

**Begründung
vom 2. Juni 2004
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Bebauungsplanentwurf

XVI-13

für das Gelände zwischen Lindenstraße,
Spreestraße, der Spree und der Wuhle im
Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
I. PLANUNGSGEGENSTAND	
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2. Plangebiet	5
2.1 Geltungsbereich	5
2.2 Bestand	5
2.2.1 Nutzung	5
2.2.2 Eigentumsverhältnisse	7
2.2.3 Verkehrserschließung	8
2.2.4 Technische Infrastruktur	8
2.2.5 Altlasten	8
2.3 Planerische Ausgangssituation	9
2.3.1 Regionalplanung	9
2.3.2 Flächennutzungsplan	9
2.3.3 Landschaftsprogramm einschl. Artenschutzprogramm	10
2.3.4 Bereichsentwicklungsplanung	10
2.3.5 Landschaftsplanung	10
II. PLANINHALT	
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	11
2. Intention des Plans	11
3. Inhalt des Bebauungsplans	12
3.1 Wesentlicher Planinhalt	12
3.1.1 Allgemeine Wohngebiete	13
3.1.1.1 WA 1: Lindenstr. 35 (wassers. Teil), Lindenstr.36, Spreestr. 6-12	13
3.1.1.2 WA 2: Lindenstr. 35	13
3.1.1.3 WA 3: Lindenstr. 27-39, Ecke Spreestr. 2-4	13
3.1.1.4 WA 4: Lindenstr. 34	13
3.1.1.5 WA 5: Wasserseite Lindenstr. 26 und 27	14
3.1.1.5 WA 6: Lindenstraße 25 und 26	14

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
3.1.2 Mischgebiete	14
3.1.2.1 MI 1 Lindenstraße 28-32	14
3.1.2.2 MI 2 Lindenstraße 27 (straßenseitiger Teil)	15
3.1.2.3 MI 3 Lindenstraße 33	16
3.1.3 Öffentliche Grünfläche	16
3.1.4 Grünverbindungen an Gewässern	16
3.1.5 Straßenverkehrsfläche	17
4. Abwägung	
4.1 Entwicklungsfähigkeit aus den Planungsgrundlagen	17
4.1.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan Berlin	17
4.1.2 Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung	18
4.1.3 Landschafts- einschl. Artenschutzprogramm	18
4.2 Bürgerbeteiligungen	18
4.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	18
4.2.2 Auswertung und Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	20
4.2.3 Auswertung und Ergebnis der öffentlichen Auslegung	23
4.2.4 Erneute öffentliche Auslegung	25
4.2.5 Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung	27
4.2.6 Zweite erneute öffentliche Auslegung	27
4.2.7 Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung	30
4.3 Eingriffe in Natur und Landschaft	32
4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung	33
5. Begründung einzelner Festsetzungen	34
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	34
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	34
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	36
5.1.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	39

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
5.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“	43
5.3 Öffentliche Straßenverkehrsflächen	43
5.4 Festsetzungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege	45
 III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	
1. Auswirkungen auf die Umwelt	48
2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	48
 IV. VERFAHREN	48
 V. RECHTSGRUNDLAGEN	52
 Anhang	
Textliche Festsetzungen	54
Pflanzliste zum Bebauungsplan	55

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Gebiet an der Lindenstraße zwischen Spree und Wuhle ist bisher nicht entsprechend seiner Standortgunst genutzt worden. Die auch heute noch teilweise städtebaulich ungeordnete Situation erzeugt Planungsbedarf.

Da das Plangebiet mit diversen gewerblichen Nutzungen neben Wohnhäusern besetzt ist, die für die künftige Entwicklung dieses Gebietes störend sein würden, kann nur durch ein Bebauungsplanverfahren eine Verbesserung und Aufwertung der gesamten städtebaulichen Situation des Gebietes gewährleistet werden. Für das gesamte Plangebiet ist eine städtebauliche Neuordnung erforderlich.

Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ist zwingend geboten, um das erforderliche Baurecht für die geplanten Nutzungen zu schaffen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten.

Für den Bereich Lindenstraße 28-30 wurde im Frühjahr 1993 ein beschränktes Realisierungsgutachterverfahren für fünf Architekturbüros ausgeschrieben, mit dem Ziel, einen städtebaulich/architektonischen Entwurf unter der Berücksichtigung von beabsichtigten Nutzungen der verschiedenen Eigentümer bei der komplizierten Grundstückssituation herzustellen. Der Entwurf der ersten Preisträger sollte realisiert werden.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet (ca. 8,4 ha) liegt am südwestlichen Rand der Dammvorstadt und ist über die Dammbrücke mit der Altstadt von Köpenick verbunden. Nordöstlich wird das Gebiet von der Lindenstraße begrenzt, südöstlich von der Spreestraße, von der Spree (Gewässer I. Ordnung und Bundeswasserstraße) im Südwesten und der Wuhle (Gewässer II. Ordnung) im Nordwesten.

2.2 Bestand

2.2.1 Nutzung

Das Gebiet zwischen Lindenstraße und Spree ist durch seine historische Bausubstanz gekennzeichnet, die wesentliche Rückschlüsse auf die Entstehungsgeschichte dieses Stadtteils und auf die bauliche Entwicklung Köpenicks gibt.

Sowohl die Architektur der noch bestehenden Gebäude aus der Zeit um 1900 als auch ihre Standorte und die Zuordnung einzelner Gebäudekörper untereinander manifestieren neben dem baugeschichtlichen einen wichtigen wirtschafts- und sozialgeschichtlichen Abschnitt Köpenicks.

Hervorzuheben ist das ehemalige Fabrikanten-Wohnhaus an der Lindenstraße 35, das unter Denkmalschutz steht. Auf demselben Grundstück wurde eine Fabrik betrieben, deren Gebäude allerdings nicht mehr existieren. Derzeit befinden sich dort die leerstehenden Gebäude der Köpenicker Maschinenbaufabrik.

Eine ähnliche Situation dieser in der Frühzeit der Industrialisierung in Berlin und in Köpenick häufig nachweisbaren Form einer Mischnutzung von industrieller Produktion und Wohnen der Fabrikantenfamilien auf einem Grundstück ist in der Lindenstraße 31-32 vorzufinden. Die ehemalige Fabrikantenvilla ist dort bereits frühzeitig zum Verwaltungstrakt umgebaut worden.

Das Fabrikgebäude auf diesem Grundstück aus dem Jahre 1907 ist ebenso erhaltenswert wie das alte Fabrikgebäude in der Spreestraße 12, direkt an der Spree.

Auf dem Grundstück Lindenstraße 31-32 wurde das alte Fabrikgebäude als Büro- und Geschäftshaus ausgebaut. Außerdem entstanden auf dem Grundstück Wohnhäuser entlang einer Uferfreifläche an der Spree und ein 5-geschossiges Büro- und Geschäftshaus direkt an der Lindenstraße.

Zu den erhaltenswerten Zweckgebäuden zählt weiterhin das Umspannwerk der städtischen Elektrizitätsgesellschaft in der Lindenstraße 33 mit einigen Werkswohnungen in einem gut erhaltenen Klinkergebäude, das in den zwanziger Jahren des letzten Jahrhunderts erbaut wurde und heute unter Denkmalschutz steht. Da das Umspannwerk von der BEWAG nicht mehr genutzt wird, soll das Gebäude und das gesamte Grundstück eine andere Nutzung erhalten.

Neben den Fabrikgebäuden und den Gebäuden für die technische Infrastruktur wird das Plangebiet von älteren, soliden Wohnhäusern geprägt. Insbesondere die 1900 errichteten 4- und 5-geschossigen, denkmalgeschützten Mietshäuser Lindenstraße 37-39/Spreestraße 2/4 unterstreichen, dass die Wohnnutzung im Plangebiet immer schon von Bedeutung war.

Das Wohnhaus Lindenstraße 26 ist als 3-geschossiges Wohnhaus vor 1900 erbaut worden.

Besonders markant hebt sich das 2-geschossige Wohnhaus Lindenstraße 25 hervor, das bereits 1870 errichtet wurde. Auf demselben Grundstück, am Uferstreifen der Spree, wurde 1997 ein 4-geschossiges Wohnhaus gebaut.

Überwiegend geprägt durch produzierendes Gewerbe auf vergleichsweise großen Grundstücken war auch der Bereich der Lindenstraße 28, 31-32 und 35 vom Niedergang der überkommenen Industrie- und Gewerbestruktur besonders betroffen. Die Nutzung bei Planaufstellung (der Baumarkt Lindenstraße 25) war als Interimsnutzung zu verstehen, die sich mit der Klärung der Eigentumsverhältnisse und Eigentümerwechsel verändert hat. Neben den reduzierten Altnutzungen dominierte auf einigen Grundstücken eine provisorische Lagernutzung sowie Baustoff- und Autohandel als extensive Nutzungsarten, die sich in ein Aufwertungskonzept kaum integrieren lassen. Besonders die wasserseitig orientierte Nutzung des Grundstücks Lindenstraße 30 als Verladefläche für Baustoffe und Bauschutt hätte Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiet beschränken können, wenn sie sich verfestigt hätte.

Inzwischen wurde das Grundstück Lindenstraße 29-30 mit verschiedenen 5-geschossigen Wohnhäusern und straßenbegleitend mit einem 6-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

Die Wohnnutzung auf den Grundstücken Lindenstraße 37, 38 und 39 mit gepflegten Hofflächen bildet gemeinsam mit der gewerblichen Nutzung der Grundstücke Spreestraße 6/12 eine Gemengelage, die mittelfristig aufgelöst werden sollte, da es sich bei den Gewerben (Autoreparaturwerkstatt, Kunststofffabrik) um Nutzungen handelt, die an dieser Stelle städtebauliche Konflikte erzeugen, die in Verbindung mit den angrenzenden Wohnnutzungen gelöst werden müssen.

In dem Gebäude an der Ecke Lindenstraße/Spreestraße gibt es einige Einzelhandelsgeschäfte, zwei Arztpraxen und auf dem Grundstück Lindenstraße 34 war das Umweltamt Köpenick bis zur Bezirksfusion untergebracht. Das Gebäude ist inzwischen leerstehend; das Grundstück soll verkauft werden.

Auf dem gewerblich genutzten Grundstück in der Spreestraße 6/12 ist am Spreeufer eine Wassersportnutzung durch Vereine entstanden.

Eine auffällige Zäsur erfährt das Gebiet durch den Altbaumbestand der Grundstücke Lindenstraße 34 und 35 sowie den Vegetationsbestand auf den Grundstücken Lindenstraße 28 und 34 a.

Einen bemerkenswerten Vegetations- und Baumbestand weist ebenfalls die gewidmete öffentliche Grünfläche auf dem Grundstück Lindenstraße 24 auf.

Zum einen wird die städtebauliche Qualität dieses Gebietes durch denkmalwerte Einzelgebäude und Ensembles geprägt, zum anderen ist der Straßenraum der Lindenstraße durch Fassadenabfolgen und Vegetationsbestände bedeutsam. Als drittes städtebauliches Element ist der Uferraum, in Form des Spreeufers mit Kai-mauern, Sträuchern und Bäumen, hervorzuheben. Alle drei Elemente können derzeit ihre Besonderheiten nur sehr beschränkt zur Geltung bringen.

Das Gemenge aus Wohn- und Arbeitsstätten, die enge Verflechtung der Wohn- und Arbeitsorte sowie die Verknüpfung von Produktion, Verarbeitung und Dienstleistung mit dem Wohnen ist nicht störungsfrei.

Typisch für dieses Gebiet ist weiterhin das Nebeneinander von hochversiegelten Hof- und Freiflächen sowie Brachen, hohen baulichen Dichten und untergenutzten Flächen, Indikatoren einer ungeordneten Entwicklung.

Die ursprünglich konzipierte Nutzung dieses Gebietes zwischen Lindenstraße und Spreeufer beinhaltet eine typische gründerzeitliche Gemengelage von industrieller Produktion und Gewerbe, Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnen.

Eine Ursache für die räumlich-funktional vergleichsweise untergeordnete Bedeutung großer Bereiche des Plangebietes liegt in der Konzentration der Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen für Köpenick in der Bahnhofstraße und der Altstadt, die sich zu überörtlich bedeutsamen Zentren entwickelt haben.

Die Funktion der Lindenstraße ist fast ausschließlich durch den Durchgangsverkehr gekennzeichnet, d.h. die Grundstücksnutzungen zwischen Lindenstraße und Spree sind praktisch ohne Bezug zur Dammvorstadt und zur Altstadt.

Durch diese abgehangene städtische Situation hat das Plangebiet trotz seiner Potentiale und der Lagegunst am Spreeufer derzeit weder im engeren Bereich der Dammvorstadt noch im bezirklichen und gesamtstädtischen Zusammenhang eine nennenswerte strukturelle und funktionale Bedeutung.

2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Grundstücke Lindenstraße 24, 34 und 36 sowie Spreestraße 6-12 und das Flurstück 12 vom Grundstück Lindenstraße 33, direkt an der Spree, die sich im Eigentum des Landes Berlin befinden, handelt es sich im Geltungsbereich um Privatgrundstücke.

2.2.3 Verkehrserschließung

Die räumlich-funktionale Bedeutung dieses Gebietes ist eine Verflechtung mit der Dammvorstadt sowie dem Bereich der zentrisch um die Köpenicker Altstadt angelegten Vorstädte im bezirklichen und gesamtstädtischen Zusammenhang.

Die überregionale Funktion und die sehr günstige verkehrsmäßige Erschließung durch Straßenbahn- und Buslinien sowie die Nähe zur S-Bahn geben dem Plangebiet eine besondere städtebauliche Bedeutung.

Im Einzugsbereich des Plangebietes liegen der S-Bahnhof Köpenick, der zu Fuß in etwa 15 Minuten erreichbar ist, sowie in unmittelbarer Nähe am Kreuzungspunkt Bahnhofstraße/Lindenstraße die Haltestellen verschiedener Straßenbahn- und Buslinien.

Die Entlastung der stark frequentierten Lindenstraße durch den Individualverkehr steht in engem Zusammenhang mit der Tangentialen Verbindung Ost (Nord/Süd) und der geplanten Altstadtumfahrung (Ost-West-Trasse).

Durch das gestiegene Verkehrsaufkommen ist die Leistungsfähigkeit der Lindenstraße fast erschöpft. Verkehrsplanerische Überlegungen zur Neuordnung der Verkehrsströme werden seit 1991 angestellt und erst nach Realisierung einer Umfahrung des Köpenicker Zentrums wird der Verkehr ohne Stau und Stockungen wieder fließen. Der 1. Abschnitt zur Umfahrung der Köpenicker Altstadt wurde bereits fertig gestellt.

2.2.4 Technische Infrastruktur

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich im öffentlichen Straßenland sowohl Wasserversorgungs- als auch Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe.

Bewag-Kabelanlagen liegen im Gehweg der Lindenstraße.

Das Plangebiet ist mit Gasleitungen vollständig erschlossen.

2.2.5 Altlasten

Auf verschiedenen Grundstücksteilen befinden sich Altlastenverdachtsflächen, die aufgrund von angesiedelten Gewerben bzw. ehemaligen Gewerbestätten vermutet werden.

Auf den Grundstücken Lindenstraße 28-32 waren Bodenverunreinigungen von Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) vorhanden, die im Zuge der durchgeführten Baumaßnahmen vollständig auf eine Deponie der Klasse 2 (TA-Abfall), d.h. auf eine Bauschuttdeponie verbracht wurden.

Die Fläche Lindenstraße 35-36 ist unter der Nr. 6393 im Bodenbelastungskataster registriert. Dem Fachbereich Umweltschutz liegt neben der historischen Recherche ein Bodengutachten aus dem Jahre 1991 vor. Es wurden in den untersuchten Bereichen Belastungen durch Schwermetalle und lokal durch Mineralölkohlenwasserstoffe im Boden bis teilweise 2 m unter Gelände nachgewiesen.

Im Jahre 2001 wurden mit dem Fachbereich Umweltschutz weitere Untersuchungen, einschließlich Grundwasserbeprobungen, durchgeführt und es wurden weiterhin Belastungen durch Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe nachgewiesen.

Grundwasserbeeinträchtigungen konnten mit den vorliegenden Untersuchungen nicht nachgewiesen werden.

Bei den bereits bebauten Grundstücken erfolgte die notwendige Bodensanierung in Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz baubegleitend.

Bei Umsetzung möglicher Abbruch- und Baugenehmigung werden Auflagen hinsichtlich des Boden- und Grundwasserschutzes erteilt und somit bestehen keine Bedenken gegen die geplante Wohnnutzung.

Für das Grundstück Lindenstraße 24 ist die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" vorgesehen.

Bei Bohrungen im mittleren Flächenbereich wurde ein stark kalkhaltiges Substrat festgestellt, welches hoch belastet ist. Das Bodenmaterial weist punktuell (nicht flächig) im südlichen Bereich des ehemaligen Lagerplatzes Überschreitungen der gültigen Prüfwerte für Schwermetalle und Arsen auf.

Die nachfolgenden, sehr unterschiedlich zusammengesetzten Auffüllschichten weisen fast flächendeckend bis zu 1,9 m unter Gelände, erhebliche Belastungen durch Schwermetalle (vorwiegend Blei, Kupfer und Zink), Arsen sowie durch PAK im Vergleich zu den gültigen Prüfwerten auf.

Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG) ist bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 die planungsrechtlich zulässige Nutzung des Grundstücks und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit es mit dem Schutz der in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG genannten Bodenfunktionen vereinbar ist.

Der Schutz der menschlichen Gesundheit, auf welche Weise der Mensch mit einem aus einer Altlast resultierenden Schadstoff in Kontakt kommt, ist für die Art und Weise der Grundstücksnutzung entscheidend.

Es wurde geprüft, inwiefern die geplante Nutzung mit den Ergebnissen der Altlastenuntersuchung vereinbar ist. Die vorhandenen Altlasten stehen der geplanten Nutzung als öffentliche Parkanlage nicht entgegen. Die derzeitige Nutzung der Fläche stellt bei Sicherung einer geschlossenen Vegetationsdecke keine gesundheitliche Gefährdung für die Nutzer dar.

Die Forderung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen wird somit erfüllt.

2.3 Planerische Ausgangsposition

2.3.1 Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) liegt das Planungsgebiet vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs. Die Spree wird in diesem Bereich als großräumige, überregional wichtige Wasserstraße mit Bedeutung für die gewerbliche Binnenschifffahrt dargestellt. Die Lindenstraße wird als überregionale Durchgangsstraße gekennzeichnet und der Bereich entlang der Spree als übergeordnete Grünverbindung.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) entwickelt. Mit den Festsetzungen wurden die zugrunde liegenden Darstellungen des FNP konkreter ausgestaltet.

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (Abl. S. 95) wird das Planungsgebiet als gemischte Baufläche M2 dargestellt, mit einem Grünzug entlang der Spree und der Wuhle.

M2-Flächen sind dargestellt, wenn die Funktionen Wohnen und Gewerbe/ Handel/Dienstleistungen etc. gleichrangig nebeneinander erhalten werden sollen. Entsprechend der spezifischen Nutzungscharakteristik der M2-Flächen soll hier vorrangig Mischgebiet entwickelt werden. Wegen der heterogenen Nutzungsstruktur von dargestellten gemischten Bauflächen kommt daneben u. a. auch die Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten, die kleiner als 3 ha sind, in Frage. Für M2-Flächen ist die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO zu beachten. Maßgeblich ist die Beurteilung der örtlichen Situation in Hinblick auf die jeweils angestrebte städtebauliche Ordnung.

2.3.3 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm von Berlin - LaPro Berlin (Abl. vom 29. Juli 1994, Seite 2331) wurde das Plangebiet als überformter Niederungsbereich dargestellt, für welchen u.a. folgende Entwicklungsziele gelten:

- Anlage gewässerbegleitender Grün- und Freiflächen mit Wegeverbindungen
- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Dachflächen-, Fassaden-, Hofbegrünung)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- dezentrale Regenwasserversickerung
- Immissionsschutz im Mischgebiet
- Entwicklung charakteristischer Landschafts-, und Stadtbildbereiche
- Verwendung landschaftstypischer Pflanzenarten

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

2.3.4 Bereichsentwicklungsplanung

In der Bereichsentwicklungsplanung (Entwurfsstand 4/98) wird die Fläche des Geltungsbereichs im südlichen Teil, Lindenstraße 35-39 und Spreestraße 2/12 als Wohnbaufläche W2, nördlich anschließend für das Grundstück Lindenstraße 34 als Gemeinbedarfsfläche und für das Grundstück Lindenstraße 33 als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Die Grundstücke Lindenstraße 25-32 sind als Gemischte Baufläche M, die nördlich anschließende Fläche und der Streifen entlang der Spree als Grünfläche dargestellt.

2.3.5 Landschaftsplanung

Wegen der übergeordneten Bedeutung als Landschafts- und Erholungsgebiet wurde für das Wuhletal am 25. September 1995 der Aufstellungsbeschluss für den Landschaftsplan XVI-L-3 gefasst.

Das Grundstück Lindenstraße 24 liegt im Geltungsbereich dieses Landschaftsplans.

Das Wuhletal ist ein wichtiger Bestandteil einer gesamtstädtischen Freiraumstrategie, die isolierte Grün- und Freiflächen miteinander vernetzen und an umliegende Erholungsgebiete und Siedlungsräume anbinden soll.

Ziel des Landschaftsplans "Unteres Wuhletal" ist die Umsetzung des überbezirklichen Grünzugs in Köpenick mit folgenden Schwerpunkten:

- Rückbau und Vermeidung störender Nutzungen im Grünzug,
- Anlegen eines beidseitigen Rad- und Wanderweges,
- Erarbeitung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes für den Bereich entlang der Spree,
- Herstellen von Querverbindungen und Überquerungsmöglichkeiten der Wuhle,
- landschaftsgerechtes Gestalten und Pflegen des Uferstreifens.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Bedingt durch die Lage des Plangebietes zwischen Lindenstraße und Spreeufer sowie durch den unmittelbaren Verflechtungsbereich mit der Dammvorstadt ist eine Aufwertung sowie Neuordnung der vielfältigen Mischnutzungen, die Anordnung von Wohnbau- und Mischgebietsflächen erforderlich. Es soll nicht nur die gewerbliche Nutzung einseitig gestärkt werden, sondern eine Verbesserung der Wohnungs- und Infrastrukturversorgung sowie von Erholungsmöglichkeiten damit verknüpft werden.

Für das Gebiet Lindenstraße/Spreestraße wurde vom Büro für Stadtplanung -Forschung und Erneuerung PFE - im Oktober 1991 eine städtebauliche Rahmenuntersuchung erstellt, die als Grundlage für den Bebauungsplan XVI-13 diente.

2. Intention des Plans

Die landschafts- und naturräumlichen Standortvorteile Köpenicks sind eine gute Voraussetzung für die Ansiedlung zukunftsorientierter gewerblicher und tertiärer Nutzungen. Damit diese Standortvorteile jedoch wirksam werden können, ist die Sicherung der naturräumlichen Qualitäten erforderlich.

Die vorhandene Nutzungsstruktur muss einer Neuordnung unterzogen werden und eine Aufwertung erfahren. Durch strukturelle Neuordnung sind die gemischt genutzten Flächen und damit wohnungsnahen Arbeitsplätze im Bezirk zu erhalten und zu ergänzen. Ausreichende und vor allem ausreichend qualifizierte Mischgebietsflächen sind vorzuhalten, damit die Strukturanpassung und Entwicklung eines zukunftsweisenden tertiären Wirtschaftsbereichs in der Nähe der Altstadt Köpenicks möglich wird.

Eine weitere Bedingung für ein städtebauliches Strukturkonzept ist die Erweiterung des Wohnungsangebotes. Dabei ist der historisch gewachsene Siedlungsaufbau Köpenicks mit seinen einzelnen Ortsteilen und Wohngebieten mit jeweils unterschiedlichem Charakter zu berücksichtigen. Das Wohnungsangebot sollte sich an der Vielfaltigkeit des Bestandes orientieren und entsprechend differenzierte Wohnformen im Neubau und bei der Wohnungsmodernisierung anbieten und ist bereits teilweise realisiert.

Damit die charakteristischen stadt- und naturräumlichen Gegebenheiten Köpenicks besser genutzt werden können, sind die Uferbereiche mit den landschafts- und stadtprägenden Wald-, Park- und Grünflächen zu verknüpfen.

Die stadtentwicklungs- und baugeschichtlich bedeutsamen Gebäude, Ensembles und Siedlungsstrukturen sind zu erhalten und als gestalterische Orientierung für Erweiterungs- und Neubaumaßnahmen in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht zu nutzen.

Dadurch besteht die Möglichkeit, durch Anknüpfung an traditionelle Strukturen die spezifische Besonderheit des Bezirkes zu betonen. Auf jeden Fall muss vermieden werden, dass erhaltenswerte Industrie- und Gewerbegebäude brachfallen oder dass mit unerwünschten und provisorischen Nutzungen durch kurzfristige Investitionsinteressen eine standortgerechte, höherwertige Nutzung nicht zum Tragen kommt.

Bei der zukünftigen Entwicklung der Wohnnutzung geht es in erster Linie um die Erneuerung des erhaltenswerten Bestandes, die sozialverträgliche Verbesserung des Wohnungsstandards und eine Neubautätigkeit, die sich vorrangig auf sozial- und stadtverträgliche Arrondierung und Aktivierung des innerstädtischen Wohnbaulandpotenzials in der bestehenden Siedlungsstruktur konzentriert.

Für das Plangebiet ist für die zukünftige Nutzung eine Mischung von nichtstörendem Gewerbe und von Dienstleistungen, Wohnen und Gemeinbedarf vorgesehen.

Die stadt- und naturräumliche Einbindung des Gebietes wird durch eine Durchwegung und Durchgrünung des Uferbereichs der Spree, die Sicherung einer öffentlichen Parkanlage angrenzend an Spree und Wuhle sowie zahlreiche Pflanzgebote auf den Baugrundstücken erzielt.

Die Neubebauung der Grundstücke ist an den unterschiedlichen Funktionen, Volumen, Gestaltungsformen und Stellungen der erhaltenswerten Baukörper sowie an schützenswerten Vegetationen zu orientieren. Die Neugestaltung vorhandener Gebäude und die funktionale Bestimmung der zu errichtenden Gebäude sollte darüber hinaus geeignet sein, die Imagebildung der Lindenstraße als Standort hochwertiger Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und auch als hochwertigen Wohnstandort zu fördern.

Die Bebauung der Grundstücke wurde bereits teilweise während des Planverfahrens realisiert.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Wesentlicher Planinhalt

Auf der Grundlage der Vorplanungen entsprechend der generellen Zielsetzung werden im Bebauungsplan XVI-13 folgende Ausweisungen getroffen:

- Allgemeine Wohngebiete,
- Mischgebiete,
- eine Fläche zum Anpflanzen mit integriertem Uferweg, die die Funktion eines öffentlichen Ufergrünzugs übernehmen soll,
- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“,
- Sicherung der vorhandenen, denkmalgeschützten Wohnhäuser durch Baukörperausweisung,
- Straßenverkehrsflächen.

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Im Plangebiet sollen 6 Baufelder als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Es sind blockbezogene Dichtewerte mit einer GFZ von 1,2 als Höchstmaß geplant. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden teilweise mit Baufenstern unter Berücksichtigung des vorhandenen, alten Baumbestandes ausgewiesen.

Die Höhe der Gebäude ist differenziert, von 2- bis maximal 5-Vollgeschossen. Im Einzelfall kann ein Staffelgeschoss als Ausnahme zugelassen werden.

Wegen der stark frequentierten Lindenstraße werden mit den Baukörperausweisungen lediglich die vorhandenen Häuser hinter den Vorgärten festgesetzt. Der attraktive, höherwertige Wohnungsbau kann in den ausgewiesenen Baufenstern bis zur Ufergrünzone errichtet werden.

Zur Gestaltung qualitativ hochwertiger Freiflächen werden Pflanzgebote in den Bebauungsplanentwurf XVI-13 aufgenommen.

3.1.1.1 WA 1 Lindenstraße 35 (wasserseitiger Teil), Lindenstraße 36, Spreestraße 6-12

Die Grundstücke Lindenstraße 35 (nur das Flurstück 282), 36, 36a und die Grundstücke Spreestraße 6/12 sollen mit maximal 5 Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) 0,3/1,2 als Höchstmaß festgesetzt werden.

Im Anschluss an die Baukörperausweisung der Spreestraße 2/4 verläuft die Baugrenze für die Grundstücke Spreestraße 6/12 entlang der 3,0 m breiten Vorgartenzone der Spreestraße und mit 15,0 m Abstand entlang der Spree.

Die Entwicklung des Grundstücks Spreestraße 6/12 als allgemeines Wohngebiet, auf dem sich außer den nicht mehr genutzten Fabrikanlagen und den Räumen des Wassersport-Vereins direkt am Spreeufer noch eine Autoreparatur- und TÜV-Werkstatt befindet, dient der Einfügung in das Ortsbild.

3.1.1.2 WA 2 Lindenstraße 35

Im Abstand von 28,0 m ab Straßenbegrenzungslinie/Baugrenze wird eine weitere Baugrenze und innerhalb dieser Fläche eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche steht das denkmalgeschützte, 2-geschossige Wohnhaus.

3.1.1.3 WA 3 Lindenstraße 27-39, Ecke Spreestraße 2-4

Das vorhandene, 4-geschossige denkmalgeschützte Gebäude auf den Grundstücken Lindenstraße 37-39/Ecke Spreestraße 2/4 wird mit einer Baukörperausweisung gesichert.

3.1.1.4 WA 4 Lindenstraße 34

In Anlehnung an die angrenzende Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten und unter Beachtung des vorhandenen Baumbestandes soll dieses Grundstück als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Innerhalb eines Baufeldes (18,0 m ab Straßenbegrenzungslinie und 25,0 m ab Ufergrünfläche, in Verlängerung der Baugrenze des Nachbargrundstücks, gemessen an der Grundstücksgrenze Lindenstraße 32/33) ist die Fläche mit maximal 5 Vollgeschossen, bei einer GRZ/GFZ 0,3/1,2 als Höchstmaß, ausgewiesen.

3.1.1.5 WA 5 Wasserseite der Lindenstraße 26 und Grundstück Lindenstraße 27

Die Wasserseite der Grundstücke Lindenstraße 26, bis zur Knotenlinie und Lindenstraße 27, 50,1 m (33,5+15,0+1,6 m) ab Straßenbegrenzungslinie, erhalten eine flächenmäßige Ausweisung als allgemeines Wohngebiet bei einer maximalen GRZ/GFZ von 0,3/1,2 und maximal 4 Vollgeschossen, sowie eine Baugrenze, 15,0 m ab Spreeufer.

3.1.1.6 WA 6 Lindenstraße 25 und 26

Auf dem Grundstück Lindenstraße 25 ist das vorhandene 2-geschossige Wohnhaus direkt an der Lindenstraße, an der südöstlichen Nachbargrenze, und auf dem Grundstück Lindenstraße 26 das vorhandene 3-geschossige Wohnhaus als Baukörper, ausgewiesen.

Am Ufergrünzug der Spree ist auf dem Grundstück Lindenstraße 25 mit 3,0 m Abstand zur Grenze der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ ein maximal 4-geschossiger Baukörper mit einer maximalen Grundfläche von 1.200 m² ausgewiesen. Außerdem ist zwischen Bebauung und Straße (der Abstand zur Straße beträgt 1,6 m) eine Fläche für eine Tiefgarage ausgewiesen.

Das Grundstück Lindenstraße 25 wurde 1995 mit einem 4-geschossigen Wohnhaus mit Staffelgeschoss an der Ufergrünzone bebaut.

Die Grundstücke sind von der Lindenstraße aus erschlossen.

3.1.2 Mischgebiete

Im Plangebiet sollen 3 Baufelder als Mischgebietsfläche (MI) gemäß § 6 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Zur Begründung der Freiflächen innerhalb der Mischgebiete werden Grünfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1.2.1 MI 1 Lindenstraße 28-32

Auf den Grundstücken Lindenstraße 28-32 sollen Baukörper mit maximal 2 bis 7 Vollgeschossen festgesetzt werden. Die Gebäude auf den Grundstücken Lindenstraße 29-32 wurden bereits gebaut.

Entlang der Lindenstraße 29, 29A sind ein 6-geschossiger Baukörper und zwei zeilenartig angeordnete 5- bzw. 4-geschossige Baukörper bis zur 15,0 m breiten Grünzone der Spree dargestellt.

An der südöstlichen Grenze ist, in Anlehnung an das vorhandene Gewerbegebäude (Kaffeespeicher) auf dem Nachbargrundstück Lindenstraße 31, ein Baukörper mit maximal 7 Vollgeschossen und an der Ufergrünzone auf der südöstlichen Nachbargrenze ein maximal 6-geschossiger Baukörper ausgewiesen.

Außerdem wird eine Tiefgarage bis zu einer Fläche mit Pflanzgebot entlang der Spree, in einer Breite von 38,3 m (43,2 + 12,1 – 17,0) bzw. 34,2 m (43,2 + 12,1 – 21,1) festgesetzt.

Die Baukörper sind zum ruhigen Freiraum der Spree nach Westen orientiert. Durch die Höhenstaffelung der Gebäude, von 6 Vollgeschossen mit gewerblicher Nutzung an der Lindenstraße bis zu 4 Vollgeschossen am Ufer, wird der Straßenlärm der Lindenstraße zurückgehalten und somit der wassernahe Grundstücksteil zum attraktiven Wohnbereich gestaltet.

Zwischen den Grundstücken Lindenstraße 28 und 29 soll eine Sichtachse und somit eine Verbindung zwischen Straße und Wasser an der Spree entstehen, die von jeder Bebauung freigehalten wird.

Auf dem Grundstück Lindenstraße 31-32 sind Baukörper mit Tiefgaragen ausgewiesen.

Unter Einbeziehung der vorhandenen 4-, 5- bzw. 6-geschossigen Industriearchitektur sind sieben Einzelbaukörper mit maximal 5 Vollgeschossen bis zur Uferpromenade der Spree entwickelt worden.

Das Grundstück wird von der Lindenstraße über eine breite Allee mit Sicht- und Durchgangsverbindungen zur Spree erschlossen.

Entlang der Lindenstraße und an dem 6- bzw. 7-geschossigen Gebäude auf dem Grundstück Lindenstraße 32 sind oberirdische PKW-Stellplätze eingeordnet.

Auf dem Grundstück Lindenstraße 28 wird mit erweiterten Baukörperausweisungen, einem 6-geschossigen Baukörper mit einer Grundfläche von maximal 630 m² direkt an der Lindenstraße, einem 5-geschossigen Verbindungsbau mit einer maximal 430 m² großen Grundfläche und einer 4-geschossigen Baukörperausweisung mit maximal 680 m² großen Grundfläche am Ufergrünzug, das mit den Eigentümern abgestimmte Projekt, so wie es das Realisierungsgutachten im Frühjahr 1993 darstellte, im Anschluss an die bereits realisierte Bebauung auf den Grundstücken Lindenstraße 29-32 gesichert.

Außer auf den festgesetzten Flächen der Grundstücke Lindenstraße 31-32 sind in der Mischgebietsfläche aufgrund der hohen Grundflächenzahl (GRZ) keine oberirdischen PKW-Abstellplätze oder Garagen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2).

Die PKW-Abstellplätze müssen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Durch den Nachweis der Stellplätze in einer Tiefgarage werden die nicht überbaubaren Flächen auf dem Grundstück freigehalten und die Grünflächen durch den ruhenden Verkehr nicht beeinträchtigt.

Die Außenanlagen, einschließlich der Uferbereiche sowie die Flächen über den Tiefgaragen sind zu begrünen. Außerdem sind Dachflächen zu einem bestimmten Umfang zur Sicherung eines ökologischen Mindeststandards mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (textliche Festsetzung Nr. 6).

Die Erschließung der Grundstücke Lindenstraße 28-30 und 31-32 erfolgt von der Lindenstraße und über private Planstraßen, die bis zum Spreeufer führen.

3.1.2.2 MI 2 Lindenstraße 27 (straßenseitiger Teil)

Das Grundstück Lindenstraße 27 ist in einer Tiefe von 50,1 m (1,60+15,0+33,5m) ab Straßenbegrenzungslinie als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. An der Lindenstraße ist eine Baukörperausweisung für ein maximal 3-geschossiges Gebäude in Bauflucht des Nachbargebäudes Lindenstraße 26 ausgewiesen. Außerdem ist im Abstand von 33,5 m (Baugrenze) in Verbindung mit dem anschließenden allgemeinen Wohngebiet eine maximal 4-geschossige Bebauung mit einer maximalen GRZ/GFZ von 0,4/1,2 möglich.

Die unterschiedliche Baugebietsausweisung (Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet) auf dem Grundstück Lindenstraße 27 resultiert aus der ehemals gewerblichen Nutzung des straßenseitigen Grundstücksteils.

Um auch weiterhin eine zumindest teilweise gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, wird im vorderen Grundstücksbereich im Anschluss an das Mischgebiet M 1 ebenfalls ein Mischgebiet ausgewiesen.

Auf dem wasserzugewandten, ruhigeren Grundstücksteil wird der Wohnnutzung der Vorrang gegeben. Die Wohnnutzung für das vorhandene Wohngebäude soll gesichert werden.

Es ist städtebaulich gewünscht, dass sich an der Spreeseite, ebenso wie auf den Nachbargrundstücken Lindenstraße 25 und 26, Wohnen entwickelt.

3.1.2.3 MI 3 Lindenstraße 33

Für das Grundstück mit dem vorhandenen, denkmalgeschützten BEWAG-Gebäude soll ausgehend von der bisherigen Nutzung als Industriegebäude ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Das denkmalgeschützte, 3-geschossige Gebäude an der Lindenstraße wird durch eine Baukörperausweisung gesichert.

An der Ufergrünfläche wird ein maximal 5-geschossiger Baukörper mit den Abmessungen 28,0 x 13,0 m, mit 7,0 m Abstand zum Nachbargrundstück Lindenstraße 35, ausgewiesen.

Mit den beiden Baukörperausweisungen auf dem Grundstück wird eine Ausnutzung von GRZ/GFZ 0,4/1,2 ermöglicht.

3.1.3 Öffentliche Grünfläche

Auf dem Grundstück Lindenstraße 24 wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ planungsrechtlich gesichert. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ ist aus städtebaulich, landschaftsplanerischen Gründen erforderlich, sie dient der Dekkung des Bedarfs an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen.

3.1.4 Grünverbindungen an Gewässern

Der im FNP Berlin und LaPro geforderte übergeordnete Grünzug entlang der Wuhle und der Spree wird im Plangebiet durch folgende Ausweisungen gesichert: Innerhalb der Baugebiete wird wasserseitig eine Fläche zum Anpflanzen ausgewiesen, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten und zu bepflanzen ist. Diese Fläche weist eine Breite von ca. 15 m auf; an einigen Bereichen war eine geringfügige Reduzierung dieser Breite auf Grund des verfolgten städtebaulichen Konzeptes erforderlich. Innerhalb dieser Fläche mit einem Pflanzgebot wird eine Wegefläche, welche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet ist, mit einer Breite von 2,0 m eingeordnet.

Im Bereich des Grundstücks Lindenstraße 24 wird durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ eine entsprechende Grünverbindung an Wuhle und Spree gesichert.

Für die Sicherung der Grünverbindungen an Gewässern werden in Abhängigkeit der Eigentumsverhältnisse verschiedene zeichnerische und textliche Festsetzungen verwandt, deren Erforderlichkeit unter Punkt 5.2 (Begründung der textlichen

Festsetzungen öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“) sowie unter Punkt 5.4 (Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 5 und Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 8) näher erläutert werden.

Mit diesen Ausweisungen wird innerhalb des Plangebietes von der Spreestraße bis zur Wuhle sowie an der Wuhle selbst eine Durchwegungsmöglichkeit sowie eine Erlebbarkeit des Uferraumes entlang der Gewässer Spree und Wuhle gesichert.

3.1.5 Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung ist durch das bestehende Straßennetz gegeben.

Für die Lindenstraße wurde an der südwestlichen Seite die vorhandene Straßenbegrenzungslinie festgesetzt und für die Spreestraße an der westlichen Straßenseite.

Die Grundstücke im südöstlichen WA-Gebiet sind von der Linden- bzw. der Spreestraße aus erschlossen.

In Verlängerung der Spreestraße bis zur Spree sind die Anlagen der Berliner Wasserbetriebe mit einem Leitungsrecht gesichert (textliche Festsetzung Nr. 9).

4. Abwägung

4.1 Entwicklungsfähigkeit aus den Planungsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan trifft gemäß § 30 BauGB alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

4.1.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)

Der FNP Berlin stellt den Bereich als gemischte Baufläche M2 mit einem Grünzug entlang der Spree dar.

Als Entwicklungsgrundlage aus dem FNP wurde für den Bebauungsplan der Grundsatz 1 angewandt.

Der 1. Entwicklungsgrundsatz besagt, dass aus dargestellten Bauflächen die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO entwickelt werden können. Andere Baugebiete und andere Flächen, die kleiner als drei Hektar sind, können entwickelt werden, wenn Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Der Bebauungsplan XVI-13 setzt neben allgemeinen Wohngebieten, die kleiner als 3 ha, und Mischgebieten eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ (kleiner als 3 ha) fest.

Zur Sicherung des Ufergrünzuges wird auf den Privatgrundstücken eine Fläche zum Anpflanzen von ca. 15,0 m Breite entlang der Spree mit einem öffentlichen Wegerecht festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung ergibt sich in den allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bei mindestens 2 und maximal 5 Geschossen.

Im Mischgebiet soll eine Mindest-GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Bei den Baukörperausweisungen wird eine Maximal-GRZ von 0,6 bis 0,7 erreicht und eine GFZ von 1,2 – 2,0 bei mindestens 2 und maximal 7 Geschossen (s. besondere städtebauliche Gründe wegen der Überschreitung der zulässigen GRZ und GFZ siehe S. 14 unter 3.1.2 Mischgebiet)

Die Ziele des Bebauungsplans sind aus dem FNP entwickelbar.

4.1.2 Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung –BEP–

Die Planungsziele des Bebauungsplans tragen den in den Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung genannten Handlungsschwerpunkten für dieses Gebiet Rechnung. Es werden Wohnbauflächen W2, Mischgebietsflächen sowie eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die dargestellte Versorgungsfläche auf dem Grundstück Lindenstraße 33 wird geändert. Da die BEWAG ihren Standort als Umspannwerk aufgibt, erhält das Grundstück Lindenstraße 33 eine Ausweisung als Mischgebiet und wird entsprechend des Bebauungsplan-Gesamtkonzeptes einer anderen Nutzung zugeführt.

4.1.3 Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm von Berlin - LaPro Berlin -

Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5, 6, 8 und 10, die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“, die zeichnerische Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen mit integriertem Wege-recht sowie die Aufnahme einer Pflanzliste als Bestandteil des Begründungstextes zum Bebauungsplan XVI-13 werden die Vorgaben des Landschaftsprogramms umgesetzt.

Eine dezentrale Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist gemäß § 36 a Berliner Wassergesetz und § 40 BauOBln geregelt. Die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Regelung dieses Belanges ist somit nicht erforderlich.

4.2 Bürgerbeteiligungen

4.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Bebauung

- Die GFZ von 1,2 für das geplante Mischgebiet ist wegen der innerstädtischen Lage und der Nachbarschaft zum Altstadtkern zu gering, sie soll mindestens 2,4 bis 2,6 sein, mit einer GRZ von 0,6.
- Die Wirtschaftlichkeit ist im Mischgebiet mit der geplanten GFZ von 1,2 nicht ausreichend berücksichtigt, da es sich um ein gewachsenes Gewerbegebiet handelt.
- Die unterschiedliche Baugebietsausweisung auf einem Grundstück, Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet, erscheint nicht sinnvoll und eine Herabsetzung der wirtschaftlichen Vertretbarkeit.
- Die Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke wird durch die Festsetzung zahlreicher Baugrenzen eingeschränkt. Insbesondere durch die Unterbrechung der Baulinie auf der Grenze der Grundstücke Lindenstraße 30 und 31-32 wird die Möglichkeit einer Grenzbebauung genommen.
- Für das Grundstück Lindenstraße 31-32 wird eine Ausweisung als Gewerbegebiet mit GRZ/GFZ von 0,8/2,4 gefordert.
- Der geplante Wohnraum ist im sozialen Wohnungsbau zu errichten.
- Spielhallen sind auszuschließen.

- Einzelhandelsbetriebe die größer sind als 600 m² sind auch auszuschließen.
- Die Höchstmaße, die von der BauNVO vorgegeben werden, sind zu verringern.

Grünfläche

- Der Grünzug am Ufer der Spree wird positiv gesehen.
- Der Baumbestand ist zu erhalten.
- Der vorhandene Lagerplatz auf dem Grundstück Lindenstraße 25 soll Parkanlage werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Bebauung

Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurde die geplante Bebauung der Grundstücke Lindenstraße 27-32 in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern überarbeitet, die unterschiedlichen Angaben der GRZ und GFZ wurden ausgeräumt. Mit den Baukörperausweisungen werden auf den Grundstücken GFZ-Werte bis 1,7 erreicht.

Die unterschiedliche Baugebietsausweisung auf den Grundstücken Lindenstraße 27-32 war vorgesehen, weil die sehr tiefen Grundstücke von ca. 100 bis 120 m direkt an der Lindenstraße gewerblich genutzt wurden und sich auf dem ruhigeren Grundstücksteil in Sreenähe verschiedene Wohnhäuser befanden.

Bis auf das Grundstück Lindenstraße 27 ist die Teilung in Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet im Laufe des Verfahrens geändert worden.

Die Grundstücke Lindenstraße 28-33 sind in der ganzen Tiefe, von der Straßenbegrenzungslinie bis zum Ufer der Spree als Mischgebiet ausgewiesen, auch die Bereiche am Ufergrünzug, die in dem Vorentwurf zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen waren.

Eine Ausweisung der Grundstücke Lindenstraße 30 und 31-32 als Gewerbegebiet wurde nicht gewählt, da eine Wohnnutzung in Nähe der Spree auch auf diesen Grundstücken stets vorhanden war und städtebaulich gewollt ist. In Mischgebieten haben Gewerbebetriebe und das Wohnen gleichermaßen ihre Berechtigung.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art unter gleichzeitigem Ausschluss der üblichen Wohnnutzung.

Auch bei der Einteilung der Baugebiete nach ihrem Störungsgrad ist die Unterscheidung eines Gewerbegebietes gegenüber einem Mischgebiet gravierend. Im Gewerbegebiet sind auch sehr störintensive Nutzungen möglich, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohngebiet nicht zulässig sind.

Deshalb erhalten die Grundstücke Lindenstraße 28-33 eine Ausweisung als Mischgebiet mit erweiterter Baukörperausweisung und einer maximalen GFZ von 1,2.

Die Finanzierung des geplanten Wohnungsbaus liegt beim Bauherrn.

Der Ausschluss von Spielhallen wurde überprüft und entsprechend festgesetzt (s. Punkt 5.1.1 Art der baulichen Nutzung).

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es sind Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetrieben, die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und im festgesetzten Sondergebiet möglich sind, zulässig. Hierbei ist die zentrale Lage des Bereichs zu berücksichtigen.

Die BauNVO regelt die Festsetzungen des Bebauungsplans für das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen, um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

Grünfläche

Der Erhalt des vorhandenen geschützten Baumbestandes ist nach der Baumschutzverordnung Berlin gesichert. Außerdem wird im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 10 vorrangig der Bestandserhalt vor einer Neupflanzung geprüft. Falls die Fällung eines geschützten Baumes im Einzelfall erforderlich ist, erfolgt die Festlegung von Ersatzpflanzungen auf der Grundlage der Baumschutzverordnung Berlin (siehe dazu auch Punkt 4.3 Eingriffe in Natur und Landschaft).

Der ehemals vorhandene Lagerplatz Lindenstraße 25 befindet sich im Privatbesitz. Seitens der Planung war beabsichtigt, den Eingriff in privates Eigentum zu minimieren. Da bereits auf dem angrenzenden landeseigenen Grundstück Lindenstraße 24 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ ausgewiesen wird, konnte planerisch keine Erforderlichkeit für eine öffentliche Grünfläche auf dem Grundstück Lindenstraße 25 hergeleitet werden, welche die Inanspruchnahme eines Privatgrundstückes rechtfertigen würde. Für eine Grünverbindung entlang des Spreeufers mit einem öffentlichen Wegerecht bestand jedoch eine Erforderlichkeit, welche im Bebauungsplanentwurf XVI-13 berücksichtigt wurde.

Der Bebauungsplanvorentwurf wurde entsprechend der Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung überarbeitet.

4.2.2. Auswertung und Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Stellungnahmen der TÖB/Auswertung und Ergebnis

- **Berliner Wasserbetriebe – Abt. Kanäle und Wasserverteilung -**

Keine Bedenken, sofern die Leitungen, die außerhalb des öffentlichen Straßenlandes zwischen Spreestraße und Spree liegen, mit Leitungsrecht gesichert werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Die vorhandenen Leitungen werden durch ein Leitungsrecht gesichert (textliche Festsetzung Nr. 9).

- **Der Polizeipräsident in Berlin - Dez. SV 211 -**

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den einzelnen Grundstücken die erforderlichen PKW-Abstellplätze nachgewiesen werden müssen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wurde insofern berücksichtigt, dass auf den Grundstücken im Mischgebiet M 1 Tiefgaragen für ca. 300 PKW-Abstellplätze gebaut wurden.

Auf den Flächen vor den gewerblich genutzten Gebäuden an der Lindenstraße 31, 32 sind oberirdisch nochmals PKW-Stellplätze ausgewiesen.

Aus städtebaulichen Gründen ist es erforderlich, dass wegen der großen baulichen Ausnutzung der Grundstücke der größte Teil der Autos in den Tiefgaragen abgestellt wird.

Die bauordnungsrechtliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen besteht nur noch bei der Errichtung von öffentlich zugänglichen Gebäuden. Stellplätze sind hier in ausreichender Zahl für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl anzubieten.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder herzustellen, wenn bei diesen Anlagen ein Zu- und Abfahrverkehr zu erwarten ist.

Obwohl keine Erforderlichkeit zum Nachweis von Stellplätzen im Bebauungsplan besteht, wurde die Stellplatzproblematik grundsätzlich geregelt.

• **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz - VII –**

1. *Die Berücksichtigung des § 8a des Bundes Naturschutzgesetzes ist nicht erkennbar.*
2. *Hinweis auf die unterschiedliche Planaussage für das Grundstück Lindenstraße 24, in der Zeichnung ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt und in der Begründung „Kinderspielplatz“.*
3. *Die zeichnerische Darstellung der textlichen Festsetzung Nr. 5 und der textlichen Festsetzung Nr. 8 fehlt.*
4. *Es solle nochmals geprüft werden, ob eine Verschiebung der Baugrenzen nach Nordwesten, zugunsten des Ufergrünzugs auf dem Grundstück Lindenstraße 28-30 möglich ist.*
5. *Auf die vorhandene Wasserschutzzone und auf die Reduzierung der Versiegelung und Vermeidung von Bodenverunreinigungen wird hingewiesen.*
6. *Da die Festsetzung eines passiven Luftschalldämm-Maßes von 45 dB(A) für Aufenthaltsräume direkt an der Lindenstraße nicht ausreicht, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, ist eine zusätzliche textliche Festsetzung erforderlich.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

1. Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Mit der Änderung des BauGB wurden die umweltschützenden Belange in § 1a BauGB aufgenommen. § 1a Abs. 2 Nr. 2 bestimmt, dass die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Im Begründungstext wird die Bewältigung der Eingriffsproblematik aufgeführt, die den rechtlichen Vorgaben gerecht wird.

2. Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Entsprechend des aktuellen Planungsstandes wird auf dem Grundstück Lindenstraße 24 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ planungsrechtlich gesichert. Der aufgeführte Widerspruch ist somit nicht mehr relevant.

3. Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Eine zeichnerische Darstellung in Form der Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen sowie einer Wegefläche A wurde in den Bebauungsplanentwurf XVI-13 übernommen.

4. Der Hinweis konnte nicht berücksichtigt werden.

Mit der Ausweisung einer ca. 15 m breiten Fläche zum Anpflanzen mit integriertem öffentlichen Wegerecht wird eine durchgängige, in ihrer Größe ausreichend dimensionierte Fläche gesichert, die der Funktion eines Ufergrünzugs gerecht wird. Die durch einzelne Baukörper verursachte, geringfügige Reduzierung des Grünstreifens ist städtebaulich gewollt und beeinträchtigt die Funktion eines Ufergrünzugs unwesentlich. Der Verschiebung der Baugrenzen zugunsten einer Erweiterung der Grünverbindung entlang der Spree wird somit nicht gefolgt.

5. Der Hinweis konnte teilweise berücksichtigt werden.

Mit der Änderung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 31. August 1999 (GVBl. 1999) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XVI-13 außerhalb der Wasserschutzzone.

Eine Reduzierung des Versiegelungsgrades und somit auch ein Beitrag zur Vermeidung von Bodenverunreinigungen wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 4 sowie innerhalb der Mischgebiete MI 2

und MI 3 durch die Festsetzung einer GRZ erzielt, die das nach BauNVO zulässige Nutzungsmaß unterschreitet.

Eine Reduzierung des Versiegelungsgrades für alle Baugebiete wird jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht verfolgt. Außerdem sollte der Entwurf des ersten Preisträgers aus dem beschränkten Realisierungsgutachten, das 1993 ausgetobt worden war, umgesetzt werden.

6. Der Hinweis wurde mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 zum Immissionsschutz berücksichtigt:

„Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Lindenstraße ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein.“

- **Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe - III A –**

Es bestehen keine Bedenken in verkehrsplanerischer Hinsicht, es wird jedoch um Prüfung zur Verbreiterung des Fußgänger-/Radweges gebeten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis konnte nicht berücksichtigt werden.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Eine durchgängige Verbreiterung des Fußgänger-/Radweges ist wegen der vorhandenen Altbauten nicht realisierbar. Eine Verbreiterung für einen Radweg wäre nur in den Straßenabschnitten mit Neubebauung möglich.

- **Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie – VI B –**

Es bestehen keine Bedenken, wenn die ansässigen Firmen, so wie es beabsichtigt ist, umgesetzt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis konnte insofern berücksichtigt werden, als der Köpenicker Maschinenbaufabrik, die ihre Fabrikationsgebäude auf dem Grundstück Lindenstraße 35, 36 hatte, Ersatzraum in Oberschöneweide zur Verfügung gestellt wurde.

Da von der Firma das Insolvenzverfahren beantragt wurde, konnten die bereitstehenden Räume nicht genutzt werden. Inzwischen wurden alle wirtschaftlichen Aktivitäten auf dem Grundstück eingestellt.

Ergebnis:

Der Bebauungsplan wird in seiner grundsätzlichen Konzeption weiter geführt.

4.2.3 Auswertung und Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Hinweise und Anregungen/Stellungnahmen

- 1. Es wird eine zu hohe Baudichte befürchtet.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Die ausgewiesene Größenordnung der Baumöglichkeiten auf den Grundstücken ist aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans (FNP) entwickelt worden und orientiert sich an den Vorgaben in der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Umsetzung des städtebaulichen Gutachterverfahrens, das im Frühjahr 1993 durchgeführt wurde, führt auf den Grundstücken Lindenstraße 28-32 zur Überschreitung der zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan sieht durch Baukörperausweisungen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 (einschließlich Tiefgarage) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 - 2,0 vor. Zur Begründung der Nutzungsmaßüberschreitung siehe unter Punkt 5.1.2.

- 2. Forderung nach zusätzlicher Begrünung und öffentlicher Durchwegung.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 8 ist entlang des Spreeufers eine ca. 15,0 m breite Fläche im Charakter eines ununterbrochenen Ufergrünzugs anzulegen und ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit uferbegleitend zu sichern.

Mit diesen textlichen Festsetzungen sowie den weiteren Grünfestsetzungen Nr. 4, 6 und 10 sowie der planungsrechtlichen Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ werden die Grünbelange ausreichend berücksichtigt.

- 3. Die beabsichtigten Festsetzungen als Wohngebiet bzw. Fläche für Versorgungsanlagen ist aus der Darstellung des FNP nicht entwickelbar.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Mit dem Schreiben vom 19.9.2002 wurde von der BEWAG mitgeteilt, dass das Grundstück Lindenstraße 33 zukünftig nicht für Versorgungsanlagen (Umspannwerk) genutzt werden soll. Deshalb wird es nunmehr im B-Plan als Mischgebietsfläche dargestellt.

Die gesamte Fläche des Plangebietes wird im FNP Berlin als gemischte Baufläche M2 dargestellt.

Der FNP Berlin stellt gemischte Bauflächen -M2-Flächen- dar, wenn eine Mischung unterschiedlicher Funktionen -Handel, Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen etc.- mit einer mittleren Nutzungsintensität und -dichte vorgesehen ist. Wegen der heterogenen Nutzungsstruktur von dargestellten gemischten Bauflächen kommt daneben u.a. auch die Entwicklung von besonderen Wohngebieten sowie von allgemeinen Wohngebieten und Gewerbegebieten kleiner als 3 ha infrage.

Aus der ca. 2 ha großen Fläche des Planungsbereichs können die allgemeinen Wohngebietsflächen entwickelt werden, da sie kleiner als 3 ha sind und die Funktionen und Wertigkeiten der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

4. Die FNP-Darstellung des Grünzuges entlang der Wuhle/Spree ist nicht berücksichtigt. Eine Ausweisung als Grünfläche wird gefordert.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Der Bebauungsplanentwurf XVI-13 nimmt die im FNP Berlin ausgewiesene Zielsetzung einer überörtlichen Grün- und Wegebeziehung auf und setzt diese durch die Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen mit integriertem öffentlichen Wegerecht entlang der Spree und den textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 8 sowie der Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ um.

Der Uferbereich bleibt jedoch Privateigentum mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit.

5. Von der GASAG wurden Pläne der Gasversorgungsleitungen eingereicht, die bei der Bebauung zu berücksichtigen sind.

Falls sich durch Verkauf oder durch Entwidmung von öffentlichen Grundstücksflächen bzw. Teilbereichen die Notwendigkeit zur Sicherung von Leitungsrechten ergeben sollte, möchte die GASAG informiert werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wurde teilweise berücksichtigt.

Die Versorgungsleitungen der GASAG liegen im Straßenland der Lindenstraße und der Spreestraße sowie in der Böschung zwischen Pyramidenbrücke und öffentlicher Parkanlage des Grundstücks Lindenstraße 24. Außerdem gibt es Anschlussleitungen für die einzelnen Grundstücke. Die auf den Privatgrundstücken liegenden Leitungen dienen der Erschließung der Gebäude.

Vor einem Ausbau bzw. einer Änderung der öffentlichen Flächen werden Informationen durch die entsprechende Fachabteilung erteilt.

Auf den Verkauf von privaten Flächen hat das Bezirksamt keinen Einfluss.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Nach gründlicher Prüfung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung von Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, und von Bürgern vorgebrachten Hinweise und Anregungen wird das Bebauungsplanverfahren XVI-13 in seiner Konzeption weitergeführt.

Als Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung ergeben sich keine Änderungen.

Innerhalb des weiteren Verfahrens ergab sich für die Grundstücke Lindenstraße 34, 34a sowie für den wasserseitigen Teil des Grundstücks Lindenstraße 35 und 36a folgende veränderte Zielsetzung:

Lindenstraße 34, 34a: Das landeseigene Grundstück Lindenstraße 34 und das Nachbargrundstück 34a erhalten eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet und sollen damit einer baulichen Nutzung entsprechend des städtebaulichen Gesamtkonzeptes zugeführt werden. Die bisherige Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ war überholt. Seit der Bezirksfusion wurde das Gebäude als Verwaltungsgebäude nicht weiter genutzt. Das Grundstück soll veräußert werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 12 entfällt:

Die Fläche G ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner und Besucher sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger der spree-seitigen Grundstücksteile der Grundstücke Lindenstraße 34 und 34a zu belasten.

Lindenstraße 35 und 36a: Da es eine andere Konzeption für diese Grundstücke gibt, ist die Baukörperausweisung hinfällig. Die Grundstücke erhalten eine flächenmäßige Ausweisung mit GRZ/GFZ von 0,3/1,2 bei maximal 5 Vollgeschossen.

Die textliche Festsetzung Nr. 13 entfällt:

Bei dem IX-geschossigen Baukörper auf dem Grundstück Lindenstraße 35 sind die ersten beiden Geschosse Luftgeschosse. Zur Herstellung des III. – IX. Geschosses sind auf der Fläche innerhalb der Baugrenzen Stützen zulässig.

Durch die veränderte städtebauliche Zielsetzung für die Grundstücke Lindenstraße 34, 34a sowie für den wasserseitigen Teil der Grundstücke Lindenstraße 35 und 36a werden die Grundzüge der Planung berührt und es wurde eine erneute öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan XVI-13 erforderlich.

4.2.4 Auswertung und Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Hinweise und Anregungen/Stellungnahmen

1. *Der Uferweg entlang der Spree soll von der Spreestraße bis zur Wuhlemündung gebaut werden.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Im Bebauungsplanentwurf XVI-13 wird ein Uferweg entlang der Spree mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit von der Spreestraße bis zur Wuhlemündung ausgewiesen, der auch entsprechend umgesetzt werden soll.

2. *Zustimmung zur Planung von altengerechtem Wohnen auf dem Grundstück Lindenstraße 35.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Auf Grundstücken mit der Ausweisung "Allgemeines Wohngebiet" ist eine Bebauung für altengerechtes Wohnen in der ausgewiesenen Größenordnung möglich.

3. *Hinweis auf Bodenverunreinigung*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wurde berücksichtigt siehe 4.2.5 Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung gemäß § 13 BauGB S. 29 und Altlasten S. 9.

Durch das bezirkliche Umweltamt wurden Bodenuntersuchungen auf der Fläche des Grundstücks Lindenstraße 24 vorgenommen und Kontaminationen im Boden, bis in einer Tiefe von 2 m gefunden.

Ab einer Tiefe von ca. 0,5 m wurde eine sehr stark verdichtete Schicht bestehend aus Schottersteinen, Schlacken, Ziegelbruch und Kohlenstaub angetroffen. Nach Ansicht der Gutachter handelt es sich hierbei vermutlich um die ehemalige Geländeoberkante des Platzes, der lange Zeit als Kohleumschlag- und Lagerplatz genutzt und später aufgefüllt wurde.

Bei Bohrungen im mittleren Flächenbereich wurde ca. 0,5-1,3 m unter Geländeoberfläche ein stark kalkhaltiges Substrat festgestellt, welches hoch belastet ist. Vermutlich wurde speziell der mittlere Bereich der Fläche wegen einer bestehenden Senke verstärkt mit Abfällen bzw. Produktionsrückständen zur Befestigung verfüllt. In den nachfolgenden, sehr unterschiedlich zusammengesetzten Auffüllschichten wurden fast flächendeckend erhebliche Belastungen durch Schwermetalle, Arsen und Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe festgestellt. Eine Nutzung als Kinderspielplatz wäre aufgrund dessen nur nach Bodensanierung möglich. Eine Nutzung des Platzes als öffentliche Parkanlage stellt jedoch bei Sicherung einer geschlossenen Vegetationsdecke keine gesundheitliche Gefährdung für den Nutzer dar. Problematisch erscheint allerdings das nach starken Niederschlägen auf der Fläche stehende Regenwasser, welches wegen des verdichteten Untergrundes nur schwer versickern kann. Bei Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“, mit parkartigem Charakter und lückenloser Begrünung der Fläche, stellt die ausgewiesene Nutzung keine gesundheitliche Gefährdung dar.

Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung

Im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung ergaben sich folgende Änderungen, die in den Bebauungsplanentwurf XVI-13 übernommen wurden:

- Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche „Öffentlicher Kinderspielplatz“ wird in „Öffentliche Parkanlage“ geändert.
- Die zwischenzeitlich in den Bebauungsplan aufgenommene textliche Festsetzung Nr. 4 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an der Lindenstraße wird herausgenommen.

Entlang der Lindenstraße müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Aussenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w} , res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen. Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

Entsprechend der Mitteilung der Senatsverwaltung vom 9. Mai 1997 ist die textliche Festsetzung zum Immissionsschutz in Bebauungsplänen, nach der Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß aufweisen müssen, mit Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte entbehrlich.

Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen wurde folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Textliche Festsetzung Nr. 3:

„Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Lindenstraße ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein.“

Bei beiden Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt, es wurde jedoch eine eingeschränkte Betroffenenbeteiligung durchgeführt.

4.2.5 Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung gemäß § 13 BauGB

Gemäß § 13 BauGB wurde den Betroffenen in der Zeit vom 05. März bis 05. April 2002 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ergebnis der eingeschränkten Betroffenenbeteiligung:

Aus Sicht der Spielplatzplanung (UmNat IV 15) wurde mitgeteilt, dass der Änderung der Flächenausweisung zugestimmt wird, weil es derzeit kein Defizit an öffentlichen Spielflächen gibt.

Auch von Seiten des Gesundheitsamtes (Ges 32) wird, aufgrund der nachgewiesenen Belastungen durch Schwermetalle, Arsen und PAK, der Änderung der Zweckbestimmung zugestimmt.

4.2.6 Auswertung und Ergebnis der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Hinweise und Anregungen/Stellungnahmen

SenStadt VIII D

Aus Sicht der Wasserbehörde SenStadt VIII D bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Das Planungsziel eines uferbegleitenden Grünzugs von ca. 15 m Breite wird begrüßt. Um den Reiz und die Erlebbarkeit der Spree zu erhöhen, sollten Möglichkeiten für eine robuste, trotz Schiffsverkehr aber naturnahe Form der Ufergestaltung entwickelt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wurde an das Fachamt für Umwelt und Natur zur Berücksichtigung im Rahmen der Grünflächenplanung weitergeleitet. Die vorhandene öffentliche Parkanlage stellt eine Bestandsgrünfläche mit einem hochwertigen Baum- und Strauchbestand dar. Bei einer baulichen Veränderung dieser Fläche, die jedoch derzeit nicht beabsichtigt ist, wird der Hinweis berücksichtigt.

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

1. *Die Änderung der Grünfläche von einem Spielplatz zu einer öffentlichen Grünfläche, um eine Altlastensanierung zu umgehen, wird so nicht akzeptiert.*
2. *Aufgrund der Häufung von schützenswerten Baumbeständen wäre im Bereich des Bebauungsplans eine Baumkartierung wünschenswert. Eine Beachtung des Baum- und Vegetationsbestandes bei der Festlegung von Baulinien wird begrüßt.*
3. *Bei Anlage der öffentlichen Grünfläche sollte die Einbeziehung der vorhandenen Baum- und Strauchbestände sichergestellt werden.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu 1.) Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt. Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche dient der Deckung des Bedarfs an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen. Eine aktuelle Bedarfsprüfung ergab, dass im Hinblick auf öffentliche Spielplätze kein Defizit mehr besteht, darum wurde die Ausweisung geändert (vgl. 4.2.4 Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB). Es wurde geprüft, inwiefern die geplante Nutzung mit den Ergebnissen der Altlastenuntersuchung vereinbar ist. Die vorhandenen Altlasten stehen der geplanten Nutzung als öffentliche Parkanlage nicht entgegen. Die derzeitige Nutzung des Platzes stellt bei Sicherung einer geschlossenen Vegetationsdecke keine gesundheitliche Gefährdung für die Nutzer dar.

Die Forderung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen wird somit erfüllt.

Zu 2.) Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt. Die Erstellung einer Baumkartierung ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht gesetzlich vorgeschrieben. Das Plangebiet weist bezüglich der Bauflächen Planungsrecht auf der Grundlage von § 34 BauGB auf. Ein aus der Bebauung resultierender Eingriff in Natur und Landschaft muss somit nicht ausgeglichen werden. Da für den Ersatz eventuell zu fällender, geschützter Bäume im konkreten Fall die Baumschutzverordnung Berlin anzuwenden ist, erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Baumkartierung. Eine entsprechende Baumbewertung erfolgt im Rahmen der Erteilung einer eventuell erforderlichen Fällgenehmigung.

Zu 3.) Der Hinweis wird im Rahmen der Grünflächenplanung berücksichtigt. Die vorhandene öffentliche Parkanlage stellt eine Bestandsgrünfläche mit einem hochwertigen Baum- und Strauchbestand dar. Eine Neuanlage oder wesentliche Veränderung dieser Fläche ist nicht beabsichtigt. Aus diesem Grund kann von einem Erhalt des vorhandenen Vegetationsbestandes ausgegangen werden.

Bewag

1. *Mit dem Schreiben vom 22. Januar 2003 wird auf eine Stellungnahme vom 09. November 2001 verwiesen.*
2. *Mit dem Schreiben vom 11. Februar 2003 wird mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Kabelanlagen sowie drei Netzstationen und eine kombinierte Station befinden. Die Leitungsrechte für die in den beiliegenden Plänen gekennzeichneten Anlagen müssen gesichert werden.*
3. *Im Schreiben vom 21. Februar 2003 wird mitgeteilt, dass keine Notwendigkeit für eine rechtliche Sicherung des Standortes der kombinierten Station und deren Kabeltrasse zum öffentlichen Straßenland notwendig ist.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu 1.) Im Schreiben vom 09.11.2001 wurde uns mitgeteilt, dass die Bewag den Bebauungsplan XVI-13 zur Kenntnis genommen und geprüft hat und dass sich im Planbereich keine Fernwärmeleitungen der Bewag befinden. Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.

Zu 2.) Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt. Die in den beiliegenden Plänen eingetragenen Bewag-Kabeltrassen sowie zwei Netzstationen liegen auf dem betriebs-eigenen Grundstück Lindenstraße 33 und werden von der Bewag gesichert.

Außerdem sind die Hausanschlussstrassen für die Grundstücke Lindenstraße 30 und 31 dargestellt, die nicht planungsrechtlich gesichert werden müssen.

Zu 3.) Wie im o.g. Schreiben mitgeteilt wurde, ist die Sicherung der Kabeltrassen und der kombinierten Station auf dem Grundstück Lindenstraße 36a nicht notwendig.

Bürger

Forderung zur Einrichtung von Ein- und Aussetzmöglichkeiten für Paddelboote in der Spree.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wurde an das zuständige Fachamt für Umwelt und Natur weitergeleitet. Die Anlage von Aus- und Einsetzmöglichkeiten für Paddelboote ist eine Maßnahme, die im Rahmen der Grünflächenplanung zu berücksichtigen wäre. Im konkreten Fall ist jedoch davon auszugehen, dass dieser Hinweis nicht beachtet werden kann, da es sich bei der öffentlichen Parkanlage Lindenstraße 24 nicht um eine neu zu errichtenden Parkanlage sondern um eine Bestandsgrünfläche handelt. Deren Erhalt war die Intention des Bebauungsplans XVI-13. Eine Nutzung der öffentlichen Parkanlage für Tätigkeiten wie Radfahren, Baden, Bootsfahren ist entsprechend § 6 Abs. 2 des Grünanlagengesetzes derzeit nicht zulässig. Eine künftige Nutzung der öffentlichen

Parkanlage für derartige Aktivitäten wird seitens des zuständigen Fachamtes planerisch auch nicht verfolgt, da der Standort Lindenstraße 24 nicht zu den prädestinierten Wassersportstandorten gehört, die im FNP dargestellt sind und eine Planungsgrundlage für die Sicherung derartiger Standorte bilden.

Bürger

Vorschlag zur Herstellung eines durchgängigen Uferwegs von der Spreestraße bis zur Wuhle.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Herstellung eines Uferwegs entlang der Spree, von der Spreestraße bis zur öffentlichen Parkanlage an der Wuhle, ist Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs XVI-13.

Ergebnis der 2. erneuten öffentlichen Auslegung

Nach gründlicher Prüfung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung von Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, und von Bürgern vorgebrachten Hinweise und Anregungen, wird das Bebauungsplanverfahren XVI-13 in seiner Konzeption weitergeführt.

Im Ergebnis der Auswertung der 2. erneuten öffentlichen Auslegung ergeben sich keine Änderungen.

Ergebnis der Rechtskontrolle

Im Ergebnis der Rechtskontrolle durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat I D, im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplans wurde eine nachträgliche Änderung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich, die eine inhaltliche Auswirkung hatte, jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührte.

Der Bebauungsplanentwurf wurde folgendermaßen geändert:

- Die flächenmäßige Ausweisung GRZ 0,4/GFZ 1,2 des Grundstücks Lindenstraße 33 (MI 3) wurde in Baukörperausweisung geändert. Der denkmalgeschützte Baukörper an der Lindenstraße wurde mit einer fünfgeschossigen Baukörperausweisung an der Uferfreifläche erweitert. Damit wird für das gesamte Grundstück eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossfläche (GFZ) von 1,2 erreicht.
- Die Ausweisung allgemeines Wohngebiet (WA 5) für die Grundstücke Lindenstraße 25 und 26 wurde in zwei Plangebiete, WA 5 und WA 6, aufgeteilt. Die flächenmäßige Ausweisung im allgemeinen Wohngebiet (WA 5) wurde durch eine Knotenlinie von den Baukörperausweisungen im allgemeinen Wohngebiet (WA 6) getrennt.
- Die textliche Festsetzung Nr. 6
„Im Mischgebiet MI 1 sind mindestens 30 vom Hundert der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30° auszubilden. Diese Dachflächen sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.“

wurde folgendermaßen geändert:

„Im Mischgebiet MI 1 sind die Dachflächen in einem Umfang von mindestens 30% der überbaubaren Grundstücksfläche extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.“

Mit dieser nachträglichen Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die städtebaulichen Inhalte nach wie vor bestehen bleiben und die Änderungen den ursprünglichen Intentionen des Bebauungsplans entspricht. An der zugrunde liegenden planerischen Konzeption ändert sich nichts. Auch die genannten nachträglichen Änderungen ermöglichen die Umsetzung der Planungsziele.

4.2.7 Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung gemäß § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB

Hinweise und Anregungen/Stellungnahmen

Bürger:

Kein Einvernehmen zur beabsichtigten Änderung, da

- *die Steganlagen und*
- *die vorhandene Altbauvilla im vorderen Bereich des Grundstücks nicht dargestellt sind.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Steganlagen in der Spree sind nicht dargestellt, da sie außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Die vorhandene Altbauvilla ist als Baukörper ausgewiesen.

Die nachträglich eingefügte Knotenlinie stellt eine Trennung von Baukörperausweisung und flächenmäßiger Ausweisung dar. Es erfolgt keine Änderung des Baurechts, sondern es ist eine zeichnerische Korrektur.

Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes:

Zur geplanten Änderung des B-Plans wurden keine Bedenken geäußert.

- *Gegen eine Einbeziehung von Flurstück 12 in den B-Plan bestehen aus Sicht des WSV Berlin keine Bedenken. Hier ist eine andere Nutzung als Baugebiet nicht mehr sinnvoll.*

Es wurde außerdem auf folgende Punkte hingewiesen:

- *Im Bereich der Parkanlage ist der B-Plan auf die Grundstücksgrenze des Spreegrundstücks Gemarkung Kanne, Flur 2, Flurstück 4957/95 zurück zu nehmen, da Ufergrundstücke gemäß § 1 Abs. 4, Ziffer 2 WaStrG Bestandteil der Bundeswasserstraße und so wie diese für die Zwecke der Aufrechterhaltung des öffentlichen Schiffsverkehrs gewidmet sind. Das angrenzende Flurstück Gemarkung Köpenick, Flur 2, Flurstück 68 kann aus liegenschaftlicher Sicht im B-Plan verbleiben. Eine andere Nutzung als Parkanlage ist nicht mehr durchsetzbar.*
- *Für geplante Wanderwege oder Grünflächen an den Ufern entlang der Bundeswasserstraße Spree-Oder-Wasserstraße gilt im Hinblick auf die Mitbenutzung der WSV-Ufergrundstücke grundsätzlich, dass diese Ufergrundstücke gemäß § 1 Abs. 4 Ziffer 2 WaStrG Bestandteil der Bundeswasserstraße sind und daher so wie diese den Zwecken der Aufrechterhaltung des öffentlichen Schiffsverkehrs gewidmet sind. Sie können daher nicht einem anderen öffentlichen Widmungszweck unterworfen werden.
Die Benutzung als Wanderweg oder öffentliche Grünfläche ist daher nur aufgrund eines privatrechtlichen Nutzungsvertrages möglich.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

- Öffentliche Parkanlage, Lindenstraße 24:

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 WaStrG gehören zu den Bundeswasserstraßen auch die ihrer Unterhaltung dienenden Ufergrundstücke. Der Unterhaltung dienende Ufergrundstücke sind solche, die unmittelbar an das Gewässer Bundeswasserstraße angrenzen und überwiegend für die in § 8 WaStrG geregelten Aufgaben nutzbar sind. Dazu zählen Betriebswege, welche die Zugänglichkeit des Uferbereichs für Zwecke der Unterhaltung der Bundeswasserstraßen ermöglichen, etwa zum Geräteinsatz, zum Transportieren von Baustoffen und sonstigen Gegenständen und zur Überwachung. Sofern ein Bebauungsplan diese Grundstücke in seiner Planung mit aufnimmt, würde dies gegen den oben dargestellten Selbstverwaltungsgrundsatz des Wasser- und Schifffahrtsamtes verstoßen. Voraussetzung nach dem Wortlaut von § 1 Abs. 4 Nr. 2 WaStrG ist jedoch, dass das fragliche Grundstück nicht nur im Eigentum des Bundes steht, sondern dass es auch der Unterhaltung der Bundeswasserstraße dient.

Ausgehend vom Wortlaut der Norm sind daher Wassergrundstücke, die zwar im Eigentum des Bundes stehen, aber nicht der Unterhaltung von Bundeswasserstraßen dienen, der Planung zugänglich. Diese Sichtweise entspricht auch der Intention des Gesetzgebers, der Wassergrundstücke an Bundeswasserstraßen nicht generell der Planungshoheit der Länder entzieht.

Dieses Grundstück ist kein Grundstück das ausschließlich der Unterhaltung der Bundeswasserstraße dient und ist daher nicht Bestandteil einer Bundeswasserstraße. Es ist auch nicht dem Zwecke der Aufrechterhaltung des öffentlichen Schiffsverkehrs gewidmet und kann insofern einem anderen öffentlichen Widmungszweck unterworfen werden.

Deshalb wird die Fläche des Spreegrundstücks Gemarkung Kanne, Flur 2, Flurstück 4957/95 ebenso wie die Nachbarfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ ausgewiesen.

- Uferweg auf dem Grundstück Lindenstraße 33:

Nach § 11 WaStrG haben es die Anlieger und die Hinterlieger von Wassergrundstücken nach vorheriger Ankündigung zu dulden, dass Beauftragte des Bundes Privatgrundstücke betreten, vorübergehend benutzen und aus ihnen Bestandteile entnehmen, soweit es zur Unterhaltung einer Bundeswasserstraße erforderlich ist. Der Bund kann daher seinen Verwaltungsaufgaben nachkommen, ohne dass er Eigentümer der Ufergrundstücke ist. Das heißt, der Bund kann auch die Bundeswasserstraßen unterhalten, selbst wenn sich auf den bundeseigenen Ufergrundstücken Wanderwege befinden, die der Allgemeinheit zugänglich sind.

Die Planung von der für die Allgemeinheit zugänglichen Ufer- und Wanderwege entlang von Bundeswasserstraßen auf privaten Grundstücken stellt einen Eingriff in die grundrechtlich geschützte Position der Eigentümer der betreffenden Grundstücke dar, da ihnen die unmittelbare und alleinige Nutzung ihrer Grundstücke entzogen wird. Dabei spielt es nun keine Rolle, ob das Grundstück im Eigentum eines Privaten oder des Bundes steht.

Die Festsetzung der Rechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB bedarf einer dinglichen Umsetzung. In Betracht dafür kommen die Baulasten (vgl. § 73 BauO Bln), die Einräumung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten oder Grunddienstbarkeiten nach §§ 1018 ff. und §§ 1090 ff. BGB.

Da die grundsätzliche Bereitschaft des Bundes als Eigentümer des Ufergrundstücks zum Abschluss eines privatrechtlichen Nutzungsvertrages erklärt wurde, der die Benutzung des Ufergrundstücks als Wanderweg zum Gegenstand hat, steht dem Festsetzungsziel nichts entgegen.

Ergebnis der eingeschränkten Betroffenenbeteiligung

Im Ergebnis der eingeschränkten Betroffenenbeteiligung wurde festgestellt, dass seitens der Grundstückseigentümer gegen die Änderungen des B-Plans keine Einwände bestehen.

Für die Ufergrundstücke besteht die Möglichkeit, dass der Bund Eigentümer der Ufergrundstücke bleibt und das, anstatt einer Grunddienstbarkeit mit dem Bund, vertreten durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung ein privatrechtlicher Nutzungsvertrag geschlossen wird, der die Benutzung der Ufergrundstücke als Wanderweg und der öffentlichen Grünfläche zum Gegenstand hat.

Mit diesen nachträglichen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die städtebaulichen Inhalte nach wie vor bestehen bleiben und die Änderungen den ursprünglichen Intentionen des Bebauungsplans entspricht. An der zugrunde liegenden planerischen Konzeption ändert sich nichts. Auch die genannten nachträglichen Änderungen ermöglichen die Umsetzung der Planungsziele, die Sicherung der öffentlichen Parkanlage sowie des öffentlichen Uferweges.

4.3. Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der Änderung des BauGB durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) wurden die umweltschützenden Belange in § 1a BauGB aufgenommen. § 1a Abs. 2 Punkt 2 BauGB bestimmt, dass die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dieser Sachverhalt wurde bei der Eingriffsbewertung (Stand September 2002) berücksichtigt, welcher hiermit in die Überarbeitung der Abwägung eingestellt wird.

Im konkreten Fall ist für die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-13 befindlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen Lindenstraße und Spreestraße kein Baurecht nach § 34 BauGB herleitbar. Derzeit ist von keiner baulichen Veränderung im Bereich der Bestandsstraßen auszugehen. Da die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung ist, können aus baulichen Veränderungen bei einer Straßenbaumaßnahme Eingriffe in Natur und Landschaft resultieren, welche durch in diesem Rahmen festzulegende Begrünungsmaßnahmen auszugleichen sind.

Nach der planungsrechtlichen Beurteilung befinden sich die Baugebiete im Innenbereich, so dass die Gebietsqualität gemäß § 34 BauGB bei der Eingriffsbewertung die Orientierungsgrundlage bildet. Bei der Festlegung eines Orientierungswertes zum Bebauungs- und Versiegelungsgrad wurde unter Berücksichtigung bereits realisierter Bauvorhaben unter anderem auf den Grundstücken Lindenstraße 25 und 28-32 festgestellt, dass das nach § 34 BauGB mögliche Nutzungsmaß dem im Bebauungsplanentwurf XVI-13 ausgewiesenen Nutzungsmaß entspricht. Aus der geplanten Bebauung resultierende Eingriffe in Natur und Landschaft in den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten müssen somit nicht ausgeglichen werden.

Aufgrund des Ergebnisses der planungsrechtlichen Beurteilung des Plangebietes wurde vorhandener geschützter Baumbestand bei der Eingriffsbewertung nicht im Einzelfall betrachtet, ein Ausgleich für zu fallende Bäume hat demzufolge auf Grundstücken, auf denen Baurecht nach § 34 BauGB ableitbar ist bzw. bereits realisiert wurde, auf der Grundlage der BaumSchVOBln zu erfolgen.

Die Frage der Eingriffsvermeidung ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung des Eingriffs in Natur und Landschaft im Bebauungsplanentwurf XVI-13 berücksichtigt:

- Reduzierung der GRZ unter das nach BauNVO mögliche Nutzungsmaß in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 und den Mischgebieten MI 2 und MI 3,
- Festsetzung von Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 3 zur Freihaltung von Flächen im ufernahen Bereich,
- Sicherung von naturhaushaltswirksamen Freiflächen mit Erholungsfunktion durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“,
- Ausweisung von Baugrenzen auf den Grundstücken Lindenstraße 34 und 35 zum Erhalt des vorhandenen, ökologisch wertvollen Altbaumbestandes.

Aus der geplanten Bebauung entsprechend Bebauungsplanentwurf XVI-13 resultieren im Bereich der allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete Eingriffe in Natur und Landschaft, welche sich auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt auswirken:

Auf einzelnen Grundstücken resultiert aus der Bebauung eine Erhöhung des Versiegelungsgrades sowie eine Reduzierung von Versickerungs- und Vegetationsflächen. Bei den Vegetationsflächen handelt es sich vorrangig um ungeschützte Gehölz- sowie ruderalen Hochstauden- und Rasenflächen. Im Gegenzug dazu werden auf Baugrundstücken, welche bisher überwiegend gewerblich genutzt wurden, Bodenbeeinträchtigungen durch Entsiegelungsmaßnahmen beseitigt und neue Versickerungs- und Vegetationsflächen geschaffen.

Die klimatische Situation verändert sich im Plangebiet aufgrund der gewerblichen Vorbelastung auf einzelnen Grundstücken nur geringfügig, zum Teil ist sogar von einer Verbesserung der Ausgangssituation auszugehen. Klimatisch entlastend wirken sich ebenfalls die aus städtebaulichen Gründen festgesetzten Pflanzgebote sowie die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ aus.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist von einer gestalterischen Aufwertung innerhalb des Plangebietes durch die Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen auf gewerblich genutzten Flächen, durch die Berücksichtigung von Pflanzgeboten, die Sicherung einer öffentlich begehbaren begrünten Grünverbindung entlang des Spreeufers sowie einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ auszugehen.

Aufgrund des vorhandenen Baurechtes nach § 34 BauGB resultiert aus den beschriebenen Eingriffen in Natur und Landschaft bezogen auf einzelne Schutzgüter jedoch kein Ausgleichserfordernis. Die im Bebauungsplan aufgenommenen Grünfestsetzungen weisen demzufolge ausschließlich eine städtebauliche Erforderlichkeit auf bzw. sind eine notwendige Maßnahme zur Kompensation der Überschreitung der nach BauNVO maximal möglichen GFZ innerhalb des Mischgebietes MI 1 zur Sicherung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen sowie zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt. Diese Maßnahmen wirken sich ebenfalls positiv auf die Schutzgüter der Eingriffsregelung aus.

4.4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Bebauungsplanverfahren XVI-13 wurde geprüft, inwiefern die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Da das Bebauungsverfahren für den Bebauungsplan XVI-13 mit dem Aufstellungsbeschluss vom 10.08.1992 förmlich eingeleitet wurde, gelten die Bestimmungen des § 245 c Abs. 2 BauGB. Danach kann der Bebauungsplan nach den Vorschriften

des Baugesetzbuchs in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung beendet werden. Entsprechend des bis dahin geltenden Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) bestand für die geplanten Nutzungen keine UVP-Pflicht. Weitere Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsverfahrens sind somit nicht erforderlich.

5. Begründung einzelner Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf den unterschiedlichen parzellierten Grundstücken im Sinne einer maßvollen Verdichtung der bestehenden Wohnnutzung zu ermöglichen, werden die Gebiete Lindenstraße 35 (Wasserseite) und 36, Spreestraße 6-12 (WA 1), der straßenseitige Grundstücksteil der Lindenstraße 35 (WA 2), Lindenstraße 37-39/Ecke Spreestraße 2-4 (WA 3), Lindenstraße 34 (WA 4) und Lindenstraße 25 und der straßenseitige Grundstücksteil Lindenstraße 26 (WA 6), sowie der wasserseitige Grundstücksteil der Grundstücke Lindenstraße 26 und 27 (WA 5) als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die Festsetzung von Mischgebieten auf den Grundstücken Lindenstraße 28-32 (MI 1), Lindenstraße 27, straßenseitiger Grundstücksteil, (MI 2) und Lindenstraße 33 (MI 3) verfolgt das städtebauliche Ziel, an dieser Stelle, ausgehend vom Bestand, gewerblichen, nicht wesentlich störende Nutzungen in verträglicher Nachbarschaft mit Wohnnutzung eine Ansiedlungsmöglichkeit zu geben, beziehungsweise deren Fortbestand zu ermöglichen.

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO sind vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und vorsorge der Wohnbevölkerung dienen.

Daher werden die baulichen Anlagen häufig gemischt genutzt, so wie in den Gebäuden Lindenstraße 37-39/Ecke Spreestraße.

Bei den vorhandenen kleinen Verkaufsflächen im allgemeinen Wohngebiet kann man von der Gebietsversorgung ausgehen.

Die Zumutbarkeit i.S. von § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO in Bezug auf die in unterschiedlicher Weise erfolgten Störungen und Belästigungen hat sich nach der Empfindlichkeit der jeweiligen Eigenart des WA-Gebietes zu richten.

Zu den im WA-Gebiet i.d.R. nicht zulässigen Handwerksbetrieben zählen insbesondere KFZ-Werkstätten, wie sie in der Spreestraße 6 zu finden ist.

KFZ-Reparaturwerkstätten sind in WA-Gebieten auch nicht ausnahmsweise zulässig, da sie nicht zu den nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) gehören.

Diese KFZ-Reparaturwerkstatt bedeutet für die angrenzende Wohnbebauung Lärm- und Geruchsbelästigungen. Außerdem ist die Erschließung der KFZ-Werkstatt über die Spreestraße, die eine enge Wohnstraße ist, unzureichend.

Von der Lindenstraße aus kann der PKW-Verkehr nur von rechts in die Spreestraße einbiegen und ebenso bei der Ausfahrt aus der Spreestraße ist nur nach rechts -Richtung Altstadt- zu fahren. Für LKWs besteht keine Wendemöglichkeit in der Spreestraße.

Die vorhandene Auto-Werkstatt ist ein Fremdkörper im allgemeinen Wohngebiet und soll schnellstmöglich verlagert werden. Es wurden bereits verschiedene Gespräche mit den Werkstattbetreibern und der Wirtschaftsförderung geführt und verschiedene Alternativstandorte vorgeschlagen, die jedoch von den Werkstattbetreibern immer ausgeschlagen wurden.

Erweiterungen über den Bestandsschutz hinaus werden aus eben erläuterten stadtplanerischen Gründen nicht zugelassen.

Anlagen für gesundheitliche Zwecke, die sich teilweise mit Anlagen für soziale Zwecke überschneiden können, sind im WA-Gebieten vielfältig zulässig. Sie sind gewissermaßen Randerscheinungen, die mit den Wohnbedürfnissen im weiteren Sinne im Zusammenhang stehen. Wegen der geringen Störungen ist ein Altenpflegeheim im WA-Gebiet allgemein zulässig, so wie es auf dem Grundstück Lindenstraße 35 geplant ist.

Im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander.

Mischgebiete tragen zur erwünschten städtebaulichen Vielfalt und Belebung der Ortsteile bei.

Im Mischgebiet MI 1, an der Lindenstraße 28-32, sind in den straßenseitigen Gebäuden Einzelhandelsbetriebe und Geschäfts- und Büroräume gemäß dem städtebaulichen Konzept untergebracht.

Entsprechend der Studie zum städtebaulichen Rahmenplan der Lindenstraße/Spreeufer wird besonderer Wert darauf gelegt, den Kaffeespeicher und das benachbarte Ensemble zu erhalten und in ihrer Substanz weiter gewerblichen Nutzungen zuzuführen, um hier ein signifikantes und für die Industriearchitektur an dieser Stelle wichtiges Bauwerk zu erhalten.

Textliche Festsetzung zur Art der Nutzung:

- 1. In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sind die in § 6 Abs. 2 Nr.6 (Gartenbaubetriebe), Nr.7 (Tankstellen), Nr.8 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)*

Begründung:

Im Mischgebiet birgt das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung eine besondere städtebauliche Problematik. Die hier ausgeschlossenen Nutzungen würden zu unmittelbaren Störungen der angrenzenden Wohnbebauung führen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Mischgebiet werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, da sie dem städtebaulichen Planungsziel Bewahrung der vorhandenen Industriearchitektur sowie gleichberechtigtes Nebeneinander von gewerblicher Nutzung an der Lindenstraße und Wohnen am Spreeufer entgegenstehen.

Ein Gartenbaubetrieb ist in der Verlängerung der Lindenstraße, in der Straße An der Wuhlheide außerhalb des Geltungsbereichs, vorhanden.

Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und zusätzliche Servicebereiche haben. Eine Integration in Gebäuden mit sonstigen Nutzungen findet heute nicht mehr statt.

Tankstellen sind hier aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, ihrer flächenhaften Ausdehnung, ihres hohen Versiegelungsgrades, ihrer Umweltproblematik (ober- und unterirdisch) und ihres nachbarschaftlich Störpotenzials nicht zulässig, da sie damit den wesentlichen städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwicklungszielen widersprechen würden. Entlang der Lindenstraße ist eine mehrgeschossige Bebauung vorgesehen. Dies entspricht nicht der für Tankstellen üblichen eingeschossigen Baustruktur.

Ein weiträumiger Ausschluss von Tankstellen im Umfeld des Planungsbereichs findet nicht statt. Die Versorgung mit Kraftstoff wird gewährleistet über die vorhandenen und weiterhin dort planungsrechtlich zulässigen Tankstellen An der Wuhlheide (westliche Seite vom Berliner Außenring), Rummelsburger Landstraße (2 Tankstellen), Kaulsdorfer Straße und Bellevuestraße.

Vergnügungsstätten sind ihrem Wesen nach gewerbliche Betriebe, die der Befriedigung bestimmter Bedürfnisse oder der Zerstreuung durch Unterhaltungsdarbietung dienen.

Das ausgewiesene Mischgebiet soll neben der Unterbringung der Wohnnutzung, der Bestandssicherung und Bestandsergänzung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen. Die städtebauliche Funktion dieses Gebietes würde durch die Zulässigkeit von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten beeinträchtigt.

Bei diesen steht die kommerzielle Unterhaltung der Besucher bzw. Kunden im Vordergrund und nicht die Geselligkeit; sie ist durch gewinnbringende Freizeitgestaltung und Amüsierbetrieb gekennzeichnet. Vom Großteil der Vergnügungsstätten gehen typischerweise Lärmbeeinträchtigungen und das Wohnen wesentlich störende Auswirkungen aus, sei es durch laute Musik, zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Besucherverkehr sowie sonstige Begleiterscheinungen. Dieser Umstand hat wesentliche Bedeutung für den Nachbenschutz und das in diesem Zusammenhang stehende Gebot der Rücksichtnahme. Neben der Beeinträchtigung der Wohnnutzung werden auch ansässige Gewerbenutzungen verdrängt, die die historischen Gebäudeteile nutzen.

Vergnügungsstätten sollen vorzugsweise in Kerngebietslagen oder Haupteinkaufszonen innerhalb des Bezirks Treptow-Köpenick verwirklicht werden, z. B. in der angrenzenden Bahnhofstraße, wo auch bereits eine Spielhalle vorhanden ist.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 ist als maximal zulässiges Maß der Nutzung eine GRZ von 0,3 bei maximal 5 Vollgeschossen sowie einer maximal zulässigen GFZ von 1,2 ausgewiesen. Dadurch ist eine bestandsorientierte, verdichtete Neubebauung möglich.

Das Maß der Nutzung orientiert sich an den Vorgaben der BauNVO und an den umliegenden Wohngebieten.

Wegen der besonderen Lage der Grundstücke an der Spree, unter Berücksichtigung des vorhandenen 2-geschossigen denkmalgeschützten Gebäudes Lindenstraße 35 und der denkmalgeschützten Gebäude an der Lindenstraße/Ecke Spreestraße wird die maximale GRZ mit 0,3 (BauNVO § 17 max. GRZ 0,4) angegeben.

Im WA 2 ist mit Angabe einer maximalen GRZ von 0,3 eine geringfügige Erweiterung der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung des vorhandenen, denkmalgeschützten Wohnhauses innerhalb der Baugrenzen möglich.

Mit der Ausweisung der 4-geschossigen Baukörper im WA 3 sollen die vorhandenen Baukörper geschützt werden.

Im WA 6 soll mit den 2- bzw. 3-geschossigen Baukörperausweisungen die straßenbegleitende Bebauung fortgeführt werden. Im Baufenster entlang des Ufergrünstreifens wird eine 4-geschossige Bebauung ermöglicht mit einer GR von 1200 m² (Baukörper- und Baufensterausweisungen im WA 6 sind mit einer Knotenlinie unterteilt). Im WA 5 ist eine maximal 4-geschossige Bebauung mit einer erweiterten GRZ/GFZ von maximal 0,3/1,2 möglich.

Das Maß der Nutzung im MI 1 (Baukörperausweisung) orientiert sich an den prämierten Entwürfen des im Frühjahr 1993 durchgeführten städtebaulichen Gutachterverfahrens.

Auf den Grundstücken Lindenstraße 28-32 sind Baukörper ausgewiesen, die GFZ-Werte bis 1,7 erreichen und damit die Höchstgrenze, die in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 1,2 angegeben ist, überschreiten.

Die Umsetzung des städtebaulichen Gutachterverfahrens führt auf den Grundstücken Lindenstraße 28-32 zur Überschreitung der zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung.

Der Bebauungsplan sieht durch Baukörperausweisungen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 (einschließlich Tiefgarage) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8-2,0 vor.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegen die Obergrenzen im Mischgebiet bei einer GRZ von 0,6 und einer GFZ 1,2.

Eine Nutzungsmaßüberschreitung ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO möglich, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Alle drei Bedingungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

zu 1.

Die besonderen städtebaulichen Gründe liegen zum einen in der Lage des Areals in der Nähe zur Altstadt Köpenick und zur Bahnhofstraße und seiner verkehrsgünstigen Erschließung, zum anderen in der relativ dichten Fassung der Straßenkante, um den wasserzugewandten Grundstücksteil vor der hohen Lärmbelastung der Lindenstraße zu schützen.

Innerhalb des städtebaulichen Wettbewerbs wurde dies durch eine straßenbegleitende Bebauung mit Querriegeln in der Mitte der Grundstücke berücksichtigt.

Dieser Entwurf führt zwar einerseits zu einer hohen Dichte, gleichzeitig liegt jedoch gerade in dem Wechsel von Enge und Weite die gewünschte städtebauliche Qualität dieses Entwurfes.

Ein weiterer Faktor, der zur größeren Dichte führt, ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und die Anpassung an die historische Entwicklung des Gebietes.

Durch den Anbau an das vorhandene Gewerbegebäude an der Grundstücksgrenze Lindenstraße 30, 31 werden klar gegliederte Zonen und Höfe geschaffen. Alle Gewerbeeinheiten sind von der Straße aus erschlossen, jedoch auch flexibel unterteilbar.

Des Weiteren wird bei der geplanten Festsetzung der Geschosse die vorhandene Bebauung an der Lindenstraße berücksichtigt. Auf der nördlichen Straßenseite der Lindenstraße (außerhalb des Geltungsbereichs, auf den Grundstücken Lindenstraße 8-15) sind 3-, 4- und 5-geschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise vorhanden.

So entsteht mit der geplanten Bebauung der Eindruck einer städtebaulichen Zusammengehörigkeit.

Die historisch gewachsene Siedlungsstruktur entspricht einem Gebäudebestand, der in den verschiedenen baugeschichtlichen Etappen entstanden ist. Die dringend notwendige Erweiterung des Wohn- und Arbeitsangebotes soll sich an der Vielfalt des Bestandes orientieren. Dabei wird berücksichtigt, dass besonders in den verdichteten städtischen Siedlungsbereichen die Uferzonen zugänglich gemacht und mit übergeordneten Wegenetzen und Grünzonen verknüpft werden.

zu 2.

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

- ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen mit der Ausrichtung nach Süden und Westen zum ruhigen Uferbereich,
- die bauliche Beschaffenheit der Gebäude, der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Häuser über einen offenen Verbindungsweg, der direkt bis zum Uferweg führt und dessen Benutzung durch die Öffentlichkeit vom Eigentümer akzeptiert wird,
- die Nutzung der begrünten Freiflächen,
- die Berücksichtigung der Lärmeinwirkung und Luftverunreinigung der stark befahrenen Lindenstraße durch bautechnische Herstellung und Orientierung der Baukörper.

Bezüglich der Umweltbelange sind im Mischgebiet MI 1 die Dachflächen in einem Umfang von mindestens 30% der überbaubaren Grundstücksflächen extensiv zu begrünen (textliche Festsetzung Nr. 6).

Die ca. 15,0 m breite Fläche mit Pflanzgebot entlang des Spreeufers stellt ebenfalls eine Maßnahme zum Ausgleich des Nutzungsmaßes dar. Diese Fläche bietet eine hohe Aufenthaltsqualität.

Weiterhin sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu bepflanzen (textliche Festsetzung Nr. 4). Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 300 m² und im Mischgebiet pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 10).

Die Festsetzungen der extensiven Dachbegrünung und der Hofbegrünung sowie der Fläche mit Pflanzbindung entlang der Spree sind Maßnahmen, die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen und der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt dienen.

Außerdem sind im Mischgebiet MI 1 wegen der intensiven baulichen Ausnutzung der Grundstücksfläche und um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 der BauNVO, außer dem erforderlichen privaten Kinderspielplatz, unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 7).

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 besonders reizvolle Umgebung mit der Spree im Süden, der öffentlichen Parkanlage an der Wuhle im Westen und der Köpenicker Altstadt im Osten 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.

Zu 3.

Sonstige öffentliche Belange, die der Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO entgegenstehen würden, sind nicht erkennbar.

Die Bebauung orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden, die erhalten bleiben z.B. das Kaffeelagerhaus und die anschließenden Bürogebäude der ehemaligen gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück Lindenstraße 31, 32. (Vgl. 3.1.2.1, MI 1).

Am Ufergrünzug der Spree sind die maximal 5-geschossigen Einzelbaukörper der Wohnhäuser dargestellt. An der Wasserseite, mit Ausrichtung zur Spree, soll Wohnnutzung ermöglicht werden.

Im MI 2 wird das maximal zulässige Maß der Nutzung mit GRZ/GFZ 0,4/1,2 angegeben. Mit der maximalen GRZ von 0,4 (BauNVO § 17 max. GRZ 0,6) wird die Nähe zum Wohngebiet auf den Grundstücken berücksichtigt.

5.1.3 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von Baufenstern mit einer differenziert festgesetzten Bauweise wird innerhalb der bebaubaren Fläche die offene oder geschlossene Bauweise ermöglicht. Der Bebauungsplan schreibt durch die Ausweisung der unterschiedlichen Baufenster eine Mindesttransparenz zu den Uferbereichen zwischen den Grundstücken vor (WA 2, 3, 4, 5 und 6).

Um den Charakter des besonders strukturierten Gebietes zu erhalten, ist es notwendig, die vorhandene denkmalgeschützte Villa auf dem Grundstück Lindenstraße 35 –WA 2– mit ihrem Baumbestand zu schützen und in die Neubebauung zu integrieren. Aus diesem Grund wurde eine Baulinie mit 28,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie und eine maximale GRZ von 0,3 gewählt. So ist es möglich, die bauliche Nutzung entlang der Straße bis zur angegebenen Größenordnung zu erweitern.

Ein Erhalt der Altbäume als Bestandteil der Freiflächen ist durch die Baumschutzverordnung geregelt.

Im WA 3 wurde aufgrund der bereits bestehenden hohen Grundstücksüberbauung eine Baukörperausweisung entlang der vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäude Lindenstraße 37-39/Spreestraße 2-4 gewählt.

Im WA 4 wurden die Baugrenzen für die überbaubare Grundstücksfläche mit Rücksicht auf den erhaltenswerten, alten Baumbestand des Grundstücks Lindenstraße 34 festgesetzt.

Mit den differenzierten Baukörperausweisungen auf dem Grundstück Lindenstraße 31-32 -MI 1- wurde unter Einbeziehung der vorhandenen typischen Industriearchitektur mit dem ehemaligen Kaffeespeicher sowie der winkelförmig dazu orientierten früheren Bürogebäude entlang der Lindenstraße die Errichtung von Büro-, Gewerbe- und Wohnbebauung ermöglicht.

Abstandsflächenunterschreitung

Mit den Baukörperfestsetzungen auf den Grundstücken Lindenstraße 29-32 im MI 1 werden die Abstandsflächenregelungen gemäß § 6 Abs. 14 Bauordnung Berlin (BauOBl) teilweise außer Kraft gesetzt. Die detaillierten Festsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

Für den Bereich Lindenstraße 28-32 wurde im Frühjahr 1993 ein beschränktes Realisierungsgutachterverfahren für fünf Architekturbüros ausgeschrieben, mit dem Ziel, einen städtebaulich/architektonischen Entwurf unter der Berücksichtigung von beabsichtigten Nutzungen der verschiedenen Eigentümer bei der komplizierten Grundstückssituation herzustellen. Der Entwurf der ersten Preisträger soll realisiert werden.

Durch die Baukörperfestsetzungen werden die zu erhaltenden und die neu geplanten Gebäude in einen engen Zusammenhalt gesetzt, damit eine Uferfreifläche von 15 m von Bebauung frei gehalten werden kann. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden baulich klar gefasst.

Zwischen den Gebäuden Lindenstraße 29A, 29B und 30 sowie zwischen den Gebäuden 29B, 29C, 30 und 30B werden zentrale Freiflächen für Kinderspielflächen geschaffen.

Ebenso durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Fläche zwischen den Gebäuden Lindenstraße 31D, 31F, 31G und 32, 32F, 32G und 32H wird eine zentrale Freifläche geschaffen, die gleichzeitig einen Abstand der uferbegleitenden Wohnhäusern zu den teilgewerblich genutzten Gebäuden entlang der Lindenstraße herstellt.

Eine andere Freifläche, mit Öffnung zur Lindenstraße, wird durch die Baukörperfestsetzungen des vorhandenen Bürogebäudes Lindenstraße 31, des ehemaligen Kaffeelagers Lindenstraße 31B und 31C sowie des Gebäudes direkt an der Lindenstraße, Nr. 31A, hergestellt.

Mit der Freihaltung einer 15 m breiten Uferzone und der Baukörperausweisungen auf dem restlichen Grundstück wird die Möglichkeit geschaffen, es sinnvoll zu bebauen. Für die geplante Bebauung sind zur Gewährleistung von ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung (und auch zur Wahrung des Wohnfriedens) ausreichende Freiflächen zwischen den Gebäuden ausgewiesen. Die Wohngebäude sind nach Südwesten, zur Uferfreifläche, ausgerichtet.

Die sich durch die Baukörperausweisungen ergebenden teilweise geringeren Abstandsflächen als nach Bauordnungsrecht vorgeschrieben, sind aus folgenden städtebaulichen Gründen gerechtfertigt:

- Zwischen den Gebäuden Lindenstraße 29, 29A und 29B liegt keine Beeinträchtigung der Nutzung vor, da die Hauptorientierung des straßenbegleitenden Gebäudes Lindenstraße 29, 29A nach Nordosten, zur Lindenstraße erfolgt und das Wohnhaus Lindenstraße 29B nach Südwesten, zur Spree ausgerichtet ist. Es kann das Schmalseitenprivileg angewendet werden. Außerdem ist zwischen den beiden Gebäuden die Einschränkung vertretbar, da die teilgewerbliche

Nutzung des Hauses Lindenstraße 29, 29A nicht im gleichen Maße schützenswert ist wie die Wohnnutzung der Lindenstraße 29B. Die unteren Geschosse des Gebäudes Lindenstraße 29, 29A sind für Büronutzung vorgesehen, die Fenster sind überwiegend zur Lindenstraße nach Nordosten ausgerichtet, die darüberliegenden Wohnungen haben durchgesteckte Grundrisse.

- Zwischen den Gebäuden Lindenstraße 29B und 29C ist die Abstandsflächenunterschreitung unproblematisch. Es kann das Schmalseitenprivileg angewendet werden. Insgesamt ist der Abstand zwischen den Häusern 15,8 m, die Abstandsflächenüberschreitung beträgt ca. 4,0 m. Beide Gebäude sind nach Südwesten zur Spree ausgerichtet, mit Staffelung der Anzahl der Geschosse zur Lindenstraße (29C hat eine Ausweisung von vier Geschossen, 29B von fünf Geschossen).

Durch Staffelung der Haushöhe (vier Geschosse im Süden, sechs Geschosse im Norden an der Lindenstraße) sind ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet und es sind ausreichende Freiflächen zwischen den Gebäuden ausgewiesen. Die Wohngebäude sind nach Südwesten, zur Uferfreifläche der Spree, ausgerichtet.

- Zwischen den Gebäuden Lindenstraße 30 und 30B (Grenzbebauung) ist bei Anwendung des Schmalseitenprivilegs eine Abstandsflächenunterschreitung von ca. 4,0 m (vorhandener Gebäudeabstand 14,4 m) zu verzeichnen. Für die geplanten Nutzungen (für das Gebäude Lindenstraße 30 ist Büronutzung vorgesehen und für die Lindenstraße 30B eine Nutzung als Wohnhaus) liegen keine wesentlichen Beeinträchtigungen vor, da die Hauptorientierung des Gebäudes Lindenstraße 30 nach Nordwesten und des Gebäudes Lindenstraße 30B nach Südwesten erfolgt und zwischen den Gebäuden keine Fenster von Aufenthaltsräumen liegen.
- Die geringe Abstandsfläche (13,7 m) zwischen den Häusern Lindenstraße 29C und 30B ist zu vertreten, weil beide Häuser nach Südwesten ausgerichtet sind und das Haus Lindenstraße 30B zum Nachbarhaus Lindenstraße 29C keine Fenster von Aufenthaltsräumen aufweist.
- Zwischen den Gebäuden Lindenstraße 31A und 31C ist die geringe Abstandsfläche von 11,4 m insofern unproblematisch, da das Gebäude Lindenstraße 31C keine Fenster von Aufenthaltsräumen in Richtung Lindenstraße 31A aufweist und beide Gebäude gewerblich genutzt werden. Außerdem ist zwischen den beiden Gebäuden die Einschränkung vertretbar, da die gewerbliche Nutzung beider Häuser nicht im gleichen Maße schützenswert ist wie die Wohnnutzung der übrigen Häuser.
- Der geringe Abstand zwischen den Gebäuden 31A, 31C und 32 von 18,5 m kann mit dem Schmalseitenprivileg begründet werden.
- Zwischen den Wohnhäusern Lindenstraße 31E (Grenzbebauung) und 31G sind keine Fenster von Aufenthaltsräumen vorhanden, die Häuser sind nach Südwesten, zur Spree, ausgerichtet. Auch bei den Gebäuden 32F, 32G, 32H ist die Einschränkung der Abstandsflächen unproblematisch, da sämtliche Wohnhäuser nach Südwesten zur Spree und der Uferfreifläche ausgerichtet sind. Ausreichende Besonnung und Belüftung ist damit gewährleistet. Zwischen den Häusern kann der geringe Abstand von 11,6 m bzw. 11,8 m mit dem Schmalseitenprivileg begründet werden.
- Ebenfalls zwischen den Gebäuden Lindenstraße 32 und 32F ist die Abstandsflächenunterschreitung unproblematisch, da das Gebäude Lindenstraße 32

nach Südwesten orientiert ist und das Wohnhaus Lindenstraße 32F seine Ausrichtung nach Westen, zum Kinderspielplatz, hat und nach Nordosten keine Fenster von Aufenthaltsräumen aufweist.

Die Baugrenzen an der Lindenstraße und an der Spreestraße orientieren sich am historischen Bestand und setzen die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich fest. Damit wird das Planungsziel einer einheitlichen Straßenfront realisierbar.

Mit der Baukörperausweisung wird eine städtebaulich vertretbare Bebauung der Grundstücke zwischen Spree und Lindenstraße, die eine Grundstückstiefe von 94 m bis 140 m aufweisen, möglich.

Textliche Festsetzungen zur Überbauung der Grundstücke

2. *Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet MI 1 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und festgesetzte Stellplätze.*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Begründung:

Diese textliche Festsetzung ist wegen der hohen GRZ, die bereits die zulässige Höchstgrenze von 0,6 gemäß BauNVO überschreitet, sowie wegen der Unterbauung der Grundstücksflächen mit Tiefgaragen erforderlich, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung für diese Fläche zu gewährleisten.

Unterbaubarkeit

Auf den Grundstücken Lindenstraße 29, 30 und 31, 32 sind Tiefgaragen unter und teilweise zwischen den Gebäuden geplant.

Zur Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen ist die Unterbauung des Geländes außerhalb der Baukörper erforderlich.

Die Tiefgarage mit der Einfahrt zwischen den Gebäuden Lindenstraße 29 und 29B verbindet die Gebäude Lindenstraße 29, 29A, 29B, 29C, 30, und 30B.

Die Tiefgarageneinfahrt für die Gebäude Lindenstraße 32, 31E, 31F, 31G und 32H befindet sich an der Grundstücksgrenze zu Lindenstraße 33.

Die Festsetzung erfolgt als TGa 1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Festlegung der Stellplätze in der Tiefgarage ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich um den Ziel- und Quellverkehr des motorisierten Individualverkehrs gering zu halten. Gleichzeitig muss aber die Festsetzung ein ausreichendes Angebot für den motorisierten Individualverkehr ermöglichen. Das Gros der Stellplätze ist der Wohnhausbebauung und der Büro- und Dienstleistungsnutzung vorbehalten, die eine geringere Umschlagshäufigkeit aufweisen als die Besucher des Lebensmittelmarktes und der Sportstätte. Hierfür sind an den Gebäuden Lindenstraße 31A und 31C oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die räumliche Verordnungsung der Stellplatzanlagen und die Festsetzung einer Tiefgarage sind aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen erforderlich, um Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen durch Kraftfahrzeuge zu minimieren. Die textliche Festsetzung Nr. 4, die die Bepflanzung der Tiefgarage vorschreibt, sichert darüber hinaus, dass die Fläche auch optisch aufgewertet wird.

7. *Im Mischgebiet MI 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung unzulässig.*
(§ 1 Nr. 9 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Begründung:

Diese textliche Festsetzung gilt nur für das MI 1, da in diesem Baugebiet ein besonders hohes Nutzungsmaß mit Baukörperausweisungen sowie Tiefgaragenunterbauung (hoher Versiegelungsgrad) festgesetzt wurde, das mit Nebenanlagen im Sinne von § 23 Abs.5 BauNVO.

Das Bauvorhaben auf dem Grundstück Lindenstraße 31/32 wurde gemäß § 33 Abs. 2 BauGB zugelassen.

5.2. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“

Aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen ist die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ auf dem Grundstück Lindenstraße 24 erforderlich.

Im Bereich der Altstadt Köpenick und deren unmittelbaren Umgebung sowie gesamtstädtisch stellen die Gewässer Spree und Wuhle ein landschaftliches und stadträumliches Hauptorientierungsband dar. Dieser Funktion entsprechend ist die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche in unmittelbarer Gewässernähe notwendig. An einer landschaftlich besonders prädestinierten Stelle, der Einmündung der Wuhle in die Spree, wird eine öffentliche Grünfläche mit reizvollen Panoramaaussichten gesichert, die neben der Sicherung von Erholungspotenzialen auch eine Erlebbarkeit der Flußniederungen ermöglicht. Die öffentliche Parkanlage sowie die angrenzenden begrünten Wegeverbindungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete sind außerdem Bestandteil übergeordneter Grünverbindungen entlang der Gewässer Spree und Wuhle, welche weiträumige Grün- und Wegeverbindungen mit Biotopverbindungsfunktionen entlang der Spree sowie von der Spree bis zum Barnim hin an der Wuhle entlang ermöglichen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ weist eine Größe von 9.725 m² auf. Sie dient der Deckung des Bedarfs an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen.

Auch durch den Landschaftsplan XVI-L-3 „Unteres Wuhletal“, der die Sicherung, Entwicklung und Erhaltung des Wuhletales in seiner Gesamtheit als übergeordneten Grünzug formuliert, wird die Erforderlichkeit einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ begründet. Im Landschaftsplan XVI-L-3 wird auf dem Grundstück Lindenstraße 24 neben einer öffentlichen Parkanlage eine übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung ausgewiesen.

Das Grundstück Lindenstraße 24 befindet sich z.Z. noch im Eigentum des Liegenschaftsfonds. Eine Rückübertragung der Fläche in das Eigentum des Landes Berlin ist beabsichtigt. Die Herauslösung des entsprechenden Flurstücks aus der Bestückungsliste des Liegenschaftsfonds wurde seitens des Liegenschaftsfonds veranlasst.

Eine Gestaltung der Fläche als Erholungsfläche durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick wurde bereits realisiert. Die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ ist bereits als öffentliche Grünfläche gewidmet und im Verzeichnis der öffentlichen Grün- und Erholungsflächen eingetragen.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ dient der Umsetzung der Vorgaben aus dem FNP Berlin und Lapro.

5.3 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Lindenstraße hat nicht nur eine Erschließungsfunktion in der Dammvorstadt von Köpenick, sondern dient darüber hinaus als wichtige Straßenverbindung in West-Ost-Richtung.

Die Spreestraße ist eine ruhige Wohnstraße, die nur von der Lindenstraße bis zur Spree führt und auch keine Wendemöglichkeit für LKW's bietet.

Die öffentlichen Verkehrsflächen der Lindenstraße und der Spreestraße sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch die Festsetzung der südwestlichen (Lindenstraße) und der westlichen (Spreestraße) Straßenbegrenzungslinien im Bebauungsplan XVI-13 planungsrechtlich gesichert werden.

Textliche Festsetzung zum Schutz vor Lärm- und Luftschadstoffen:

- 3.** *Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Lindenstraße ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein.*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

Die Lindenstraße ist eine hochbelastete Verkehrsstraße, die Belastung erreicht Höchstwerte von 70-75 dB(A) tags und 65-70 dB(A) nachts.

In der TA Lärm ist der Höchstwert für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) und für Mischgebiete tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) angegeben. Diese Grenzwerte sollten nicht überschritten werden.

Die nach Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgläusche notwendigen Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen, die in der vierundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege Schallschutzmaßnahmenverordnung – 24. BImSchV) festgelegt sind, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Da die Grundstücke bis zur Spree eine Tiefe von 94,0 bis 140,0 m erreichen, ist es möglich, die Wohnhäuser im ruhigeren, straßenabgewandten Grundstücksteil zu errichten. In der Nähe der Spree ist ruhiges Wohnen möglich, da der Lärm der Lindenstraße durch die straßenbegleitende Bebauung abgeschirmt wird.

Die Gebäudegrundrisse und der Wohnungsschlüssel der Gebäude direkt an der Lindenstraße sind gegenwärtig nicht bekannt. Deshalb wird zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse (Belüftung trotz hoher Lärmbelastung) für Wohnungen, die unmittelbar an der Lindenstraße liegen, die textliche Festsetzung zum Schutz vor Lärm- und Luftschadstoffen erforderlich.

Textliche Festsetzung zur Straßenverkehrsfläche

- 11.** *Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Um auszuschließen, dass im Bestandsplan dargestellte Straßeneinteilungen als maßgeblich für die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche aufgefasst werden könnten, ist die textliche Festsetzung erforderlich.

5.4. Festsetzungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege

4. Im Mischgebiet MI 1 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesem unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,80 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze.

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

Begründung:

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt ist bei der Festsetzung eines entsprechend hohen Nutzungsmaßes bzgl. GRZ und GFZ im M 1 eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen notwendig. Die Aufnahme einer speziellen Regelung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ebenfalls erforderlich, da im M 1 die Tiefgaragenflächen einen erheblichen Umfang einnehmen und auf Grund der prädestinierten Lage der Baugebiete in unmittelbarer Gewässernähe ein hoher Qualitätsanspruch auch bei der Gestaltung der Freiflächen umgesetzt werden soll.

Der Anspruch einer qualitativ hochwertigen Bepflanzung ist in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 durch eine Pflanzung von Bäumen sowie durch weitere Anpflanzungen umzusetzen. Zur Realisierung dieser Gestaltungsqualität ist bei der Begrünung von Tiefgaragen die Sicherung einer entsprechenden Erdschicht auf der Tiefgarage erforderlich. Mit der festgesetzten Schichtdicke von 0,80 m ist neben der Pflanzung von Sträuchern und Bodendeckern auch eine Pflanzung von Bäumen möglich. Außerdem wird mit der textlichen Festsetzung sichergestellt, dass ausreichend biotisch aktive Freiflächen zur Verfügung stehen, um die Aufrechterhaltung notwendiger Funktionen im Naturhaushalt auch künftig wahrzunehmen.

Die textliche Festsetzung dient der Gestaltung und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes und ermöglicht durch eine Gliederung und Strukturierung der Freiflächen die Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandortes.

5. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 5, WA 6 und in den Mischgebieten MI 1 und MI 3 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrünzugs entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Bindung zur Bepflanzung und zum Erhalt gilt nicht für die Fläche A.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b, § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 und Abs. 3 NatSchGBIn)

Begründung:

Die textliche Festsetzung ist zur Sicherung einer übergeordneten Grünverbindung entlang der Spree erforderlich.

Das Gewässer Spree stellt landschaftlich und stadträumlich eine Besonderheit dar, welche es zu betonen gilt. Aus diesem Grund ist unmittelbar am Gewässer Spree angrenzend eine Fläche mit Bindung zum Anpflanzen so zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrünzuges entsteht. Die Bindung zur Bepflanzung und zum Erhalt gilt nicht für die ausgewiesene Wegefläche. Die textliche Festsetzung dient der gestalterischen Aufwertung des Uferbereichs. Die Fläche mit Bindung zum Anpflanzen weist eine Breite von ca. 15 m auf, nur an wenigen Stellen wird diese Breite auf Grund des verfolgten städtebaulichen Konzeptes geringfügig unterschritten, die Funktion eines Grünzuges wird dadurch jedoch nicht negativ beeinflusst.

Auch vor dem Hintergrund der hohen baulichen Ausnutzung der Grundstücke entlang der Spree ist die Anlage eines begrünten Uferstreifens mit integriertem öffentlichen Wegerecht entlang der Spree für die Eigentümer zumutbar und verhältnismäßig.

Eine Bepflanzung der Fläche auf der Grundlage der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste wird empfohlen.

6. *Im Mischgebiet MI 1 sind die Dachflächen in einem Umfang von mindestens 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche extensiv zu begrünen; die gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst a BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung dient entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Sie ist zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt, welche aus dem festgesetzten Nutzungsmaß im M 1 resultiert, erforderlich.

Die Festsetzung ist außerdem zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich sowie angesichts des städtebaulich beabsichtigten hohen baulichen Nutzungsgrades (hoher Versiegelungsgrad durch festgesetztes Nutzungsmaß und Tiefgaragenunterbauung, hohe GFZ) gerechtfertigt und zumutbar.

Um in die gestalterische Freiheit des Bauherren nicht einzugreifen, wird keine Dachform festgesetzt. Jedoch sind Dachflächen mit einem Neigungswinkel bis maximal 30°, welche für die festgesetzten Nutzungsarten mögliche und typische Gestaltungselemente sind, für eine extensive Dachbegrünung mit einem angemessenen Kostenaufwand geeignete Gestaltungselemente. Sollten vom Bauherren andere Gestaltungsformen präferiert werden, so sind diese grundsätzlich möglich, jedoch mit größeren baulichen Aufwendungen verbunden.

Durch die Begrünung der Dachflächen wird das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet.

Zur Vermeidung unzumutbarer Härten wird in der Festsetzung ein prozentualer Anteil der zu begrünenden Dachflächen festgesetzt. Bei der Realisierung der extensiven Dachbegrünung in diesem Umfang wird ein ökologischer Mindeststandard bei geringem Pflegeaufwand gesichert.

Die Verwendung von Arten entsprechend der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste wird empfohlen.

10. *In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 ist pro 300 m² Grundstücksfläche und in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Begründung:

Obst- und Laubbäume sind für das Plangebiet und deren unmittelbaren Umgebung typische Elemente, die das Orts- und Landschaftsbild prägen. Um diese Struktur dauerhaft zu sichern, ist die Festsetzung von Pflanzgeboten erforderlich. Die zu realisierenden Baumpflanzungen dienen der Gliederung und Strukturierung der Freiflächen und somit in Verbindung mit dem zu gestaltenden Uferbereich der Sicherung eines hochwertigen Wohnstandortes.

Die Anzahl der Baumpflanzungen wurde so gewählt, dass pro 170 m² vorhandener Freifläche 1 Obst- oder Laubbaum zu pflanzen ist. Die Anzahl der Baumpflanzungen, die sich unter Beachtung der ausgewiesenen Nutzungsmaße ergibt, stellt

keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar. Obst- und Laubbäume haben eine hohe ökologische Wertigkeit und dienen somit der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Eine Verwendung von Arten entsprechend der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste wird empfohlen.

8. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Begründung:

Die textliche Festsetzung ist zur Sicherung einer übergeordneten Wegeverbindung entlang der Spree erforderlich.

Das Gewässer Spree stellt landschaftlich und stadträumlich eine Besonderheit dar, welche es für die Erholungsnutzung zu erschließen gilt. Aus diesem Grund wird unmittelbar am Gewässer Spree angrenzend eine Wegefläche A mit einer Breite von 2,0 m planungsrechtlich gesichert. Die zeichnerische Darstellung der Wegefläche A im Bebauungsplanentwurf XVI-13 orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten. Die Wegefläche A ist Bestandteil einer Fläche mit einer Bindung zum Anpflanzen, welche so zu bepflanzen ist, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrünzuges entsteht. Da die Wegefläche A als übergeordnete Wegeverbindung fungiert, ist die Sicherung eines öffentlichen Gehrechtes erforderlich. Durch die textliche Festsetzung wird der Uferbereich für die gesamte Bevölkerung nicht nur sichtbar, sondern auch erlebbar gemacht. Sie dient in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 der gestalterischen Aufwertung des Uferbereichs.

Die Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen mit integriertem öffentlichem Wegerecht übernimmt die Funktionen eines übergeordneten Grünzuges und wird somit den Vorgaben aus FNP Berlin und Lapro gerecht.

Da der Eingriff in das private Eigentum bei der Sicherung eines Ufergrünzuges so gering wie möglich gehalten werden sollte, erfolgte auf Privatflächen entlang der Spree nur im Bereich der Wegefläche A die Belegung mit einer öffentlichen Nutzung. Im Rahmen der Planungen wurde das Ziel verfolgt, eine anspruchsvolle Bebauung mit qualitativ hochwertigen Freiflächen unter Einbeziehung der Uferbereiche zu sichern. Eine Abgrenzung von privaten und öffentlichen Bereichen entlang des Gewässers sollte somit vermieden werden. Trotzdem bestand auf Grund übergeordneter Planungen die Erforderlichkeit zur Ausweisung eines öffentlichen Wegerechtes entlang der Spree. Die aufgenommene zeichnerische und textliche Festsetzung führt zur Lösung dieses Interessenkonfliktes und wird allen Interessen gerecht.

Auch vor dem Hintergrund der hohen baulichen Ausnutzung der Grundstücke ist die Anlage eines begrünten Uferstreifens mit integriertem öffentlichem Wegerecht entlang der Spree für die Eigentümer zumutbar und verhältnismäßig. Die Eigentümer können größtenteils auf den verbleibenden Grundstücksflächen Baumassen realisieren, die über das übliche Maß des § 17 BauNVO hinausgehen.

9. Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Berliner Wasserbetriebe zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung: Leitungen der Berliner Wasserbetriebe, die außerhalb des öffentlichen Straßenlandes zwischen Spreestraße und der Spree liegen, sollen mit einem Leitungsrecht gesichert werden, um eine Freihaltung der Fläche zu gewährleisten.

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5, 6, und Nr. 10 wird die Verwendung der der Begründung beiliegenden Pflanzliste vom 01.11.2002 empfohlen.

Begründung: Die Pflanzliste berücksichtigt vorrangig heimische, standortgerechte Arten. Die Aufnahme einer entsprechenden Pflanzliste soll den gebietstypischen Charakter an diesem Standort unterstreichen.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf XVI-13 sowie die Berücksichtigung von Grünfestsetzungen wird es zu einer gestalterischen Aufwertung des Plangebietes sowie zur einer Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation kommen.

Durch entsprechende Gestaltungsvorschriften z.B. Baukörperausweisungen und Pflanzgebote wird sichergestellt, dass naturhaushaltswirksame Flächen in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Umweltentlastende Wirkungen gehen ebenfalls von der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung aus, indem anfallendes Niederschlagswasser zu einem gewissen Anteil zurückgehalten und das Mikroklima positiv beeinflusst wird.

Die Festsetzung eines begrünten Uferbereichs mit einem öffentlichen Wegerecht dient der Stärkung der Eigenart des vorhandenen Landschaftsraumes. Im Weiteren kann durch die Sicherung einer funktionellen Wegeverbindung entlang der Gewässer Spree und Wuhle sowie durch die Sicherung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlichen Parkanlage“ dem Bedürfnis der Allgemeinheit auf Zugang zu Landschaftsteilen, die sich nach ihrer Beschaffenheit für die Erholung der Bevölkerung besonders eignen, in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Durch die geplante Eintragung von Gehrechten entlang des Spreeufers ist ein entschädigungsrelevanter Eingriff ins Eigentumsrecht möglich. Der bereits vorhandene Uferweg auf den Grundstücken Lindenstraße 29-32 wurde mit der Eintragung von Baulasten gesichert. Für die noch zu bebauenden Grundstücken wird entsprechend mit den Eigentümern verhandelt. Zur Sicherung der Finanzierung für den Grunderwerb wird ein Titel im Bezirkshaushalt eingestellt, falls mit der Festsetzung des Bebauungsplans Ansprüche auf Übernahmeverlangen bestehen sollten.

Für die Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ sowie zum Erwerb des Spreegrundstücks Gemarkung Kanne, Flur 2, Flurstück 4957/95 und des angrenzenden Flurstücks Gemarkung Köpenick, Flur 2, Flurstück 68, die sich bisher im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes befinden, sind entsprechende Gelder in den Bezirkshaushalt einzuplanen.

IV. VERFAHREN

- Am 10. August 1992 beschloss das Bezirksamt Köpenick von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplans XVI-13, BA-Beschluss Nr. 137/92.

- Am **12. August 1992** erhielten die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, die Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe, die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie und die Senatsverwaltung für Finanzen Informationsschreiben über die Aufstellung des Bebauungsplans.
- Am **04. September 1992** wurde der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB im Amtsblatt von Berlin Nr. 48 auf S. 2734 veröffentlicht.
- Vom **05. Oktober bis 05. November 1992** fand in den Räumen des Stadtplanungsamtes Köpenick, Grünstraße 4, die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Es wurden 10 schriftliche Stellungnahmen von verschiedenen Investoren und Interessengemeinschaften mit Anregungen und Hinweisen eingereicht.
- Vom **12. Oktober bis 26. November 1993** wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Planverfahren beteiligt. Es wurden 23 Stellen und Behörden beteiligt und 5 schriftliche Anregungen und Hinweise geäußert.
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 AG-BauGB für den Bebauungsplanentwurf XVI-13 fand in der Zeit vom **02. Mai bis 02. Juni 2000** im Bezirksamt Köpenick, LuV Vermessen und Planen, Fachbereich Stadtplanung, Grünauer Straße 210-216 statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der Auslegung benachrichtigt.

Es wurde der Entwurf des Bebauungsplans XVI-13 mit der Begründung vom 06. April 2000 und das Grundstücksverzeichnis ausgelegt. Während der Auslegungsfrist hatten die Bürger und die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind, die Möglichkeit, Anregungen zu äußern. Diese wurden in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 6 BauGB einbezogen.

Es informierten sich 9 Bürger über die Bebauungsplanung und es wurden 3 schriftliche Stellungnahmen eingereicht.

- Durch die veränderte städtebauliche Zielsetzung für die Grundstücke Lindenstraße 34, 34a sowie für den wasserseitigen Teil des Grundstücks Lindenstraße 35 und 36a wurden die Grundzüge der Planung berührt; es erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in den Räumen des Bezirksamtes Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung, in der Zeit vom **05. November bis 05. Dezember 2001**.

Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der Auslegung benachrichtigt.

Es wurden der Entwurf des Bebauungsplans XVI-13 vom 06. April 2000 mit dem Deckblatt vom 26.10.2001 und der Begründung vom 23. Oktober 2001 sowie das Grundstücksverzeichnis ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist hatten die Bürger und die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind, die Möglichkeit, Anregungen zu äußern. Diese wurden in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 6 BauGB einbezogen.

An der Planung haben sich 10 Personen beteiligt. Es wurden 4 schriftliche Stellungnahmen eingereicht.

- Durch die erforderliche Änderung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentlicher Kinderspielplatz" in „Öffentliche Grünanlage“ auf dem Grundstück Lindenstraße 24 wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Gemäß § 13 BauGB kann dann von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen werden. Den berührten Fachämtern wurde die Veränderung in der Planausweisung mitgeteilt sowie die Möglichkeit der Stellungnahme in der Zeit vom **05. März bis 05. April 2002** eingeräumt.
- Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am **03. Dezember 2002** die Auswertung der Trägerbeteiligung öffentlicher Belange, die Auswertung der öffentlichen Auslegung, der erneuten öffentlichen Auslegung, der eingeschränkten Betroffenenbeteiligung sowie inhaltliche Änderungen zum Bebauungsplanentwurf beschlossen.
- Durch Änderungen in der Planzeichnung und Ergänzung, Änderung bzw. Herausnahme von textlichen Festsetzungen und Herausnahme der Pflanzliste auf dem Plan und Aufnahme eines Hinweises mit Bezug auf die Pflanzliste im Begründungstext werden die Grundzüge der Planung berührt und es wurde erforderlich, dass der Bebauungsplanentwurf XVI-13 erneut öffentlich ausgelegt wurde.
- Die 2. erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 ABauGB für den Bebauungsplanentwurf XVI-13 fand in der Zeit vom **06. Januar bis 05. Februar 2003** im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung statt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekannt gemacht.
Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der Auslegung benachrichtigt.

Es wurde der Entwurf des Bebauungsplans XVI-13 vom 6. April 2000 mit den Deckblättern vom 26.10.2001 und vom 05.11.2002 mit der Begründung vom 12.12.2002 sowie das Grundstücksverzeichnis ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist hatten die Bürger und die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind, die Möglichkeit, Anregungen zu äußern. Diese wurden in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 6 BauGB einbezogen.

Es informierten sich 15 Personen über die Bebauungsplanung und es wurden 5 schriftliche Stellungnahmen eingereicht.

- BA-Festsetzungsbeschluss Nr. **185/2003 vom 27.05.2003**
- BVV-Festsetzungsbeschluss Nr. **324/19/03 vom 28.08.2003**
- Rechtsprüfung

Im Ergebnis der Rechtskontrolle durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat I D, im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplans wurde uns am 28. Oktober 2003 mitgeteilt, dass eine nachträgliche Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist, die eine inhaltliche Auswirkung hat, jedoch nicht die Grundzüge der Planung berührt.

Im Rahmen der eingeschränkten Betroffenenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB hatten die sieben betroffenen Grundstückseigentümer in der Zeit vom **3. bis zum 20. Februar 2004** Gelegenheit zur Stellungnahme.

Es wurden zwei schriftliche Stellungnahmen eingereicht.

- Erneute Rechtsprüfung
Mit dem Schreiben vom 11.10.2004 (SenStadt II C 36) wurde uns mitgeteilt, dass der Bebauungsplan nicht mehr zu beanstanden ist und dass das Bezirksamt den Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB nunmehr als Rechtsverordnung festsetzen kann.

Planreife gemäß § 33 Abs.2 BauGB

- Am **02. Januar 1995** stimmte das Bezirksamt Köpenick von Berlin mit Beschluss Nr. 304/95 der Planreifeerklärung gemäß § 33 Abs. 2 zur Bebauung des Grundstücks Lindenstraße 29-30 zu.

Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses des im April 1993 durchgeführten Gutachterverfahrens wurde die Planung für das o.g. Grundstück erstellt. Entlang der Lindenstraße und zeilenartig bis zur 15,0 m breiten Ufergrünfläche wurden Wohnhäuser mit unterschiedlichen Höhenstaffelungen, an der Lindenstraße 6-geschossig und am Spreeufer 4-geschossig mit Staffelgeschossen, geplant und bereits realisiert.

Es wurden 127 Wohnungen in fünf Häusern gebaut.

Die Erschließung erfolgt von der Lindenstraße aus und über die gemeinsam mit dem Nachbargrundstück Lindenstraße 29 genutzte Privatstraße. Bis zur Spree einschließlich des Ufergrünzuges wurde das Gelände nach besonderer Grünflächenplanung hergestellt.

- In der Sitzung des Bezirksamtes Köpenick von Berlin am **03. Juli 1995** wurde der Planreifeerklärung gemäß § 33 Abs. 2 BauGB für die Bebauung auf den Grundstücken Lindenstraße 25 und 31-32 zugestimmt (BA Beschluss Nr. 389/95).

Auf dem Grundstück Lindenstraße 31-32 war die Bebauung mit verschiedenen Häusern in unterschiedlicher Höhe sowie der Ausbau der vorhandenen Gebäude (Bero-Kaffee) geplant und wurde bereits realisiert.

Die Gebäude werden von der Lindenstraße aus über eine Allee bis zur Spree hin erschlossen.

Im Altbau der ehemaligen Kaffeeproduktion und in dem geplanten Neubau, der 2-, 5- bzw. 7-Geschosse erhalten sollte, sind im Erdgeschoss Räume für Handel und Büroräume in den Obergeschossen gebaut worden.

Über einen zentralen Platz mit Grünzone, Kinderspielplatz und Café schließt sich ein Ensemble von 5-geschossigen Stadtvillen mit Staffelgeschossen bis zur Spreeuferfläche an.

Insgesamt sind 163 Wohnungen, 2.748 m² Handelsfläche, 2.902 m² Bürofläche und 102 m² Gastronomiefläche geschaffen worden.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414)
Für dieses Bebauungsplanverfahren gilt die Überleitungsregel des § 233 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 244 Abs. 1 BauGB.

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - **NatSchGBln**) i.d.F. vom 28.10.03 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch Art. XIV des Gesetzes vom 17.12.03 (GVBl. S.617)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. des BNatSchGNeuregG vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 5. September 2001 (BGBl. S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914, 1921)

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

Berlin, den

.....
Dr. Schmitz
Bezirksstadtrat

.....
Leuck
Leiterin Fachbereich Stadtplanung

Anhang

Textliche Festsetzungen

1. In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sind die in § 6 Abs. 2 Nr.6 (Gartenbau-betriebe), Nr.7 (Tankstellen), Nr.8 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverord-nung genannten Nutzungen nicht zulässig.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet MI 1 sind Stell-plätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und festgesetzte Stellplätze.
3. Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Lindenstraße ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthalts-räumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein.
4. Im Mischgebiet MI 1 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesem unterirdische Ga-ragen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,80 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für We-ge, Zufahrten und Stellplätze.
5. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 5, WA 6 und in den Mischge-bieten MI 1 und MI 3 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununter-brochenen Ufergrünzugs entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Bin-dung zur Bepflanzung und zum Erhalt gilt nicht für die Fläche A.
6. Im Mischgebiet MI 1 sind die Dachflächen in einem Umfang von mindestens 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
7. Im Mischgebiet MI 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
8. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
9. Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Berliner Wasserbetriebe zu belasten.
10. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 ist pro 300 m² Grundstücksfläche und in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Bei der Er-mittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzu-rechnen.
11. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5, 6 und Nr. 10 wird die Ver-wendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 1.11.2002 empfohlen.

PFLANZLISTE zum Bebauungsplan XVI-13 vom 28.03.2003**Bäume**

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme

Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weiß-Dorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weiß-Dorn
<i>Eleagnus commutata</i>	Ölweide
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa rugosa</i>	Kartoffel-Rose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste für extensive Dachbegrünung

Bromos erectus	Aufrechte Trespe
Ceratodon purpureus	Hornzahnmoos
Campanula rotundifolia	Glockenblume
Cornynephorus canescens	Silbergras
Dianthus arenarius	Sandnelke
Festuca spec.	Schwingel
Helichrysum arenarium	Sandstrohlume
Hieracium pilosella	Kleine Habichtskraut
Jasione montana	Bergsandglöckchen
Leucanthemum vulgare	Wiesenmargerite
Potentilla argentea	Silberfingerkraut
Poa spec.	Rispenkraut
Sedum spec.	Mauerpfeffer
Sempervivum tectoru	Dachwurz
Thymus serpyllum	Sandthymian