische Baufluchten und präzisierende Ausformungen der Straßen- und Platzkanten Berücksichtigung finden.

Im Bereich der flächenmäßigen Ausweisung durch Baufenster ist einheitlich eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Bei den Bereichen mit Einzelbaukörperausweisung in Verbindung mit einer bauteilbezogenen Festsetzung der zulässigen Geschossfläche lassen sich rechnerisch die Dichtewerte in Form der durch die Festsetzungen erreichbaren Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ermitteln.

Es sind durch die Festsetzungen folgende Werte erreichbar:

- Eckbebauung am Lohmühlenplatz bis zur nordöstlich begrenzenden Knotenlinie (Lohmühlenstraße 33-36):
Erreichbare GRZ = 0,53
Erreichbare GFZ = 2,54
- Südwestliche Torbebauung an der Straße zur Wiener Brücke von der Verkehrsfläche bis zur südwestlich begrenzenden Knotenlinie:
Erreichbare GRZ = 0,37
Erreichbare GFZ = 1,45
- Nordöstliche Torbebauung an der Straße zur Wiener Brücke bis zur Gemeinbedarfsfläche:
Erreichbare GRZ = 0,38
Erreichbare GFZ = 1,50

Durch die Festsetzungen ist bezogen auf alle als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baulandflächen eine „mittlere“ Grundflächenzahl von 0,40 und eine „mittlere“ Geschossflächenzahl von 1,22 erreichbar. Die Überschreitung der GRZ durch die festgesetzten Tiefgaragenflächen einschließlich der Zufahrten bewegt sich innerhalb des gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Rahmens.

Im Flächennutzungsplan FNP 2004 ist der Baulandbereich des Plangebietes als Wohnbaufläche W 1 mit einer GFZ über 1,5 und W 2 mit einer GFZ bis 1,5 dargestellt. Diese Werte werden durch die Festsetzungen zwar im Einzelfall (Eckbebauung) überschritten, blockbezogen bleibt die erreichbare GFZ jedoch deutlich unter diesen Vorgaben.

Die Höchstgrenzen für allgemeine Wohngebiete nach §17 Abs. 1 BauNVO betragen für die GRZ 0,4 und für die GFZ 1,2. Diese Werte werden in einem Fall hinsichtlich der GRZ und der GFZ (Eckbebauung) sowie in 2 Fällen hinsichtlich der GFZ überschritten.

Eine Überschreitung der Höchstwerte ist nach § 17 Abs. 10 BauNVO möglich, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt sind und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen sowie
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Besondere städtebauliche Gründe

Die Überschreitungen der Höchstwerte resultieren im Wesentlichen aus der städtebaulich erwünschten Bauhöhe und Dichte an drei für den Stadtraum und das Straßen- und Ortsbild bedeutenden Bereichen im Plangebiet. So ist es ein besonderes Ziel des Bebauungsplans, eine räumliche Fassung der Nordostseite des Lohmühlenplatzes unter Beachtung der historischen Platz- und Gebäudekanten zu erzielen.

Hiermit sollen in erster Linie die im Zuge der Grenzziehung und -befestigung zu DDR-Zeiten durchgeführten Zerstörungen des Stadtraumgefüges beseitigt werden, gleichzeitig ist aus städtebaulichen Gründen eine bauliche Fassung des Uferbereichs und des Platzraums in Verbindung mit der gegenüberliegenden Eckbetonung am Südwestrand des Platzraums in Neukölln notwendig.

Unter Wahrung der zu erhaltenden Freiräume und unter Beachtung der Grundstücksverhältnisse und der teilweise erhaltenen Altbauung ist diese Zielstellung nur mit einer entsprechenden baulichen Dichte erreichbar.

Ein weiteres wichtiges Ziel des Bebauungsplans ist die Wiederherstellung des Übergangs nach Kreuzberg durch eine öffentliche Straße und Brücke. Der ehemalige Straßenzug „An der Wiener Brücke“ soll wiederhergestellt und der entstehende Kreuzungsbereich mit der Lohmühlenstraße/ Karl-Kunger-Straße soll baulich gefasst werden.

Gleichzeitig soll eine torartige Betonung von Zugang bzw. Zufahrt zur Wiener Brücke innerhalb des Plangebietes erfolgen. Auch hier ist diese städtebauliche Zielstellung nur mit einer entsprechenden Dichte erreichbar, die aber aufgrund der Platzverhältnisse deutlich geringer ausfällt als bei der Eckbebauung am Lohmühlenplatz.

Die bei einer Überschreitung der Höchstwerte erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe sind damit gegeben.

Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse/ Auswirkungen auf die Umwelt

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt durch

- ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen,
- die bauliche Beschaffenheit der Gebäude, der Wohnungen und Arbeitsstätten,

- die Zugänglichkeit der Häuser ,
- die Nutzung der begrünten Freiflächen und der öffentlichen Parkanlage am Ufer,
- die vorhandene Erschließung.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden durch textliche Festsetzungen sichergestellt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen (textliche Festsetzung Nr. 5) und pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 8).

Der Planbereich liegt in einem Bereich, der gut durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und durch den Individualverkehr erschlossen ist. Gleichzeitig ist die Lage durch die reizvolle Umgebung am Landwehrkanal und der öffentlichen Parkanlage am Schlesischen Busch bestimmt, die vielfältige Erholungs- und Entspannungsmöglichkeiten für die Bewohner und für die dort Beschäftigten zulässt.

Grundsätzlich werden die Überschreitungen der zulässigen Nutzungsmaße durch die Festsetzungen hinsichtlich der Höhe und Tiefe der Baukörper, durch quantitativen und qualitativen Ausgleich im ökologischen Bereich und durch das Einbeziehen des unmittelbaren und mittelbaren Umfeldes hinsichtlich der quartierübergreifenden Erholungsmöglichkeiten und darüberhinaus mit der günstigen Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ausgeglichen.

Sonstige öffentliche Belange

Öffentliche Belange stehen den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht entgegen. Es ist erklärtes städtebauliches Ziel, im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Verbesserung des Straßen- und Ortsbilds die abgestimmte städtebauliche Konzeption zur Neuordnung des Plangebietes durch die Festsetzungen zu ermöglichen.

3.2.3.3 Flächen für Stellplätze

Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Diese Festsetzung, die die Nutzung und insbesondere Versiegelung von Teilen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschränkt, erfolgt, um das Planungsziel der Wiederherstellung einer durchgehenden begrünten Vorgartenzone entlang der Lohmühlenstraße umzusetzen. Hierdurch wird in Anlehnung an historische Vorgaben der durch begrünte Vorgartenzonen geprägte Charakter der Bebauungsstruktur wiederbelebt und das Straßen- und Ortsbild verbessert.

3.2.3.4 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziale und kulturelle Zwecke

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes soll eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für soziale und kulturelle Zwecke mit einer Größe von ca. 2300 m² für Zwecke des Gemeinbedarfs gesichert werden. Dieser Bereich bildet den Abschluss der Wohnbebauung auf der Nordwestseite der Lohmühlenstraße und leitet über zum ehemaligen Bahndamm mit seinen begleitenden Grünflächen.

Ursprünglich bestand die Absicht, auf dieser Fläche eine Kindertagesstätte zu errichten, um das Defizit an Kita-Plätzen im Bezirk zu reduzieren und gleichzeitig den mit der Neubebauung zusätzlich entstehenden Bedarf zu decken. Diese Zielsetzung fand ihren Niederschlag in den Bebauungskonzepten für das Plangebiet.

Aufgrund der aktuellen Bedarfszahlen ist jedoch ein Kita-Neubau nicht mehr erforderlich. Hingegen besteht in diesem Bereich des Bezirkes ein Bedarf an Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke. Diese Fläche wird daher als Gemeinbedarfsstandort mit der Zweckbestimmung „soziale und kulturelle Zwecke“ festgesetzt, um auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Einwohner des Ortsteils flexibel reagieren zu können.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen für diese Gemeinbedarfsfläche berücksichtigen die Zielvorstellung, eine bauliche Überleitung als Abschluss der Blockrandbebauung zu schaffen, die durch geringere Höhe und Dichte die umgebenden Grünflächen berücksichtigt und in einer offenen Bauform

bewusst keine strenge Fassung des Raums darstellen soll.

Dies kommt durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen in Anlehnung an die hintere Bebauung im Bereich des Wohngebietes, die Reduzierung der GRZ auf 0,3 gegenüber den Wohngebietsfestsetzungen von 0,4 und die offene Bauweise zum Ausdruck, indem auch die straßenseitige Baugrenze gegenüber den Baulinien im Wohngebiet zugunsten eines tieferen Vorgartens zurückgesetzt wird.

3.2.3.5 Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsflächen in Form von Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien werden die bestehende Lohmühlenstraße sowie die ehemalige Straße „An der Wiener Brücke“ festgesetzt.

Die Anbindung an das übrige Straßennetz erfolgt insbesondere über die Harzer Straße, die Heidelberger Straße, die Karl-Kunger-Straße und die Kieholzstraße in Richtung Süden und Südosten (Neukölln und Treptow) bzw. über die Lohmühlenbrücke in Richtung Westen und Norden (Neukölln und Kreuzberg).

Die Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt über die Kieholzstraße/ Elsenstraße zur Straße Am Treptower Park und zur Sonnenallee. In Richtung Norden und Westen ist die Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz derzeit und in naher Zukunft eingeschränkt, da nur die Lohmühlenstraße als Kanalüberquerung zur Verfügung steht. Hier fehlt insbesondere die traditionelle Verbindung über die Wiener Brücke zur Wiener Straße (Skalitzer Straße, Kottbusser Tor, Oranienstraße).

Im Plangebiet soll deshalb die ehemalige Straße „An der Wiener Brücke“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, um auf Treptower Seite die Voraussetzung zur Wiederherstellung dieser Verbindung zu schaffen.

Innerhalb des Plangebietes werden an drei Stellen zusätzliche Fußwege in Form von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zwischen der Lohmühlenstraße und dem Ufergrünzug geschaffen.

Zur Absicherung des zusätzlichen Stellplatzbedarfs werden in drei etwas dichter bebauten Bereichen am Lohmühlenplatz und beiderseits der Straße zur Wiener Brücke Tiefgaragen festgesetzt, um eine Einschränkung der Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch die Bewohner zu vermeiden. Weitere Stellplätze stehen im Straßenland zur Verfügung.

Aufteilung der Straßenverkehrsfläche:

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um auszuschließen, dass die im Bebauungsplan dargestellten Straßeneinteilungen als maßgeblich für die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche aufgefasst werden könnten, ist diese textliche Festsetzung erforderlich.

3.2.3.6 Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplans werden öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz und eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferhain festgesetzt.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage

Gemäß den Ausweisungen des FNP Berlin ist der öffentliche Grünzug entlang des Landwehrkanals Bestandteil einer überregionalen gewässerbegleitenden Wegeverbindung und besitzt somit eine besondere stadtgestalterische Funktion. Darüber hinaus übernimmt die Grünfläche innerhalb des Gesamtgrünkonzeptes hauptsächlich eine Verbindungsfunktion zu den sich im fußläufigen Gehbereich befindenden öffentlichen Grünflächen und dient innerhalb des Planbereichs der gestalterischen Aufwertung des Uferbereichs.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung, eine öffentlich nutzbare begrünte Uferzone am Landwehrkanal zu schaffen, ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage erforderlich.

Unter Einbeziehung der von einem Gewässer ausgehenden Qualitätspotentiale werden durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche für die Anwohner Erholungsflächen gesichert. Die öffentliche Grünfläche dient somit der Bedarfsdeckung im Bereich der wohnungsnahen

öffentlichen Grünflächen.

Diese öffentliche Grünfläche wurde bereits durch das Amt für Umwelt und Natur als öffentliche Parkanlage errichtet. Die Breite des Ufergrünzuges variiert aufgrund der bestehenden Uferkante von ca. 24 m im Südwesten bis ca. 16 m im Bereich der Wiener Brücke. Die Gesamtfläche der öffentlichen Grünfläche beträgt ca. 9150 m². Bestandteil dieser Grünfläche ist eine uferbegleitende Wegeverbindung. Ebenfalls wurde eine Baumreihe mit japanischen Zierkirschen in die öffentliche Parkanlage integriert. Diese Baumreihe dient der Abgrenzung des öffentlich genutzten Bereichs von den privaten Baulandflächen.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz

Im nordöstlichen Teil wird eine ca. 430 m² große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz planungsrechtlich gesichert, die durch Knotenlinie von der öffentlichen Parkanlage abgegrenzt wird.

Eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz an der Lohmühlenstraße dient der Bestandssicherung eines vorhandenen Spielplatzes mit einer Fläche von ca 990 m² (Brutto).

Entsprechend des Spielplatzentwicklungsplans Treptow-Köpenick (Fortschreibung 2002, Entwurf) besteht im Plangebiet und deren unmittelbaren Umgebung ein Defizit an öffentlichen Spielplätzen. Aus der Umsetzung der Planung und dem damit verbundenen Einwohnerzuwachs resultiert eine Erhöhung des vorhandenen Defizits an öffentlichen Spielplätzen. Zur Reduzierung dieses Defizits ist die planungsrechtliche Sicherung eines Bestandsspielplatzes sowie eine Standortsicherung für einen neu zu errichtenden Spielplatz erforderlich.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferhain

In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird am Bahndamm eine Fläche von ca. 1200 m² als private Grünfläche mit zugeordneten Maßnahmen mit der Zweckbestimmung Uferhain festgesetzt. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferhain dient der Sicherung eines Grünverbundes zwischen der Grünfläche auf dem Görlitzer Bahndamm und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage. Die Fläche gehört der Deutschen Bahn AG und soll dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, verursacht durch den Grundstückseigentümer dienen. Der zu errichtende Flächencharakter wird über eine textliche Festsetzung bestimmt.

Bezüglich der Maßnahmenzuordnung wurde die Fläche seitens des Bezirksamtes Treptow-Köpenick als Ausgleichsmaßnahme für das Vorhaben "110-kV-Bahnstromleitung Genshagener Heide-Grünauer Kreuz" der Deutschen Bahn AG vorgeschlagen. Im Rahmen des noch ausstehenden Planfeststellungsbeschlusses wird eine entgeltliche Entscheidung über die Berücksichtigung dieser Maßnahme getroffen.

3.2.3.7 Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie sonstige Grünfestsetzungen

Verwendung von Brennstoffen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Terra Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Diese Festsetzung dient dem Schutz des Naturhaushaltes, insbesondere dem Schutz des Klimas und der Luft.

Aus Umweltschutzgründen ist es in innerstädtischen Wohnlagen generell notwendig, die Energieverwendung zu steuern und besonders immissionsträchtige Energiearten generell auszuschließen. Deshalb ist die Verwendung stark luftverunreinigender Brennstoffe unzulässig und die Zulässigkeit auf Erdgas und Heizöl EL sowie hinsichtlich der Emissionen vergleichbarer Brennstoffe beschränkt.

Dies steht gemäß FNP Berlin im Einklang mit den übergeordneten Planungsvorgaben - der Planbereich befindet sich im Vorranggebiet für Luftreinhaltung und soll der hohen

Schutzbedürftigkeit sensibler Nutzungen entlang des Landwehrkanals und dem Planungsziel der Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandorts Rechnung tragen.

Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,65 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und Spielplätze.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

Das Plangebiet stellt einen prädestinierten Standort durch seine unmittelbare Gewässernähe dar. Zur Sicherung eines hochwertigen Wohnstandortes ist auch die Gestaltung qualitativ hochwertiger Freiflächen erforderlich.

Insbesondere innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4 nehmen Tiefgaragenflächen einen hohen Anteil ein. Um auf diesen Flächen sowie auch innerhalb der weiteren Bauflächen qualitativ hochwertige Freiflächen zu sichern, ist die Aufnahme einer derartigen textlichen Festsetzung erforderlich.

Eine derartige textliche Festsetzung ist erforderlich, da auch bauordnungsrechtlich eine solche qualitative Regelung nicht besteht.

Die textliche Festsetzung dient des weiteren dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, der Schaffung gesunder Lebensverhältnisse sowie der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Zur Sicherung eines ökologischen Mindeststandards ist die Festsetzung einer Bodendeckung von mind. 0,65 m auf den Tiefgaragen erforderlich. Durch die Forderung eines bestimmten Erdauftrages mit einer Mindesthöhe ist es möglich, dass auch auf diesen Flächen kleinkronige Bäume in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 gepflanzt werden können.

Die Ausnahmen verhindern unbillige Härten bzw. nehmen die erwünschte Versorgung des Gebietes mit privaten Spielflächen, falls diese z.T. auf Tiefgaragen erfolgen soll, von der Verpflichtung zum Anpflanzen aus.

Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 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. Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBln)

Diese Festsetzung dient der Verbesserung des Ortsbilds und der Aufenthaltsqualität innerhalb der Freiflächen auf den Grundstücken, da durch die Vermeidung von geschlossenen Weg- und Zufahrtsoberflächen der gärtnerische Charakter der Freiflächen betont und ein organisches Nebeneinander von Bewegungs- und Pflanzflächen erreicht wird.

Die Festsetzung trägt zur Vermeidung bzw. Minderung eines erheblichen und nachteiligen Eingriffs in den Boden- und Grundwasserhaushalt des Plangebietes bei. Durch die Verwendung von wassergebundenen Wegedecken, großfugigem Pflaster oder ähnlichen Materialien können Bodenleben und Grundwasseranreicherung weiterhin (eingeschränkt) funktionieren. Aus diesen Befestigungsarten entstehen keine Einschränkungen der Funktionsfähigkeit der Wegeflächen.

Die Ausnahme für Tiefgaragenzufahrten verhindert, dass es durch die Festsetzung zu bautechnischen Problemen in besonders steilen bzw. intensiv belasteten Bereichen kommt.

Gestaltung der Flächen zum Anpflanzen:

Die Flächen zum Anpflanzen sind dicht mit standortgerechten, hochwachsenden Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

Diese Festsetzung dient in erster Linie der räumlichen Trennung zwischen Baulandflächen und öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in einer qualitativ hochwertigen Weise. Der Uferfreiraum wird räumlich gefasst und erfährt einen angemessenen „grünen“ Abschluss zur Bebauung. Gleichzeitig wird damit eine Abschirmung zwischen Baulandflächen und öffentlichem Grün im Interesse der Konfliktvermeidung erreicht und so auch die Aufenthaltsqualität für die privaten Freiflächen auf den Baugrundstücken verbessert. Hierdurch wird insbesondere auch das Schutzbedürfnis von Familien mit kleinen Kindern berücksichtigt.

Die Festsetzung dieser Flächen zum Anpflanzen mit einer Breite von mindestens 1,30 m verfolgt das Ziel, mit einer Pflanzung von standortgerechten, hochwachsenden Laubgehölzen eine dichte Hecke herzustellen.

Aufgrund der geringen Abstände zwischen der hinteren Baugrenze und der öffentlichen Parkanlage wird zur Vermeidung unzumutbarer Einschränkungen bewusst eine geringe Mindestbreite vorgegeben. Die Anlage einer geschnittenen Hecke im Charakter einer Einfriedung ist generell möglich. Die Fläche zum Anpflanzen wurde nicht auf das südlich des öffentlichen Spielplatzes gelegene Bau Feld übernommen, da es aufgrund des geringen Abstandes zwischen dem öffentlichen Spielplatz und der Baugrenze zu unzumutbaren Einschränkungen kommen würde.

Die Anlage einer trennenden und abschirmenden Heckenpflanzung ist auch ohne Festsetzung auf dem Spielplatzstandort möglich, um das verfolgte städtebauliche Ziel in diesem Bereich weiterzuführen.

Die Festsetzung dient auch dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft.

Pflanzgebot in den allgemeinen Wohngebieten:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 ist pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

Mit dieser Pflanzung wird die Aufenthalts- und Gestaltqualität des Wohngebietes erhöht und ein räumlicher Bezug zum Ufergrünzug hergestellt. Bäume auf den privaten Freiflächen gliedern und strukturieren die vorhandenen Freiflächen und sichern somit einen qualitativ hochwertigen Wohnstandort.

Eine Verpflichtung zur Festsetzung von Bäumen im bestandsgeprägten allgemeinen Wohngebiet WA 1 entfällt mangels ausreichend großer bzw. geeigneter Flächen.

Die Festsetzung trägt zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft bei.

Die festgesetzte Pflanzdichte stellt keine unzumutbare Einschränkung der Grundstücksfreifläche dar.

Gärtnerische Anlage und Pflanzgebot der privaten Grünfläche:

Die Fläche für zugeordnete Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferhain ist als extensive Wiese zu entwickeln und zu erhalten. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl zu pflanzender Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

(Rechtsgrundlage: nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferhain wird eine zugeordnete Maßnahme festgesetzt. Die Fläche wird im Rahmen der Umsetzung der textlichen Festsetzung ökologisch aufgewertet und in die unmittelbaren angrenzenden Grünzüge entlang des Landwehrkanals und des Görlitzer Bahndammes optisch integriert. Der Charakter der Fläche soll durch eine extensiv gepflegte Wiesenfläche, welche durch Bäume gegliedert und strukturiert wird, geprägt werden, sodass sich der Gesamteindruck eines Uferhains ergibt.

Die Fläche befindet sich im Besitz der Deutschen Bahn AG. Sie wird benötigt, um Ersatzmaßnahmen für Eingriffe zuzuordnen, die durch die Bahn als Vorhabenträger in anderen Planverfahren verursacht werden und nicht ausgeglichen werden können.

Bezüglich der Maßnahmenzuordnung wurde die Fläche seitens des Bezirksamtes Treptow -

Köpenick als Ausgleichsmaßnahme für das Vorhaben "110-kV-Bahnstromleitung Genshagener Heide-Grünauer Kreuz" der Deutschen Bahn AG vorgeschlagen. Im Rahmen des noch ausstehenden Planfeststellungsbeschlusses wird eine entgeltliche Entscheidung über die Berücksichtigung dieser Maßnahme getroffen.

Die Festsetzung orientiert sich an den städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielsetzungen für das Plangebiet. Diese bestehen hier insbesondere in der Gewährleistung des Zusammenhangs zum Ufergrünzug durch die Zweckbestimmung Uferhain.

Das mit der Gemeinbedarfsfläche abschließende Baugebiet an der Lohmühlenstraße findet auf diese Weise eine Einfassung in Verlängerung der Kieholzstraße als Grünzäsur gegenüber dem angrenzenden Bahndamm. Es wird außerdem ein Grünverbund von der öffentlichen Parkanlage im Plangebiet zum Görlitzer Bahndamm erreicht.

Bei der Herstellung der Fläche ist die dem Begründungstext zum Bebauungsplan beiliegende Pflanzliste zu beachten. Diese berücksichtigt, wie auch schon in der textlichen Festsetzung gefordert, heimische und standortgerechte Gehölzarten. Standortgerechte Gehölzarten sind an die vorherrschenden Standortbedingungen optimal angepasst, aus ökologischen Gesichtspunkten sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Zur Herstellung der Fläche einschließlich einer Fertigstellungs- und zweijährigen Entwicklungs- pflege sind entsprechend einer aktuellen Kostenschätzung ca. 20.000 € erforderlich.

Pflanzgebot in Stellplatzanlagen:

Ebenerrdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

Die textliche Festsetzung dient der Gliederung und Strukturierung von Stellplatzanlagen und wirkt sich somit positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Die Gliederung von Stellplatzflächen mit Baumpflanzungen wirkt sich positiv auf die Aufenthaltsqualität auf den privaten Freiflächen aus. Das städtebauliche Ziel der Schaffung eines qualitativ vollen Wohnstandorts mit begrünten Freiflächen wird durch diese Festsetzung gefördert.

Die Festsetzung dient des Weiteren dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

3.2.3.8 Sonstige Festsetzungen

Gehrechte:

Die Flächen A und E I K L E sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Durch die Umsetzung dieser Festsetzung werden an zwei Stellen öffentliche Zugänge von der Lohmühlenstraße zum Ufergrünzug geschaffen. In einem weiteren Fall wird eine Verbindung des an der Lohmühlenstraße gelegenen öffentlichen Spielplatzes mit der öffentlichen Parkanlage am Kanalufer hergestellt. Die Durchgängigkeit und Transparenz des Baugebietes ist erklärtes Ziel der städtebaulichen Konzeption zur Blockneuordnung.

Leitungsrechte:

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastenden Flächen B und C D E F G H C dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zum Schutz der Anlagen des öffentlichen Unternehmensträgers macht sich eine Regelung erforderlich. Für den zuständigen Unternehmensträger, die Berliner Wasserbetriebe, werden Bestandsleitungen in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet. Des Weiteren wird die Begrünung der Flächen oberhalb der Leitungen geregelt, damit die Bestandsleitungen nicht in ihrer Funktion eingeschränkt werden.

3.2.3.9 Hinweise

Für textliche Festsetzungen, die die Gestaltung von Flächen zur Bepflanzung enthalten, wird eine Pflanzliste empfohlen. Diese Pflanzliste berücksichtigt vorrangig heimische, standortgerechte Arten. Die Aufnahme einer entsprechenden Pflanzliste soll den gebietstypischen Charakter an diesem Standort unterstreichen.

1. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 5, 7, 8, 9 und 10 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 11.07.2005 empfohlen.

Als weitere Hinweise werden zur Gliederung und Strukturierung der Freiflächen, zur Weiterführung der auf den Wohnbauflächen verfolgten städtebaulichen Ziele sowie zur Schaffung eines harmonischen Überganges von den Wohnbauflächen zu den angrenzenden Grünflächen mit qualitativ hochwertigen Freiflächen wird eine Pflanzung von Bäumen auf der Gemeinbedarfsfläche empfohlen. Die vorgeschlagene Pflanzdichte stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzung der Grundstücksfreiflächen dar und wurde unter Beachtung der städtebaulichen Zielstellung, der Schaffung von harmonischen Grünzonierungen, festgelegt.

2. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziale und kulturelle Zwecke ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.

Der nachfolgende Hinweis trägt zur Vermeidung bzw. Minderung eines erheblichen und nachteiligen Eingriffs in den Boden- und Grundwasserhaushalt bei. Durch die Verwendung von wassergebundenen Wegedecken, großfugigem Pflaster oder ähnlichen Materialien können Bodenleben und Grundwasseranreicherung weiterhin (eingeschränkt) funktionieren. Aus diesen Befestigungsarten entstehen keine Einschränkungen der Funktionsfähigkeit der Wegeflächen.

3. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziale und kulturelle Zwecke 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.

3.2.3.10 Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an den Denkmalbereich bzw. beinhaltet Teile dieses Denkmals. Da eine Darstellung in der Planzeichnung nicht möglich ist, wird mittels einer nachrichtlichen Übernahme auf den Denkmalbereich hingewiesen.

Der Geltungsbereich entlang des Landwehrkanals grenzt an den Denkmalbereich (Gesamtanlage) "Salzufer, Corneliusstraße, Hallesches Ufer, Maybachufer, Landwehrkanal". Der Denkmalschutz umfasst die Uferbefestigung mit Auf- und Abgängen sowie begrünten Uferstreifen mit Baumpflanzungen und die historischen Geländer (soweit vorhanden).

II. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche "An der Wiener Brücke" wird eine langfristige Planung zur Herstellung einer ehemaligen vorhandenen Straßen- und Brückenverbindung zwischen der Karl-Kunger-Straße und der Wiener Straße in Kreuzberg als Option vorgenommen. Die geplante Verbindung zwischen den Bezirken soll als Ergänzung des vorhandenen Straßennetzes und der besseren Erreichbarkeit der benachbarten Wohngebiete dienen. Damit sollen Umwegeverkehre vermieden werden. Da die geplante Straßenverbindung keinen gebietsfremden Durchgangsverkehr aufnehmen soll, sind eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens im Gebiet sowie negative Auswirkungen hinsichtlich Lärm- und Luftschadstoffbelastung nicht zu erwarten.

Die Regelung zur Verwendung von umweltentlastenden Brennstoffen (Textliche Festsetzung Nr. 4) trägt dazu bei, die Luftgüte im Plangebiet weiter zu verbessern.

Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen öffentliche Parkanlage und Spielplatz werden wohnungnahe Grünflächen gesichert, die den unmittelbaren Anwohnern für eine Kurzzeiterholung zur Verfügung stehen sowie auch im Rahmen des überregionalen Grünverbundes eine besondere Bedeutung aufweisen.

Außerdem wird durch den Bebauungsplan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferhain gesichert, die der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dient.

Durch weitere in den Bebauungsplan aufgenommene Grünfestsetzungen werden die Belange von Natur und Landschaft im Bebauungsplan berücksichtigt. Zur Bewältigung der Eingriffsregelung siehe auch unter Punkt 3.2.2.4.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-62 befindende öffentliche Parkanlage weist eine Größe von ca. 9.360 m² auf. Die öffentliche Grünfläche ist bereits errichtet, Herstellungskosten für die Anlage dieser Grünfläche fallen somit nicht an. Eine Teilfläche der öffentlichen Parkanlage von ca. 3.715 m² befindet sich bereits im Landeseigentum. Für weitere Teilflächen der öffentlichen Parkanlage (ca. 4.060 m²), deren Eigentumsverhältnisse mittels Bescheid der Oberfinanzdirektion geklärt sind (ca. 3.790 m² im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und ca. 270 m² in privatem Eigentum), ist der Grunderwerb zu tätigen. Nach überschlägiger Wertermittlung beträgt die Kaufpreissumme ca. 40.600 €, (10,- € je m²). Für die Restfläche von ca. 1.585 m², für die keine Eigentumszuordnung erfolgte, könnten ebenfalls Grunderwerbskosten anfallen.

Die Wertermittlung bezieht sich ausschließlich auf unbelastete Flächen. Die Kosten für die Baufreimachung, d.h. für die notwendige Altlastensanierung, sind gemäß § 20 Wertermittlungsverordnung vom Bodenwert abzusetzen.

Der öffentliche Spielplatz auf dem Grundstück Lohmühlenstraße 24 befindet sich auf landeseigener Fläche und ist bereits hergestellt. Für diese Flächen fallen somit weder Erwerbs- noch Herstellungskosten an.

Für den weiteren geplanten öffentlichen Spielplatz mit einer Größe von ca. 430 m² sind die notwendigen Herstellungskosten einzuplanen. Erwerbskosten fallen nicht an, da sich diese Fläche bereits im Landesvermögen befindet.

Für die Herstellung bzw. Errichtung der geplanten öffentlichen Straße „An der Wiener Brücke“ und den Gemeinbedarfsstandort für soziale und kulturelle Zwecke, deren Flächen sich ebenfalls im Landesvermögen befinden, sind Mittel in die Investitionsplanung einzustellen.

Die Kosten für die erforderliche Altlastensanierung im Planungsbereich sind ebenfalls einzuplanen.

III. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans XV-62, Ortsteil Alt-Treptow, wurde gemäß Vorlage 240/94 am 6. Dezember 1994 vom Bezirksamt Treptow beschlossen und am 29. September 1995 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 3956 veröffentlicht.

Zum Bebauungsplanverfahren XV-62 wurde in der Zeit vom 08.09. bis 22.09.1995 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Zur Unterrichtung der Bürger wurden u.a. die Planungskonzepte zum Bebauungsplan XV-62 im 1. Gymnasium, Wildenbruchstraße 54 in 12435 Berlin ausgelegt. Die Ausstellung besuchten ca. 80 Bürger. Insgesamt haben 11 Bürger schriftlich Stellung genommen, davon sind sechs Äußerungen Einzelstellungnahmen von Bürgern, die übrigen fünf sind von mehreren (2, 3 bzw. 10 Bürgern) unterzeichnet.

Der Bezirksamtsbeschluss über das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie über eine Korrektur des Geltungsbereichs wurde gemäß Vorlage Nr. 129/96 am 5. November 1996 gefasst. Die Korrektur des Geltungsbereichs ergab sich durch die Herausnahme der Fläche für den Spielplatz, da für einen zusätzlichen Spielplatz kein Bedarf gesehen wird und zudem die vorgesehene Fläche stark mit Schadstoffen belastet ist.

Unter Berücksichtigung der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, die sich gegen die geschlossene Bebauung entlang des Lohmühlenufers richteten, sowie unter Beachtung der spezifischen Eigentumsverhältnisse wurde die dem Bebauungsplan zugrunde zu liegende städtebauliche Konzeption mit dem Aspekt einer realisierbaren Planung überarbeitet.

Zu den vorgenommenen Planänderungen wurde 2001 eine weitere Erörterungsveranstaltung

i.S. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt, in der den Bürgern das geänderte städtebauliche Konzept und der Bebauungsplanvorentwurf XV-62 vorgestellt und ihnen Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde. Vor Beginn der Erörterungsveranstaltung hatten die Bürger die Möglichkeit, Einsicht in die Planungskonzepte zu nehmen, von dieser Möglichkeit machten 22 Bürger Gebrauch, an der Erörterungsveranstaltung nahmen 18 Bürger teil.

Vom 12.12.2002 bis 31.01.2003 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB wurden 27 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Anschreiben vom 10.12.2002 um schriftliche Stellungnahme gebeten.

Insgesamt gingen 18 Stellungnahmen ein, von denen 12 Träger öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise äußerten, die in die Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander nach 1 Abs. 6 BauGB einbezogen wurden. Eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplans ergab sich hierdurch nicht. Der Bezirksamtsbeschluss im Rahmen der Abwägung der Ergebnisse der Trägerbeteiligung wurde gemäß Vorlage Nr. 437/05 am 07. Juni 2005 gefasst.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über diesen Beschluss mit Drs.Nr. V/1307 informiert.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XV-62 im Ortsteil Alt-Treptow fand in der Zeit vom 19. September bis einschließlich 19. Oktober 2005 im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt, statt. Ausgelegt wurde der Entwurf zum Bebauungsplan XV-62 vom 31. August 2005 einschließlich Begründung vom 15. September 2005 und Grundstücksverzeichnis.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XV-62 wurde in der offiziellen Auslegungsfrist von 32 Bürgern und 2 Trägern öffentlicher Belange besucht. Während der Auslegungsfrist gingen im Bezirksamt insgesamt 863 Stellungnahmen zu den Planungsinhalten ein.

Als Ergebnis der Abwägung für das Planungsverfahren wurden die Planungsinhalte des Bebauungsplans XV-62 vom 31. August 2005 beibehalten.

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung und der Entwurf des Bebauungsplans und seiner Rechtsverordnung wurden am 07. März 2006 -Bezirksamtsvorlage 534/06- durch das Bezirksamt beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 23. März 2006 (Drs.Nr. V/1557) den Entwurf des Bebauungsplans XV-62 nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan beschlossen.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-62 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Alt-Treptow vom 15. Juni 2006 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Nr. 25, S. 664, am 7. Juli 2006 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan XV-62 ist seit dem 8. Juli 2006 rechtskräftig.

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (GVBl. I S. 466)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818/1827)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch 10. ÄndG vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194)

Aufgestellt: Berlin, Juli 2006
Bezirksamt Treptow - Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung

Schmitz
Bezirksstadtrat

Löbel
Amtsleiterin
Stadtplanungsamt

Anlage:

- Anhang
- Verzeichnis der textlichen Festsetzungen
- Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-62 vom 11.07.2005