

Bezirksamt Treptow - Köpenick
von Berlin



Bebauungsplanentwurf

XVI-85

für die Grundstücke Regattastraße 191/277 und Sportpromenade 1 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Grünau

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

vom Februar 2008

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
2.2	Bestandsbeschreibung	4
2.3	Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation	5
II.	Planinhalt	8
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	8
2.	Intention des Bebauungsplans (generelle Zielvorstellungen)	8
3.	Wesentlicher Planinhalt	9
4.	Abwägung	10
4.1	Entwicklungsfähigkeit aus den Planungsgrundlagen	10
4.1.1	Landesentwicklungsplan LEP eV	11
4.1.2	Verhältnis zum Flächennutzungsplan Berlin	11
4.1.3	Bereichsentwicklungsplanung / Entwurf BEP Köpenick 1	12
4.1.4	Stadtentwicklungsplan Verkehr / STEP Verkehr	12
4.1.5	Landschafts- einschl. Artenschutzprogramm von Berlin	13
4.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	13
4.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	16
4.4	Beteiligung der Behörden	22
4.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	30
4.6	Belange von Natur und Landschaft	33
4.7	Umweltschützende Belange	36
5.	Begründung einzelner Festsetzungen	38
5.1	Art der baulichen Nutzung	38
5.2	Maß der baulichen Nutzung	39
5.3	Weitere Arten der Nutzung	40
5.4	Verkehr und Erschließung	40
5.5	Grünfläche/Wald	40
5.6	Festsetzungen zum Naturschutz, zur Landschaftspflege und zum Wasserschutz	41
5.7	Sonstige Festsetzungen	41
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	42
1.	Städtebauliche Auswirkungen	42
2.	Verkehrliche Auswirkungen	42
3.	Auswirkungen auf die Umwelt	43
4.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	43
IV.	Verfahren	44
V.	Rechtsgrundlagen	46
VI.	Anhang	47

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erstreckt sich entlang der Regattastrecke auf die Grundstücke mit angrenzenden landseitigen regattaunterstützenden Sportanlagen am Langer See (Dahme) im Ortsteil Grünau des Bezirkes Treptow-Köpenick.

Dieses vorhandene Wassersportzentrum mit der international bekannten Regattastrecke wird durch den Freizeit-, Breiten- und Hochleistungssport in verschiedenen Wassersportdisziplinen als Trainingsanlage und zu nationalen und internationalen Wettkämpfen genutzt. Neben mehreren in diesem Bereich ansässigen Ruder- und Kanuvereinen befinden sich dort auch Einrichtungen des Landessportbundes Berlin, Leistungszentren, Ausbildungsstätten, Seminar- und Veranstaltungsräume sowie Übernachtungseinrichtungen und die sportbetonte Flatow-Oberschule mit Internat.

Die Regattastrecke in Grünau liegt strukturell eingebettet in einem traditionellen Wassersportbereich der Ruderer und Kanuten von Oberschöneweide bis zum Zeuthener See und ist damit auch in die normale breitensportorientierte Nutzung einbezogen.

Mit der Öffnung der Gesamtanlage des Wassersportzentrums für noch mehr Vereine und Sporttreibende soll die Anlage zum Mittelpunkt des Wassersports für Ruderer und Kanuten werden. Dabei ist der Gesamtkomplex entsprechend den internationalen Ansprüchen im Ruder- und Kanusport weiter zu entwickeln.

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindlichen Grundstücke sollen dementsprechend vor Veränderungen durch nicht mit dem Wassersport zu vereinbarende Nutzungen geschützt werden. Da für den Wassersport geeignete Grundstücke an entsprechende Gewässer grenzen müssen und nicht beliebig für andere, wasserflächenunabhängige Nutzungen zur Verfügung stehen, ist zur Sicherung dieser Nutzung die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Mit den Festsetzungen soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigten Nutzungen in seinem Geltungsbereich schaffen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleisten.

Gemäß § 244 Abs. 2 BauGB wurde das Planverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung eingeleitet und bis zur ersten Trägerbeteiligung (TÖB) weitergeführt. Da das Verfahren nicht bis 20. Juli 2006 abgeschlossen wurde, wird es nach den Vorschriften des geltenden Rechts beendet.

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB weitergeführt, da durch die Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und durch die Aufstellung des B-Plans der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab für Vorhaben gemäß § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich nicht wesentlich ändert. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird demzufolge von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Das Verfahren wird weiterhin nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB durchgeführt, da es Belange gesamtstädtischer Bedeutung berührt (Bundeswasserstraße mit Dahme und Langer See).

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird westlich durch das Grundstück Regattastraße 191, auf dem sich die Regatta-Tribüne befindet, der Ufergrenze zum Langen See (Dahme), der östlichen Grenze des Grundstücks Sportpromenade 1 sowie den Verkehrsflächen der Regattastraße und Sportpromenade im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortteil Grünau, begrenzt.

2.2 Bestandsbeschreibung

Eigentumsverhältnisse:

Die Regattastrecke und die landeseigenen Grundstücke an der Regattastraße werden vom Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin Abt. Bürgerdienste, Bildung und Sport – Sportamt verwaltet. Wasserflächen und Grundstücke mit den darauf befindlichen Gebäuden sind öffentliche Sportanlagen nach § 2 Abs. 3 Sportförderungsgesetz. Die vom Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin verwalteten Sportanlagen werden insgesamt als „Wasserfahrtsport Grünau“ bezeichnet. Durch den B-Plan sind jedoch nur Landflächen betroffen.

Die öffentliche Parkanlage wird von der Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft und der Wald von den Berliner Forsten verwaltet. Weitere Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum bzw. Verbandseigentum u. a. von Ruderclubs.

Realnutzung:

Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9 Hektar.

Genutzt werden die meisten Grundstücke von Wassersportvereinen und von Verbänden des Landessportbundes. Auf dem Grundstück Regattastraße 191 befinden sich die Sporttribüne und das Zielhaus. Die anschließenden Grundstücke werden sportlich genutzt durch Einrichtungen des Landes Berlin bzw. private Ruderclubs (u.a. Bootshallen, Sportlerunterkünfte, Werkstätten, Liegeplätze). Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich Ausbildungsstätten, Seminar- und Verwaltungsräume und Übernachtungsmöglichkeiten.

An mehreren Grundstücken angrenzend befinden sich im Langen See (Dahme) die für den Wassersport notwendigen Steg- und Slipanlagen.

Erschließung:

Die öffentliche Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Regattastraße und Sportpromenade aus. Der öffentliche Personennahverkehr findet durch eine vom S-Bahnhof Köpenick bis Alt Schmöckwitz führende Straßenbahnlinie mit Haltestellen in der Regattastraße und Sportpromenade und mit direkter Anbindung an den S-Bahnhof Grünau besondere Berücksichtigung.

Denkmalpflege / Baudenkmale (nachrichtliche Übernahme)

Regattastraße 231, Berliner Segler Club, 1904-1905 von Emil Frey

Regattastraße 237/239, Akademischer Ruderverein (Nr. 237), 1902-03 von Spalding & Loebell; Ruder-Club Sport-Borussia (Nr. 239), 1905-06 von Toebelemann & Groß

Regattastraße 245, Yachtclub Grünau, Boots- und Vereinshaus um 1914-15 von Ernst Thielebier

Regattastraße 273-277, Bootshaus, 1929-30 von Otto Zbrzezny

Bodendenkmalpflege / Bodendenkmale

Hinweis des Landesdenkmalamtes Berlin, FG Archäologische Denkmalpflege:
Ur- und frühgeschichtliche Fundstelle VM16/31, Ortsaktennummer 1576, im Uferbereich der öffentlichen Parkanlage.

2.3 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

Im Gemeinsamen Landesplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/ Berlin (LEP eV) - Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin vom 2. März 1998 (GVBl. Jg. 54 Nr. 7, S. 38) - ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Bestandteil der Raumkategorie „Freiraum mit besonderem Schutzanspruch“. Von der Innenstadt ausgehend wird entlang des Ufers eine übergeordnete Grünverbindung in den anschließenden Freiraum dargestellt.

Der Landesentwicklungsplan formuliert u.a. die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs.4 BauGB). Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

Im Flächennutzungsplan – Berlin (FNP Berlin) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 08.01.04 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 04.12.2007 (ABl. S. 3292)

ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Grünfläche mit dem Symbol „Wassersport“ dargestellt. Der Entwicklungsgrundsatz Nr. 5 des Flächennutzungsplans sagt aus, dass Sondergebiete für den Wassersport in Bebauungsplänen dort entwickelt werden können, wo der FNP entsprechende Lagesymbole (Wassersport) darstellt.

Die Bereichsentwicklungsplanung für den Mittelbereich Köpenick 1 (BEP KÖP 1) wurde vom Bezirksamt noch nicht beschlossen.

In den Grundsätzen zur Entwicklung der Stadtstruktur - Entwicklungsleitlinien - wird im Rahmen des Nutzungskonzepts der Bereichsentwicklungsplanung - BEP Köpenick 1 – Stand 12/98 (BA-Beschluss 261/98 zur Beteiligung der Öffentlichkeit) das Bebauungsplangebiet als Grünfläche mit Ausrichtung Freizeit/Wassersport bzw. Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil, Zweckbestimmung Sport, sowie ein Ufergrünzug dargestellt.

Stadtentwicklungsplan Verkehr (STEP Verkehr), Senatsbeschluss Nr. 1269/03 vom 8. Juli 2003

Das Plangebiet bindet unmittelbar an die Regattastraße und Sportpromenade an, diese haben zwischen Wassersportallee und Sportpromenade lediglich die Funktion einer Erschließungsstraße für das unmittelbar anliegende Gebiet.

Erst ab dem Knotenpunkt Regattastraße/Wassersportallee erhalten diese beiden Straßen gemäß der Darstellung im Stadtentwicklungsplan Verkehr im Bestand und in der Planung die Verkehrsfunktion einer örtlichen Straßenverbindung der Stufe III.

Landschaftsprogramm einschl. Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) i. d. F. d. B. vom 19.07.1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 27.06.2006 (ABl. S. 2350)

Die Entwicklungsziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Landschaftsprogramm flächendeckend für das Land¹ in vier thematisch gegliederten Fachplänen Landschaftsbild, Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz und Erholung und Freiraumnutzung dargestellt.

Lage und Beschaffenheit der Grundflächen des Plangebiets in Bezug auf ihre naturräumliche Ausstattung und Funktion sind maßgeblich geprägt durch den Land-Wasser-Übergang sowie den räumlich-funktionalen Übergang zum Außenbereich und der freien Natur.

Im Einzelnen lassen sich aus dem Landschaftsprogramm folgende Anforderungen und Entwicklungsziele im Hinblick auf die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der weiteren städtebaulichen Entwicklung des Gebietes ableiten:

- Erhalt und Entwicklung von Grün- und Freiflächen aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit sowie kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, um nachhaltig die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter zu sichern.

Aufgrund der Teilhabe am Vorranggebiet Klima- und Grundwasserschutz bedingt dies als Maßnahmenswerpunkte:

- keine Ansiedlung von potenziell grundwassergefährdenden Anlagen sowie Verwendung wassergefährdender Stoffe bei Baumaßnahmen
- Vermeidung von Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdargebotes zur Folge haben als auch die Erhöhung naturhaushaltswirksamer Flächen im Siedlungsbereich sowie eine möglichst dezentrale Regenwasserversickerung
- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume sowie Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches
- Im Hinblick auf die Sicherung und Entwicklung der charakteristischen Flusseenlandschaft (großräumig) kommt den dem Gewässer zugewandten Grün- und Freiflächen als prägendes Strukturelement eine besondere Bedeutung zu; dies beinhaltet u. U. auch die Verbesserung der Zugänglichkeit und der Gestaltqualität von Ufern.

In Anbetracht der Situationsgebundenheit und Prägung durch die vorhandene Bebauung kommt der Bauleitplanung zugleich die Aufgabe einer Neuordnung von Nutzungen im Uferbereich zu, so dass die Funktion als Artenreservoir und Verbindungsbiotop für Arten feuchteliebender und nasser Standorte erhalten und verbessert werden kann.

¹ vgl. §§ 15f. BNatSchG

Nach der Verordnung für die Wasserwerke Johannisthal und Altglienicke (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke vom 31. August 1999, GVBl. S. 522) liegt der westliche Geltungsbereich Regattastraße 191- 227 (Fst 2974/13) in der Zone III B des Wasserwerkes Altglienicke.

Nach der Verordnung für das Wasserwerk Friedrichshagen (Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen vom 31. August 1999), GVBl. S. 516) befindet sich der östliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ab der westlichen Grenze des Grundstücks Regattastraße 267 bis zur östlichen Mittelwegbegrenzung der öffentlichen Grünanlage auf dem Grundstück Sportpromenade 1 in der Zone III A (weitere Schutzzone) und der weiterführende östliche Geltungsbereich (öffentliche Parkanlage/Wald) in der Zone II (engere Schutzzone/Bauverbotszone).

Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz – DSchGBln), vom 24.04.95 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes vom 14.12.05 (GVBl. S. 754)

Denkmalliste Berlin, Stand 15. Mai 2001 (ABl. Nr. 29 / 14.06.2001, S. 2613)

Die Baudenkmale Regattastraße 231, Regattastraße 237/239, Regattastraße 245, Regattastraße 273-277 werden nachrichtlich übernommen.

Hinweis des FG Archäologische Denkmalpflege: Es befinden sich im Plangebiet ur- und frühgeschichtliche Fundstellen; vor Beginn von Baumaßnahmen und insbesondere vor Bodeneingriffen ist das geplante Vorhaben anzuzeigen.

Abgeordnetenhaus v. Berlin, Drs. 13/2417 (16. Januar 1998) Mitteilung – zur Kenntnisnahme - über **Belegung und Auslastung der Regattastrecke Grünau**, - (Schlussbericht der Drsn Nr. 13/1133, Nr. 13/1555 und 13/1555-1)

Aktualisierung der statistischen Angaben in Anlehnung an den o. g. **Schlussbericht** durch das BA Treptow-Köpenick, Abt. Bürgerdienste, Bildung und Sport, Sportamt vom 12.01.2007.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Regattastrecke Berlin-Grünau besteht seit 1880. Sie ist damit die älteste und traditionsreichste ständig betriebene Regattaanlage Deutschlands sowie die einzige, bis auf kriegsbedingte Unterbrechungen, ständig durch Vereinsregatten, als Trainingsanlage für Ruderer und Kanuten bis hin zu nationalen und internationalen Meisterschaften im Ruder-, Kanu- und Motorbootsport betriebene Regattastrecke in Berlin.

Die Regattastrecke und die angrenzenden landseitigen Sportanlagen bilden eine große zusammenhängende öffentliche Sportanlage, die von vielen Sportlern für den Übungs-, Lehr- und Wettkampfbetrieb genutzt wird (einschließlich Schulsport). Die vom Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Bürgerdienste, Bildung und Sport – Sportamt verwalteten Sportanlagen

- Regattastrecke (Wasserfläche und die regattaunterstützenden, landseitigen Anlagen) sowie die
- Vereinübergreifend genutzten Sportanlagen werden

insgesamt als **Wasserfahrsport Grünau** bezeichnet.

Dieser Fakt der gewachsenen Struktur, der Mischung verschiedener Wassersportdisziplinen und der Nutzung durch Freizeit- und Breitensport bis zum Hochleistungssport auf internationaler Basis entspricht dem städtebaulichen Konzept Treptow-Köpenicks für den Ortsteil Grünau. Die Tradition fortzusetzen, die Strukturen zu erhalten und die Zukunft der Anlage zu sichern (auch in Hinsicht auf eine Bewerbung Berlins für die Olympischen Spiele), bilden die Grundlage für das Konzept, die Sportanlagen an der Regattastraße und Sportpromenade als Sport- und Erholungsstandort in Berlin zu sichern, zu ergänzen und damit auch den Baudenkmalen eine Weiternutzung zu ermöglichen.

Der weitere **Regattabetrieb ist sportpolitisch gewünscht und sportfachlich erforderlich.**

2. Intention des Bebauungsplans (generelle Zielvorstellungen)

Mit dem Bebauungsplan werden eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung für einen Bereich im Ortsteil Grünau aufgezeigt, die mit den gesamtstädtischen Planungskonzeptionen übereinstimmen und den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entsprechen.

Konkretes Ziel der Planung ist Bestandssicherung. Die Zulässigkeit von Wassersportnutzungen für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindlichen Grundstücke und damit der Vorrang dieser Nutzungen vor anderen, nachdrängenden Umnutzungsabsichten wird gesichert sowie die Möglichkeit geschaffen, die Sportanlage mit weiteren Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu ergänzen bzw. entsprechende Nutzungen zu ermöglichen.

Zentrum der Wassersportanlage in Grünau ist die Regattastrecke, die mit einer anschließenden Seenkette ihre Verlängerung bis in das Land Brandenburg findet. Mit dem Bestand an Ruder- und Kanukästen, Krafträumen, Turnhallen, Ausbildungsstätten und Beherbergungsplätzen sowie durch Ergänzung medizinischer und physio-therapeutischer Behandlungsmöglichkeiten enthält dieses Sportzentrum weitere Angebote, womit neben den Belangen des Sports auch die Belange von Freizeit und Erholung besonders berücksichtigt werden.

Die vorgesehene Gesamtanlage in Grünau von der Regattastraße 191 bis zur Sportpromenade 3 (Geltungsbereichsgrenze des B-Plans ist jedoch Sportpromenade 1 / WSZ II) soll das Zentrum des Berliner Wasserfahrtsports werden. Hier ist bei Erhaltung des Flairs der markanten alten Bootshäuser und der zu den Olympischen Spielen 1936 errichteten Bauten ein Sportkomplex auszugestalten, der den sporttreibenden und erholungssuchenden Menschen aller Alters- und Leistungsstufen optimale Bedingungen bietet und den traditionellen Naherholungscharakter dieses Gebietes verbessert.

In Anbetracht der vorhandenen Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit Wettkämpfen und Veranstaltungen ist eine Verpachtung / Überlassung der an der Regattastrecke liegenden Grundstücke nur im Rahmen einer wassersportlichen Nutzung möglich.

Auf dem Grundstück des ehemaligen Sportdenkmals an der Sportpromenade besteht eine öffentlich nutzbare Grün- und Erholungsanlage, welche bis an das Gewässer reicht und somit einen unverbauten Ausblick auf die seenartige Aufweitung der Dahme und die Müggelberge erlaubt. Die Wegeführung verläuft auf der direkt östlich angrenzenden Fläche weiter, wo der Allgemeinheit eine Waldfläche zur Erholung dient. Der Bebauungsplan XVI-85 trifft dementsprechend die hierfür erforderlichen städtebaulichen Festsetzungen für Grün- und Waldflächen und zeichnet zugleich die Zuordnung zum jeweiligen Facheigentum nach.

Des Weiteren konnte sich in Abstimmung mit dem Sportamt darauf verständigt werden, auf dem Grundstück Regattastraße 255 (Flurstücke 3095, 3096, 3097) ein Gehrecht für die Allgemeinheit einzuordnen, um auch ohne Zugehörigkeit zu Vereinen Jedermann einen Zugang zum Gewässer und Erlebbarkeit des Uferbereiches zu ermöglichen.

Durch die Intentionen des Bebauungsplans werden denkmalpflegerische Belange nicht nachteilig berührt, die Ausweisungen des B-Plans sind denkmalverträglich. Mit der angestrebten Nutzung wird die Voraussetzung für die langfristige Erhaltung der Baudenkmale getroffen.

3. Wesentlicher Planinhalt

a) städtebauliche Struktur

Der Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich für die Grundstücke Regattastraße 191 bis 277 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ festsetzen.

Hierzu zählen insbesondere die landseitig, regattaunterstützenden Anlagen wie:

- Regattastraße 191-227 (Tribüne, Zielturm, Anzeigetafel, Sattelplatz, Regattahäuser mit Werkstattbereich Messtechnik und Übernachtungsmöglichkeiten)
- Regattastraße 231 (nur Uferstreifen)
- Regattastraße 235 (Steg, Stellplätze für Boote/Hänger)
- Regattastraße 255 („Kanuwiese“ als Sattelplatz und Stellplätze für Bootshänger) und außerhalb des Geltungsbereiches die
- Sportpromenade 3 (Technik, Verwaltung, Werkstätten, Bootshallen und Wintertrainingsanlagen).

Im Sondergebiet werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen umschlossen oder durch eine Bebauungstiefenregelung (35 m ab straßenseitiger Baugrenze) bestimmt und das Maß der Nutzung sowie die max. Gebäudehöhe auf den Grundstücken festgesetzt. Die Angaben für das Maß der Nutzung gelten als Höchstmaß.

b) Grün- und Freiraumstruktur / öffentliche Grünflächen

Mit den Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ und der angrenzenden Grundstücksfläche bis zur westlichen Grundstücksgrenze der Sportpromenade 3 als Wald werden einerseits die Belange der Erholung für die Allgemeinheit und andererseits die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders berücksichtigt. Diese Grünflächen mit Wasserlage und Sichtbeziehung zu den Müggelbergen sowie die naturräumliche Gestaltung und die offene Bebauungsart mit geringem Nutzungsmaß der angrenzenden und in der Umgebung liegenden Grundstücke ergeben ein positives Orts- und Landschaftsbild, was auch zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität in diesem Gebiet beiträgt. Neben diesen Grünflächen stehen den Erholungssuchenden in Verlängerung der Sportpromenade das Strandbad Grünau und angrenzend weitere Grünbereiche direkt am Wasser sowie die nach Süden bis Karolinenhof, Schmöckwitz und Eichwalde sich erstreckende Waldflächen mit ausgedehnten Wanderwegen zur Verfügung.

Weiterhin wird durch die planungsrechtliche Festsetzung eines Gehrechtes auf einer landeseigenen Grundstücksfläche weitergehend die Begehbar- und Erlebbarkeit des Uferbereiches für die Öffentlichkeit gesichert. Durch die Freihaltung und Zugänglichkeit eines Teils des Gewässerufers für die Allgemeinheit wird einem Ziel des LEP eV Rechnung getragen.

Eine durchgängige Zugänglichkeit des Ufers ist aufgrund der bestehenden und vorrangig zu sichernden Nutzung für den Wassersport und den daraus resultierenden Nutzungsanforderungen und Sicherheitsaspekten nicht umsetzbar. Die bauliche Freihaltung des Uferbereiches und damit die Beibehaltung eines Ufergrünzuges wird jedoch gesichert. Eine öffentliche Zugänglichkeit würde dem Interesse der Öffentlichkeit, der angestrebten Sicherung von wasserbezogenem Freizeitsport, entgegenstehen.

Mit der Festsetzung von Baufenstern, die sich im Wesentlichen an dem bereits baulich geprägten Bestand orientieren, wird zum Einen die Uferzone vor weiterer Verdichtung freigehalten und zum Anderen wird eine Sichtbeziehung zum Wasser und zu den Müggelbergen offen gehalten, um den Landschaftsraum für die Öffentlichkeit erlebbar zu halten.

c) Verkehr und Erschließung

Die bereits öffentlich als Straßenland genutzten Flächen der Regattastraße und Sportpromenade werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und mit einer Straßenbegrenzungslinie gegenüber dem Sondergebiet und der Grün- und Waldfläche versehen. Somit ist die öffentliche Erschließung für die angrenzenden Grundstücke geregelt. Weitere Festsetzungen für Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung, damit der Straßenraum künftigen Bedarfssituationen angepasst werden kann.

4. Abwägung

4.1. Entwicklungsfähigkeit aus den Planungsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan trifft gemäß § 30 Absatz 1 BauGB alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

4.1.1 Landesentwicklungsplan LEP eV

Im Gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (LEP eV) ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Bestandteil der Raumkategorie „Freiraum mit besonderem Schutzanspruch“ und hinsichtlich dieser Grundaussage bei der Entwicklung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Innerhalb der Darstellung des Freiraums mit besonderem Schutzanspruch sind auch andere Raumnutzungen enthalten, die aufgrund des Planungsmaßstabes (Siedlungsflächen < 5 ha werden nicht erfasst) keine gesonderte Darstellung erfahren. Beim Plangebiet handelt es sich um einen durch baulichen Bestand geprägten Bereich, der traditionell vorrangig durch Wassersport genutzt worden ist. Damit sind funktionale Anforderungen der Gewässer- und Ufernutzung verbunden, die auch bei dem geplanten Bestandserhalt und der Belebung der traditionellen Berliner Wettkampfstrecke für den Ruder- und Kanusport von grundlegender Bedeutung sind.

Im Ziel 2.2.1 des LEP eV ist der Vorrang der Belange von Natur und Landschaft bzw. der Sicherung und Entwicklung der Freiraumfunktion festgeschrieben. Im Punkt 2.0.9 wird insbesondere auf die Zugänglichkeit und Freihaltung der Gewässerufer für die Allgemeinheit abgestellt und unter Punkt 2.2.2 eine Siedlungserweiterung innerhalb der Freiräume mit besonderem Schutzanspruch ausgeschlossen. Unter Beachtung sowohl der naturräumlichen/ baulichen Bestandssituation als auch der Zielstellung des Bebauungsplans, dem Erhalt der wassersportlichen Nutzungen im Bereich der Regattastrecke Grünau, ist grundsätzlich keine Siedlungserweiterung geplant, sondern lediglich eine geordnete Entwicklung im Bestand vorgesehen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die bestehende Freiraumprägung und geringe bauliche Dichte beibehalten. Unter Berücksichtigung der funktionsbedingten Anforderungen, die sich aus der wassersportbezogenen Nutzung ergeben, ist eine weitgehende bauliche Freihaltung des Ufers als auch eine öffentliche Zugänglichkeit des Ufers für Teilbereiche gesichert. Eine Nutzung des gesamten Uferstreifens durch die Allgemeinheit hätte eine große Beeinträchtigung der Wassersportnutzungen zur Folge, insbesondere bei Regattaveranstaltungen. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander können Uferstreifen außerhalb der durch die Wassersportvereine genutzten Grundstücke der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden und zwar im Bereich der öffentlichen Parkanlage und des Waldgrundstückes, des Tribünenbereiches sowie über ein Gehrecht.

Damit sind die Aspekte Grünverbund und Zugänglichkeit der Gewässerufer für die Öffentlichkeit standortbezogenen berücksichtigt worden. Im Ergebnis erfolgte zudem die Sicherung und Entwicklung der Freiraumfunktion. Damit ist eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung gegeben.

4.1.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan Berlin

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Grünfläche mit dem Symbol „Wassersport“ dargestellt. Der Entwicklungsgrundsatz Nr. 5 des Flächennutzungsplans sagt aus, dass Sondergebiete für den Wassersport in Bebauungsplänen dort entwickelt werden können, wo der FNP entsprechende Lagesymbole (Wassersport) darstellt.

Die wesentlichen Festsetzungen im Bebauungsplan als Sondergebiet „Wassersportgebiet“ sind aus der dargestellten Grünfläche mit dem(n) Lagesymbol(en) „Wassersport“ des Flächennutzungsplans Berlin ebenso entwickelbar wie die Festsetzungen der öffentlichen Parkanlage und des Waldes. Hierbei handelt es sich zudem um eine Entwicklung bzw. Sicherung im Bestand, d.h. sowohl die bauliche Prägung als auch die Nutzungsausrichtung wird städtebaulich gesichert. Die bestehende Freiraumprägung und geringe bauliche

Verdichtung wird beibehalten bzw. eine (eingeschränkte) Entwicklung bleibt auf den bereits jetzt baulich geprägten Bereich beschränkt.

Gemäß den Ausführungsvorschriften zum FNP (AV-FNP) Pkt. 6.7. Abs. 4 ist in Bebauungsplänen bei der Festsetzung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ vertiefend zu prüfen, ob und in welcher Weise die Flächen auch öffentlich zugänglich gemacht werden können. Es wird dabei auch auf die textl. Darstellung Nr. 3 (FNP) verwiesen, die das Ziel der Vernetzung von Grünflächen und insbesondere die öffentliche Zugänglichkeit von Gewässern formuliert. Anheim gestellt wird jeweils eine Prüfung der Belange der Allgemeinheit und der Abgleich mit den örtlichen Möglichkeiten.

Eine vollständige Öffnung des Uferstreifens für die Allgemeinheit ist auf Grund der vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten in Verbindung mit den sportlichen Rahmenbedingungen jedoch nur in bestimmten Bereichen dieses Wassersportzentrums möglich. Eine Umsetzung der öffentlichen Zugänglichkeit des Ufers kann dementsprechend auch nur in Teilbereichen des Bebauungsplans festgesetzt werden.

Eine Nutzung des gesamten Uferstreifens durch die Allgemeinheit lässt sich mit den funktionalen Anforderungen der vorhandenen wassersportlichen Anlagen und Nutzern nicht vereinbaren und würde einem Ausbau/Erhalt der traditionellen Wettkampf- und Sportstätte zuwider laufen. Die Folge wäre eine große Beeinträchtigung der Wassersportnutzungen, insbesondere bei Regattaveranstaltungen, so dass nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nur teilweise, und zwar im Bereich der Regattatribüne, der öffentlichen Parkanlage und des Waldgrundstückes sowie über ein Gehrecht, das Gewässerufer außerhalb der durch die Wassersportvereine genutzten Grundstücke der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden kann.

Dem Gebot, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit Rechnung getragen.

4.1.3 Bereichsentwicklungsplanung – Entwurf BEP Köpenick 1

Auch die BEP Köpenick 1 (Entwurf) hat eine Entwicklung als Sondergebiet „Wassersport“ mit hohem Grünanteil thematisiert. Durch die geplanten Beschränkungen bei der baulichen Entwicklung und die Freihaltung des Uferbereiches von Bebauung wird sowohl der Freiraumprägung als auch einer Vernetzung von Grünflächen Rechnung getragen. Die grundsätzliche öffentliche Zugänglichkeit des Gewässers wird auf dieser Planungsebene nicht detailliert benannt, da ein Abgleich der Belange in der nachfolgenden Planungsebene erfolgt.

Der bezirklichen Intention, die sich im Entwurf zum Nutzungskonzept der BEP KÖP 1 durch Orientierung auf die Wassersportnutzung – Sondergebiet mit hohem Grünanteil - darstellt, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprochen.

4.1.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr (STEP Verkehr)

Wie unter Pkt. 2.2.3 benannt, haben die Regattastraße und Sportpromenade zwischen Wassersportallee und Sportpromenade lediglich die Funktion einer Erschließungsstraße für das unmittelbar anliegende Gebiet. Es erfolgt keine Beeinträchtigung der Ziele des STEP Verkehr innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

4.1.5 Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm von Berlin

Wie bereits in Kap. I.2.3 dargelegt, richten sich die Entwicklungsziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege an der jeweiligen Nutzung aus.

Deshalb war es im Hinblick auf die Entwicklung des Gebietes und der damit verbundenen Nutzungsanforderungen geboten, zunächst in einem ersten Schritt die Nutzung so zu fassen (städtebaulichen Festsetzungsmöglichkeiten), dass die dem Gewässer zugewandten Anteile der Grundstücke in ihrer Ausprägung als nicht überbaubare Grundstücksflächen (sog. Freiflächen) als prägendes Strukturelement von Fließgewässern zusammenhängend erhalten werden können.

Sodann war im Rahmen dieser Neuordnung von Uferbereichen unter Berücksichtigung der bisher ausgeübten Nutzung auch darüber zu befinden, ob einer Zugänglichkeit der Uferbereiche – möglichst durchgängig –, oder aber der naturräumlichen Gestalt und Funktion ein Vorrang einzuräumen ist. Dabei hat sich gezeigt, dass sowohl Konflikte mit den Wassersportlern, als auch die Führung von Wegen, deren Herstellung und Beschaffenheit im Hinblick auf den jeweiligen Nutzerkreis nicht zu vernachlässigende Beeinträchtigungen der Funktionen im Naturhaushalt bedingen. Deshalb wurde nicht zuletzt durch die Anforderungen an die Herstellung von Nebenanlagen mit einem Bezug zum Wasser, welche im Einzelfall bis max. 30 Prozent der Grundstücksfläche ausmachen können, darauf verzichtet, den Anteil an baulich geprägten Flächen durch die Herstellung gesondert anzulegender Wege weiter zu erhöhen. Im Rahmen der Vermeidung solcher Eingriffe wird zudem die Möglichkeit eröffnet, die Errichtung notwendig werdender baulicher Anlagen grundstücksbezogen und unter Beachtung des Erhalts von prägenden Bäumen im Uferbereich, möglichst landschaftsverträglich einzuordnen.

4.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (26.04.-27.05.99)

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden 2 schriftliche Anregungen eingereicht.

Bürger 1 (Schreiben vom 05.05.99)

a) Rückbebauung des Gebäudes Sportpromenade 3 (VII VG)

b) Berücksichtigung einer Neugestaltung für ein Sportdenkmal

c) Segelsport vor den Grundstücken Regattastraße 267 und 277 nicht möglich, weil die Regattastrecke ein Albano-System hat

d) Zulassung von Wohnnutzung in Regattastraße 267 und 277

Stellungnahme des Bezirks:

zu a)

Das benannte Gebäude befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich des B-Plans, da das Grundstück in der Trinkwasserschutzzone II liegt, und eine Überplanung der Flächen aus wasserschutzrechtlichen Belangen nicht sinnvoll ist.

zu b)

Die Errichtung von Denkmalen steht der Art der festgesetzten Bodennutzung (auch als Bestandteil von öffentlichen Grünanlage) nicht entgegen.

Eine spezifische Festsetzung hierfür ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

zu c)

Die Bahnmarkierungen nach dem Albano-System sind weitestgehend während der gesamten Saison angebracht. Daher ist Segelsport im Regattabereich, wenn Bahnmarkierungen vorhanden sind, nicht möglich. Dieses ist dem Seglerverband bekannt. Der Bebauungsplan regelt auch nicht die Nutzung einzelner Wassersportarten, sondern setzt ein Wassersportgebiet „allgemein“ fest. Die Anregung bzw. Information hat keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes.

zu d) Städtebauliches Ziel ist es, die Wassersportnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu sichern und den Entwicklungsrahmen hierfür vorzugeben. Dieses entspricht auch den Darstellungen des FNP. Die Zulässigkeit von Wohnnutzung ist nur ausnahmsweise möglich, wenn sie sich der Wassersportnutzung unterordnet bzw. diese das Wohnen integriert. Mit dieser ausnahmsweisen und untergeordneten Nutzung zum Wohnen in Bestandsgebäuden wird die Umsetzung des planungsrechtlichen Ziels nicht verhindert und der Gebietscharakter nicht verändert. Die Wassersportnutzung wird dadurch ebenfalls nicht verdrängt.

BLN-Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

(26.05.1999)

Grüne Liga Berlin e.V.

IG Stadt-ökologie

a, b) Festschreibung aller Bäume und älterer großer Sträucher, bei Pflanzungen heimische Arten verwenden

c, d) Dachbegrünungen, zumindest bei Flachdächern festschreiben, Fassadenbegrünung von 30 % der Hauswände

e) Festschreibung von Entsiegelungen

f) Abstand zwischen hinterer Baugrenze und Wasser dem Abstand zwischen Straße und Baugrenze angleichen, um ein freies durchgängiges Ufer zu schaffen

g) Regattastraße 261 (Kanuweise) als nicht zu bebauende Fläche, möglichst als Grünfläche, darstellen

h) Öffentliche Grünfläche als Wald darstellen

Stellungnahme des Bezirks:

Zu a, b:

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung, wobei die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Der Erhalt von Bäumen ist in der Baumschutzverordnung geregelt, so dass es einer Festsetzung (Erhaltungsgebote) von Bäumen, Sträuchern oder anderen Pflanzen aus städtebaulichen Gründen vorliegend nicht bedarf. Mit dem geringen Nutzungsmaß wurden die Belange von Natur und Landschaft in diesem mit Wasser- und Waldflächen geprägten Gebiet hinreichend berücksichtigt. Weiterer Festsetzungen (Pflanzgebote) zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bedarf es aus städtebaulichen Gründen oder solcher zur Kompensation von Eingriffen nicht.

Zu c, d:

Der Geltungsbereich befindet sich in Randlage des Siedlungsgebietes von Grünau und grenzt direkt an ein Wasser- und Waldgebiet an, er markiert somit einen Übergangsbereich. Unter Berücksichtigung der Nutzungszwecke, der Größe der zulässigen Bebauung sowie der

sonstigen Anforderungen ist es nicht erforderlich, weitere Begrünungen im Wassersportgebiet festzusetzen.

Zu e:

Mit der Angabe der Grundflächenzahl bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich mit den dazugehörigen Wegen die zu versiegelnden Flächen. Für die Durchführung der Sportnutzung können im Einzelfall weitere Flächen hinzukommen, die einer baulichen Herstellung bedürfen. Diese baulichen Anlagen begründen im Verhältnis zum gesamten Wassersportgebiet sowie zu den einzelnen Grundstücken jedoch weniger als die Hälfte der Grundflächen. Mit den abschließenden Regelungen zur baulichen Dichte sind weitere Festsetzungen nicht erforderlich.

Zu f:

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und Bebauungstiefen (flächenmäßige Ausweisung) mit Angabe der Grundflächenzahl festgesetzt. Grundlage für diese Festsetzungen sind die vorhandenen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung und funktionsgerechten Ausübung des Wassersports und den damit vereinbaren Nutzungen. Dabei sind die überbaubaren Flächen mehr zur Straße orientiert als zum Wasser.

Eine Nutzung des Uferstreifens für die Allgemeinheit ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans jedoch nur teilweise möglich, damit eine Beeinträchtigung der Wassersportnutzung vermieden wird.

Zu g:

Das Grundstück Regattastraße 255 (alt: Nr. 261) dient ausschließlich dem Wassersport bzw. einer mit ihm verträglichen Nutzung. Insbesondere während Wettkämpfen wird dieses Grundstück zur Lagerung von Booten genutzt, in den Wintermonaten zur Lagerung der Wellenbrechanlage. Durch die Festsetzung eines Gehrechtes wird für die Allgemeinheit die Begehbar- und Erlebbarkeit des Uferbereiches ermöglicht.

Zu h:

Öffentliche Grünanlagen im Sinne des Gesetzes zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen (Grünanlagengesetz) sind alle gärtnerisch gestalteten Anlagen, Spielplätze, Freiflächen, waldähnlichen oder naturnahen Flächen, Plätze und Wege, die entweder der Erholung der Bevölkerung dienen oder für das Stadtbild oder die Umwelt von Bedeutung sind und dem jeweiligen Zweck nach den Vorschriften des Grünanlagengesetzes gewidmet sind. Es besteht kein Anlass, diese der Erholung dienende und das Ortsbild prägende Anlage in ihrer Eigenschaft als öffentliche Grün- und Erholungsanlage (hier Flurstück 1353/31) umzuwidmen. Der Anregung, die Nutzungsart zu ändern, wird daher nicht gefolgt. Die angrenzenden Flurstücke 3020/31, 1343/31 und 1344/36 befinden sich im Vermögen Berliner Forsten und werden als „Wald“ festgesetzt.

4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB (22.02.-01.04.2000)

SenFin I F 25 (14.03.2000)

- *Bedenken wegen finanzieller Auswirkungen einer beabsichtigten Bebauung, welche in der I-Planung 1999-2003 nicht enthalten ist (Erwerb von Grundstücken).*

Stellungnahme des Bezirks:

Nach telefonischer Rücksprache am 24.03.2000 konnten finanzielle Bedenken ausgeräumt werden und sind damit gegenstandslos.

- Sie bezogen sich auf die Herstellung der öffentlichen Grünanlage, diese ist jedoch bereits auf einem landeseigenen Grundstück vorhanden und soll nur gesichert werden.
- Laufende Unterhaltskosten sind im Bezirkshaushalt gesichert.

GASAG (15.03.2000)

Die Versorgungsleitungen liegen im öffentlichen Straßenland.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

SenSchule, Jugend und Sport / V B (20.03.2000)

Textliche Festsetzungen ergänzen:

- *ausnahmsweise werden zugelassen Werkstätten der Berufsausbildung und Jugendfreizeiteinrichtungen;*
- *in der öffentlichen Parkanlage ist ein **Spielplatz** zu integrieren/akute Unterversorgung im angrenzenden Wohngebiet.*

Stellungnahme des Bezirks:

- Vgl. textl. Festsetzung Nr. 2 – Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einrichtungen, wenn sie gegenüber dem Wassersport untergeordnet bleiben.

- Wird nicht berücksichtigt;

aus Sicht der bezirklichen Spielplatzplanung ist das genannte Grundstück für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes nicht geeignet, da es sich außerhalb des durchschnittlichen Einzugsbereiches von 500 m für das angrenzende Wohngebiet befindet. Außerdem liegt es größtenteils in der WSZ II (Bauverbot) und hat zudem eine stark ausgeprägte Vegetation.

Das angrenzende Wohngebiet besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit privaten Freiflächen; eine Dringlichkeit zur Anlage eines öffentlichen Spielplatzes ist nicht gegeben.

SenStadt VIII D Gewässerschutz (Wasserbehörde) (23.03.2000) Altlastenref. IX C (Bodenschutz)

a) Oberflächengewässer (Gewässer 1. Ordnung)

- *Zugänglichmachen des Uferbereiches entlang der Gewässer für die öffentliche Erholungsnutzung als übergeordneter städtebaulicher Belang erforderlich!*
- *Schaffung einer öffentlichen Parkanlage mit Zugang zum Wasser wird begrüßt;*

b) Entwässerung

*Angaben fehlen, ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist durch einen Fachplaner u. bei der Wasserbehörde zu erarbeiten;
Anfallendes Niederschlagswasser ist weitestgehend vor Ort zu versickern;*

c) Grundwasserschutz: Schutzzonen beachten!!!

- *WSZ III B: Regattastraße 191-227
WSZ III A: Regattastraße 265-277
WSZ II: anschließender Abschnitt der Sportpromenade bis zur westl. Grundstücksgrenze des Strandbades Grünau
Keine WSZ: Regattastraße 231-261;
Besondere Hinweise zu baul. Maßnahmen in der engeren Schutzzone II beachten!*

d) Altlasten:

Verdachtsfläche 6555, geeignete Untersuchungen sind vor Festsetzung der Planungsziele durchzuführen;

Stellungnahme des Bezirks:

a), b)

Um die Nutzungsfähigkeit der Grundstücke für wassersportliche Zwecke zu erhalten sowie um die Anforderungen an Natur und Landschaft durch die Herrichtung von Wegen und Erholungsbereichen nicht weitergehend zu erhöhen, wird zugunsten einer möglichst landschaftlich angepassten Bauweise und schonenden Nutzung der Uferbereiche auf die planungsrechtliche Absicherung einer Durchwegung verzichtet.

In Anbetracht der geringen baulichen Dichte ist nicht erkennbar, dass eine Verpflichtung zur planerischen Lösung besteht, da eine unschädliche Beseitigung anfallender Niederschlagswässer im jeweiligen Einzelfall auf den Baugrundstücken sowie innerhalb des wasserbehördlichen Genehmigungsverfahrens sachgerecht bewältigt werden kann. Damit wird zugleich der Einzelfallgerechtigkeit ein Vorrang eingeräumt.

c) Wasserschutzzonen werden in der Planzeichnung dargestellt und im weiteren Verfahren beachtet.

d) Nach Durchsicht und Bewertung der dem bezirklichen Fachamt vorliegenden Untersuchungsergebnisse und unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten konnte das Grundstück aus dem Altlastenverdacht entlassen werden. Aufgrund des derzeitigen Kenntnisstandes kann keine Gefährdung für die Schutzgüter Grundwasser bzw. Mensch abgeleitet werden.

BVG (24.03.2000)

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich Kabelanlagen/Erdungsanlagen der Bahnstromversorgung der Straßenbahn; Die entsprechende Höhenlage der Kabel ist zu sichern.

Stellungnahme des Bezirks:

Die Regattastraße ist gemäß § 2 Abs. 2 Berliner Straßengesetz eine öffentliche Straße, so dass die vorhandenen Leitungen gesichert sind.

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Wasser- u. Schifffahrtsamt Berlin (24.03.2000)

Hinweis: für Anlagen (Stege, Anlegestellen, Uferbefestigungen u.s.w. ist eine strom- u. schifffahrtspolizeiliche Genehmigung zu beantragen.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

Eine unbefristete Strom- u. Schifffahrtspolizeiliche Genehmigung Nr. SSG SOW 0537 (alte Nr. 1135 vom 29.03.1995) liegt vor.

LA f. Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz u. techn. Sicherheit Berlin: (29.03.2000)

Hinweis: keine Umstände bekannt, die der Planung entgegenstehen (keine Bedenken).

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

Berliner Wasser Betriebe / TNB-PV: (30.03.2000)

- in der Regattastraße//Sportpromenade befinden sich Wasserversorgungs- u. Entwässerungsanlagen der BWB;
- das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist zu versickern oder direkt in die Dahme abzuleiten;
- Mindestanforderung ist Sandfang im Uferbereich;
- Das im Bereich der WSZ II und III A auf den Straßen anfallende Regenwasser ist in die Regenwasserkanalisation zu leiten;
- RiStWag-gerechter Ausbau der Sportpromenade u. Regattastraße gemäß – Wasserschutzgebietsverordnung (künftige Verkehrsflächen);
- Leitungsrecht für Regenwasserkanal sichern gemäß Planausschnitt (in öffentl. Grünanlage)

Stellungnahme des Bezirks:

Hinweise wurden seitens BWB in der Stellungnahme vom 26.03.2007 präzisiert. Die Abwägung erfolgt zur aktuellen Stellungnahme (s. d).

Bewag (30.03.2000)

- im B-Plangebiet befinden sich Kabelanlagen, die Netzstation N 2927 sowie die Übergabestation Ü 2906;
- Sicherung von Leitungsrechten für farbig markierte Trassen gemäß Bestandspläne

Stellungnahme des Bezirks:

Hinweise wurden seitens Vattenfall in der Stellungnahme vom 19.03.2007 präzisiert. Die Abwägung erfolgt zur aktuellen Stellungnahme (s. d).

Der Polizeipräsident in Berlin / Straßenverkehrsbehörde (30.03.2000)

keine Bedenken;

Empfehlung, auf den Grundstücken Stellflächen für Kraftfahrzeuge einzurichten

Stellungnahme des Bezirks:

Stellplätze gehören gem. § 14 BauNVO zu Nebenanlagen; sie können innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der GRZ eingeordnet werden.
(textl. Festsetzung Nr. 3)

Sen Schule, Jugend und Sport / IX B (Sport) (30.03.2000)

*Baukörperausweisung auf den Grundstücken Regattastr. 191-223, 267-277 u. Sportpromenade 3 zu starr, Bebaubarkeit u. dadurch Entwickelbarkeit dadurch sehr eingeschränkt; mehr Flexibilität wünschenswert;
Planausweisung Regattastraße 227-255 u. 267-277 – hier fehlt die Zweckbestimmung „Wassersportgebiet“;
Nachrichtliche Übernahme Denkmalschutz;*

Stellungnahme des Bezirks:

Wird berücksichtigt.

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgt mit Baufeldern und textlichen Festsetzungen; die Denkmalobjekte werden nachrichtlich übernommen.

Berliner Forsten, Forstamt Treptow (05.04.2000, 08.07.2004)

*Festsetzung d. Flurstücks 1343/31 als Wald dient der Verbesserung des Schutz- u. Erholungswertes und wird begrüßt;
Für Flurstück 2963/11, Regattastraße 231 ist Festsetzung als öffentliche Behörde Forstamt Treptow oder als Wald; diese Nutzung steht im Einvernehmen mit dem Wassersport, insbes. des Uferbereiches, der durch Einsatz des Dienstbootes verbessert wird.*

Hinweis: Mit Schreiben (Faxantwort) vom 08.07.04 besteht nach Aussage der Berliner Forsten kein Bedarf mehr an der Nutzung des Gebäudes Regattastraße 231.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die in Nutzung befindliche Baracke auf dem Grundstück genießt Bestandsschutz.

SenStadt / SUT I A, SUT I C 14 (06.04.2000)

*a) FNP – textl. Festsetzung Nr. 3 – weist öffentliche Zugänglichkeit im Gewässeruferbereich bei Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ aus;
Diese Anforderungen sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des B-Plans und in diesem umzusetzen;*

b) Denkmalschutzobjekte sind nachzutragen

Stellungnahme des Bezirks:

Zu a):

Gemäß den Ausführungsvorschriften zum FNP (AV-FNP) Pkt. 6.7. Abs. 4 ist in Bebauungsplänen bei der Festsetzung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ vertiefend zu prüfen, ob und in welcher Weise die Flächen auch öffentlich zugänglich gemacht werden können. Es wird dabei auch auf die textl. Darstellung Nr. 3 (FNP) verwiesen, die das Ziel der Vernetzung von Grünflächen und insbesondere die öffentliche Zugänglichkeit von Gewässern formuliert. Anheim gestellt wird jeweils eine Prüfung der Belange der Allgemeinheit und der Abgleich mit den örtlichen Möglichkeiten.

Eine vollständige Öffnung des Uferstreifens für die Allgemeinheit ist auf Grund der vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten in Verbindung mit den sportlichen Rahmenbedingungen jedoch nur in bestimmten Bereichen dieses Wassersportgebietes möglich. Eine Umsetzung der öffentlichen Zugänglichkeit des Ufers kann dementsprechend auch nur in Teilbereichen des Bebauungsplans festgesetzt werden. Eine Nutzung des gesamten Uferstreifens durch die Allgemeinheit hätte eine große Beeinträchtigung der Wassersportnutzungen zur Folge, insbesondere bei Regattaveranstaltungen, so dass nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nur teilweise, und zwar im Bereich der Regattatribüne, des landeseigenen Grundstücks Regattastraße 255 über ein Gehrecht für die Allgemeinheit, der öffentlichen Parkanlage und des Waldgrundstückes, ein Uferstreifen außerhalb der durch die Wassersportvereine genutzten Grundstücke der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden kann.

Zu b): Wird berücksichtigt.

Die Denkmalobjekte werden nachrichtlich übernommen.

SenStadt I E 131 (20.03.2000)

a) öffentlicher Ufergrünzug

entgegen FNP weist B-Plan keinen öffentlichen Ufergrünzug aus;

zu ergänzen u. in der Abwägung zu berücksichtigen sind auch Inhalte von BEP und LaPro (planerische Ausgangssituation mit Landschaftsbild, Biotop- u. Artenschutz, Erholung u. Freiraumnutzung, BEP)

b) Eingriffe in Natur und Landschaft

Bilanz Eingriff/Ausgleich ist unzureichend und Maßnahmen sind im B-Plan nicht abschließend und eindeutig festgesetzt worden

c) Art der Nutzung

Nicht eindeutig geregelt im Bereich der „Knotenlinie“ (Regattastraße 227-255 und 267-277), hier sollte „Wassersport“ festgesetzt werden

d) Wasserschutzgebiet

WSZ III A, III B und II fehlen, Verweis auf Bauverbot in WSZ II

Stellungnahme des Bezirks:

Zu a) Gemäß den Ausführungsvorschriften zum FNP (AV-FNP) Pkt. 6.7. Abs. 4 ist in Bebauungsplänen bei der Festsetzung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ vertiefend zu prüfen, ob und in welcher Weise die Flächen auch öffentlich zugänglich gemacht werden können. Es wird dabei auch auf die textl. Darstellung Nr. 3 (FNP) verwiesen, die das Ziel der Vernetzung von Grünflächen und insbesondere die öffentliche Zugänglichkeit von Gewässern formuliert. Anheim gestellt wird jeweils eine Prüfung der Belange der Allgemeinheit und der Abgleich mit den örtlichen Möglichkeiten.

Eine vollständige Öffnung des Uferstreifens für die Allgemeinheit ist auf Grund der vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten in Verbindung mit den sportlichen Rahmenbedingungen jedoch nur in bestimmten Bereichen dieses Wassersportzentrums möglich. Eine Umsetzung der öffentlichen Zugänglichkeit des Ufers kann dementsprechend

auch nur in Teilbereichen des Bebauungsplans festgesetzt werden. Eine Nutzung des gesamten Uferstreifens durch die Allgemeinheit hätte eine große Beeinträchtigung der Wassersportnutzungen zur Folge, insbesondere bei Regattaveranstaltungen, so dass nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nur teilweise, und zwar im Bereich der Regattatribüne, der landeseigenen Grundstücke über ein Gehrecht, der öffentlichen Parkanlage und des Waldgrundstückes, ein Uferstreifen außerhalb der durch die Wassersportvereine genutzten Grundstücke der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden kann.

Auch die BEP Köpenick 1 (Entwurf) hat eine Entwicklung als Sondergebiet „Wassersport“ mit hohem Grünanteil thematisiert. Durch die geplanten Beschränkungen bei der baulichen Entwicklung und die Freihaltung des Uferbereiches von Bebauung wird sowohl der Freiraumprägung als auch einer Vernetzung von Grünflächen Rechnung getragen. Die grundsätzliche öffentliche Zugänglichkeit des Gewässers wird auf dieser Planungsebene nicht detailliert benannt, da ein Abgleich der Belange in der nachfolgenden Planungsebene erfolgt.

Zu b) Der Belang wird anhand der aktuellen Rechtslage in nachvollziehbarer Weise aufgearbeitet und in die Begründung eingestellt (Vgl. II. 4.4).

Zu c) Darstellungssystematik wird überarbeitet. Der gesamte Bereich des Sondergebietes wird als „Wassersport“ ausgewiesen.

Zu d) Die Wasserschutzzone wird nachgetragen und in der Begründung ergänzt. Sie finden bei der Zulassung einzelner Nutzungen zugleich eine Berücksichtigung.

Sen Stadtentwicklung VII B (XII C): (10.04.2000)

- *durch das bezirkliche Tiefbauamt ist zu prüfen, ob die Fahrbahnbreite von teilweise nur 5,00 m auch längerfristig die Erschließung sichern kann, Erweiterungsmöglichkeiten sind kaum durchsetzbar (Straßenbäume, Straßenbahn);*
- *südliche B-Plangrenze sollte auf die nördliche Begrenzung der Straßenbahnanlage zurückverlegt werden;*

Stellungnahme des Bezirks:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Auf Grund der Funktion/Anliegerstraße und Lage der Regattastraße, räumliche Begrenzung bis zum Strandbad Grünau – Sackgasse, und der geplanten Nutzungsstrukturen wird die vorhandene Verkehrsfläche/Fahrbahn von 5,00 m als ausreichend angesehen.

Die Geltungsbereichsgrenze des B- Plan geht bis zur Straßenmitte, die südliche Straßenbegrenzungslinie stellt dabei zugleich die Grenzen der Grundstücke dar.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches des B-Plans würde faktisch keine Verbreiterung der vorhandenen Verkehrsfläche bedeuten.

Gemäß Handbuch Verbindliche Bauleitplanung (B7 / 1) gilt u. a. für die Geltungsbereichsgrenze im Verlauf von Straßen die Regel zu beachten, dass die Geltungsbereichsgrenze möglichst in Straßenmitte verlaufen soll. „Die Maßgabe der Erforderlichkeit reicht regelmäßig nicht über die Straßenmitte hinaus“.

Landesdenkmalamt LDA 123 (12.04.2000)

- *nachrichtliche Aufnahme der Baudenkmale:
Regattastraße 231, 237/239, 245, 273-277*

Stellungnahme des Bezirks:

Wird berücksichtigt.

Als Abwägungsergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die nachfolgenden inhaltlichen Änderungen vorgenommen, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren. Es erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

Reduzierung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich wird um das Grundstück Sportpromenade 3 reduziert, da sich das Grundstück durch die Lage in der Trinkwasserschutzzone II in der Bauverbotszone befindet. (BA-Beschluss Nr. 36/07 vom 27.02.07, ABl. Nr. 13 v. 23.03.2007, S. 879)

Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baufelder

Die ursprünglich angedachte Baukörperausweisung auf den Grundstücken würde in nicht zu vertretendem Maße die Möglichkeiten der Nutzung und baulichen Erweiterung privatrechtlich und städtebaulich einschränken.

Die nunmehr ausgewiesenen Baufelder orientieren sich an den Bestandsobjekten und ermöglichen gleichermaßen eine funktionsgemäße, dem Wassersport dienende Ausnutzung der Grundstücke unter Beachtung der Freihaltung des Gewässerufers.

Durch die Ausweisung der GRZ ist keine zusätzliche Überbauung möglich, da diese sich ebenfalls am Bestand orientiert; insofern wird eine städtebauliche Verdichtung ausgeschlossen.

4.4 Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB (27.04. – 30.05.2007)

Zur Klärung der in den Stellungnahmen zur TÖB 2007 vorgebrachten Belange wurde im Ergebnis der Ortsbegehung am 3. Juli 07 in Anwesenheit von Vertretern der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B, I E und VII B sowie des Stadtplanungs- und Sportamtes seitens der Vertreter der Senatsverwaltungen an den Planungen zu durchgehenden öffentlichen Ufergrünzügen für die Geh- und Radwegnutzung im Bezirk sowie auch speziell im Geltungsbereich des B-Plans festgehalten.

Die Intention des B- Plans ist die Festsetzung der derzeit vorhandenen Nutzung „Wassersport“, diese Intention ist u.a. aus einem Abgeordnetenhausbeschluss begründet, Drs. 13/2417.

Eine durchgängige öffentliche Zugänglichkeit des Ufers ist aufgrund der bestehenden und vorrangig zu sichernden Nutzung für den Wassersport und den daraus resultierenden Nutzungsanforderungen der funktional bedingten Nebenanlagen bes. im Uferbereich (Wege, Stege, Bollwerke, Slipanlagen, Bootsabstellplätze) und den damit verbundenen Sicherheitsaspekten nicht umsetzbar.

Unter Beurteilung dieser öffentlichen / regionalen und überregionalen Belange werden nachfolgende Abwägungen seitens des Bezirkes in die Begründung zum B-Plan eingestellt.

Gemeinsame Landesplanung GL

(11. Mai 2007)

Ziele der Raumordnung:

- a) *Da im vorliegenden Fall eine bestehende Siedlungsfläche gesichert wird, die der Stärkung der Metropole Berlins als Standort dient (vgl. § 5 Abs. 1 LEPro) und keine Siedlungserweiterung vorbereitet wird, besteht kein Widerspruch zu den für den Freiraum mit bes. Schutzanspruch maßgeblichen Zielen 2.2.1 und 2.2.2 LEP e.V.*
- b) *Die Belange der übergeordneten Grünverbindung (Ziel 3.1.1 LEP e.V.) sind mit der Wassersportnutzung vereinbar. Durch das Freihalten der Uferzone von Bebauung wird das Freiraumverbundsystem nicht vollständig unterbrochen.*
- c) *Ziel 2.0.9.LEP e.V. wird nur unzureichend entsprochen. Maßgabe, Gewässerränder für die Allgemeinheit wenigstens abschnittsweise öffnen, wo möglich.
Hier: besonders im Bereich des Tribünengebäudes durch entsprechende Festsetzungen.*

Stellungnahme des Bezirks:

Zu a und b): Wird zur Kenntnis genommen.

Zu c)

Eine durchgängige öffentliche Zugänglichkeit des Ufers ist aufgrund der bestehenden und vorrangig zu sichernden Nutzung für den Wassersport und den daraus resultierenden Nutzungsanforderungen der funktional bedingten Nebenanlagen im Uferbereich (Wege, Bollwerke, Slipanlagen, Bootabstellplätze) sowie auch den damit verbundenen Sicherheitsaspekten nicht umsetzbar.

Eine öffentliche Zugänglichkeit des Ufers außerhalb der durch die Wassersportvereine genutzten Grundstücke kann jedoch in Teilbereichen gesichert werden. So ist in Teilbereichen des Grundstückes Regattastraße 255, Flurstücke 3095, 3096, 3097 (hier: Gehrecht für die Allgemeinheit), auf der öffentlichen Parkanlage und dem angrenzenden Waldbereich die öffentliche Uferzugänglichkeit und Erlebbarkeit des Uferbereiches gegeben.

Neben den durch die jeweilige Zweckbestimmung gesicherten Grundflächen kann temporär auch im Bereich der Regattatribüne eine entsprechende öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit gewährt werden. Der Bereich des Tribünengebäudes im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist während der Dienstzeiten der Mitarbeiter des Sportamtes für die Allgemeinheit frei zugänglich und der Eingangsbereich unverschlossen.

Während der Sportveranstaltungen regelt der Veranstalter die Zugänglichkeit für Besucher.

Insofern ist der Uferbereich in Teilbereichen, die unter besonderer Berücksichtigung der Geländebeschaffenheit sowie ausgeübter Nutzungen ausgewählt wurden und die das Plangebiet weitergehend gliedern und zugleich den Zugang zum Gewässer und die Erlebbarkeit des Uferbereichs als Landschaftsbestandteil gewährleisten, frei zugänglich. Im Hinblick auf die geringe Tiefe der durch die Wassersportnutzung geprägten Grundstücke und die durch Bestand und Planung (Baufenster, offene Bauweise) ermöglichten Blickbeziehungen zum Wasser ist grundsätzlich auch die Erlebbarkeit des Wassers und der Uferzone gegeben bzw. wird erhalten.

Berliner Wasser Betriebe / NA-VIN:

(26.03.2007)

- *Die Stellungnahme aus dem Jahre 2000 wird dahingehend präzisiert, dass auf den Schutzstreifenanteil auf dem Grundstück Regattastraße 277, Flurstück 38/2, verzichtet werden kann.*
- *Der Regenwasserkanal DN 500 ist mit einem Leitungsrecht zu sichern.*

Stellungnahme des Bezirks:

Wird berücksichtigt.

Das Leitungsrecht für den Regenwasserkanal wird eingetragen.

Im Zuge der Gleiserneuerung der BVG wurden die Teileinrichtungen (Parker, Gehweg) und die Fahrbahn der Regattastraße und Wassersportallee erneuert. Ein weiterer Ausbau ist derzeit nicht geplant.

Ein RISTWag-gerechter Ausbau wird bei einem Ausbau der Straßen notwendig; es ist jedoch seitens der Tiefbauamtes zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Ausbau geplant.

Vattenfall Europe (19.03.2007)

- *Die Stellungnahme aus dem Jahre 2000 wird dahingehend präzisiert, dass das Vorsehen von Leitungsrechten im B-Plan nicht mehr notwendig ist.*

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

Berliner Forsten (14.05.2007)

Die Festsetzung der Flurstücke 1343/031, 1344/036 und 3020/031 als Wald wird bestätigt.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

**Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und techn. Sicherheit Berlin
LAGetSi** (11.05.2007)

Es ergeben sich keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevanten Aspekte gegen das B-Planverfahren.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung (23.05.2007)

*Die Grundstücke liegen nicht in unserer Zuständigkeit für zentral verwaltete Schulen.
Keine Betroffenheit von der Planung.*

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Finanzen (25.05.2007)

Im Rahmen des Aufgabenbereiches „dingliche Grundstücksgeschäfte und haushaltswirtschaftliche Aspekte“ bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

**Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz
Wasserbehörde II D**

(25.05.2007, mit Datum 25.07.07)

- a) *Es ist weiterhin nicht nachvollziehbar, warum es kein Nebeneinander von Wassersport und Erholungsnutzung in Form eines durchgängigen Ufergrünzuges und Weges für die Allgemeinheit geben soll (vgl. Tegel am Tegeler See/Große Malche). Es wird auf die Möglichkeit einer ökonomischen Entwicklung und Belebung angrenzender Quartiere durch Etablierung eines regionalen Erholungsgebietes verzichtet.*

Stellungnahme des Bezirks:

Die Intention des B- Plans war die Festsetzung der derzeit vorhandenen Nutzung „Wassersport“. Diese Intention ist u.a. auch aus der Drs. 13/2417 des Abgeordnetenhauses - Belebung und Auslastung der Regattastrecke Grünau - begründet.

Aus der politischen und fachlichen Vorgabe - Sicherung der Wassersportnutzung - ergibt sich für die Regattastrecke/Flächennutzung die eindeutige Darstellung für die planungsrechtliche Sicherung im Rahmen des Bebauungsplans.

Eine durchgängige öffentliche Zugänglichkeit des Ufers ist aufgrund der bestehenden und vorrangig zu sichernden Nutzung für den Wassersport (Ruder- und Kanusport) und den daraus resultierenden Nutzungsanforderungen der funktional bedingten Nebenanlagen im Uferbereich (Wege, Bollwerke, Slipanlagen, Bootabstellplätze) und den damit verbundenen Sicherheitsaspekten nicht umsetzbar.

Das angeführte Beispiel im Bezirk Reinickendorf ist sowohl von der historischen Entwicklung, der Grundstückssituation als auch der funktionalen Ausrichtung und den damit verbundenen unterschiedlichen Anforderungen (Segelsport) nicht mit der Entwicklung an der Regattastrecke vergleichbar.

Der wassersportorientierte Standort an der Regattastraße ist bereits fest in den Erholungsraum entlang der Dahme etabliert. Sowohl von der Angebotsstruktur im sportlichen Bereich (Vereine) als auch als im Hinblick auf die gesamtberliner Bedeutung der Regattastrecke. Eine ökonomische Belebung wird im Gegenteil gerade durch die beabsichtigte planerische Festsetzung geschaffen, da hier verbindliche Regelungen zur Nutzung und Verwertung der Grundstücke getroffen werden. Mit der Ausrichtung auf den Wassersport wird damit ein Rahmen geschaffen, der den einzelnen Nutzern weitere Investitionen ermöglicht und gleichzeitig einer breiteren Öffentlichkeit eine Zugänglichkeit/ Nutzung erhält.

Mit den eröffneten Uferzugänglichkeiten wird zudem die Attraktivität des Bereiches gesteigert und in den anschließenden Naherholungsraum übergeleitet.

- b) *Die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes ist weiterhin unbedingt erforderlich.*

Die Erarbeitung eines „Entwässerungskonzeptes“ stellt eine Forderung dar, welche nur bedingt einen bodenrechtlichen Bezug aufweist, so bspw. wenn durch die Planung Umstände entstehen oder hervorgerufen werden, die den jeweiligen Anforderungen an eine fachgesetzliche Lösung vorgreifen. Dies ist vorliegend nicht erkennbar, weshalb der Anregung nicht gefolgt wird.

Insoweit jedoch auf andere Art und Weise sicher gestellt werden kann, dass – wie hier in Rede steht - eine schadlose Entsorgung des auf den Grundstücken anfallenden Abwassers (einschl.

Niederschlagswasser) gesichert ist, bedarf es auch keiner Regelungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan.

Dies ist vorliegend der Fall, da bereits diverse gesetzliche Rechtsvorschriften Anwendung finden, die sowohl den Anschlusszwang (§ 44 BauO Bln), als auch die Zulässigkeit einer Versickerung gering belasteten Niederschlagswassers (§ 36a BWG) regeln, und darüber hinaus die Wasserbehörde in Ergänzung zum bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren Gelegenheit zur fachlichen Prüfung erhält (aufgedrängtes Recht), soweit sie nicht wie bspw. bei Anlagen am Gewässer (§ 62b BWG) selbst entscheidet (Zuständigkeit nach § 85 BWG).

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den geplanten Festsetzungen im Zusammenhang mit einem Sondergebiet „Wassersport“ um Regelungen zu einer bereits ausgeübten Nutzung handelt und durch das Nutzungsmaß neben der räumlichen Verteilung auf dem Grundstück sicherstellt wird, dass mehr als die Hälfte an nicht überbaubaren Grundstücksflächen i.H. auf einen naturnahen Wasserkreislauf verbleiben. Die Erstellung von gesonderten Fachgutachten im Hinblick auf weitergehende Regelungen des Sachverhaltes wird von daher auch nicht als erforderlich erachtet. Vielmehr erscheint es sachgerecht und angemessen, grundstücksbezogenen Lösungen für den jeweiligen Einzelfall in Kenntnis des projektspezifischen Gefährdungspotenzials im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erarbeiten.

- c) *Ab Regattastraße 267 – Wasserschutzgebiet Friedrichshagen, Korrektur der Begründung erforderlich.*

Stellungnahme des Bezirks:

Die entsprechende Textpassage wird korrigiert und ergänzt.

Senatsverwaltung für Inneres und Sport IV C (14.05.07)

Die beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans mit dem Ziel, den Bestand der traditionsreichen Sportanlage Regattastrecke Berlin-Grünau ...zu sichern und die Entwicklung der bisher genutzten Flächen zu einem Wassersportzentrum für den Freizeit-, Breiten- und Hochleistungssport zu ermöglichen, werden ausdrücklich begrüßt.

Unsere Anregungen vom 24.03.2000 zur vorherigen Fassung wurden berücksichtigt.

Hinweis: Begründung – der Verweis auf das Jahr 2020 soll entfallen.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen; Textstelle wird korrigiert.

Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes **Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin** (24.05.2007)

Der B-Planentwurf berührt die privatrechtlichen Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes.

- *Kap.I.2.2 Eigentumsverhältnisse –Wasserflächen sind nicht durch den B-Plan berührt; bitte streichen.*
- *Regattastrecke 267- hier existiert ein Parallelhafen an der Bundeswasserstraße Spree-Oder-Wasserstraße (SOW). Dieser ist Teil dieser Bundeswasserstraße und aus dem B-Plan heraus zu nehmen.*

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt bzw. im Plan korrigiert.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E

(25. Mai 2007)

Die bisherige Position, einen übergeordneten Grünzug gemäß LaPro zu sichern (Wegerecht für die Allgemeinheit), wird aufrecht erhalten.

Das bisherige Abwägungsergebnis, das diesem Wassersportstandort (Hinweis Regattaveranstaltungen) einen Sonderstatus zuweist, wird nicht mitgetragen.

Hier sind Lösungen zu entwickeln, z. B. bei Sportveranstaltungen temporär geschlossene Uferwege.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird teilweise berücksichtigt.

Siehe Abwägung zu Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz
Wasserbehörde II D, IB und VII B.

Die im FNP dargestellte Grünverbindung (Ufergrünzug) soll auf den nachfolgenden Planungsebenen umgesetzt werden. Dies bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, die Herstellung einer Geh- und Radwegeverbindung. Grünzüge und Grünverbindungen sollen größere Grünräume miteinander verbinden, was zum Einen auf die Nutzung als Wegeverbindung abzielt zum Anderen jedoch auch der Sicherung des Biotopverbundes und der Erkennbarkeit landschaftsräumlicher Zusammenhänge dienen soll.

„Wo die geplante Vernetzung wegen der bestehenden Bebauung nicht über separat geführte Grünzüge erfolgen kann, muss sie ggf. im Straßenraum geführt werden, der entsprechend zu gestalten ist. Soweit sich Uferstreifen in Privatbesitz befinden, muss die Möglichkeit einer öffentlichen Durchwegung geprüft werden.“ (Erläuterungsbericht FNP).

Die Prüfung ist erfolgt.

Die öffentliche Begehrbarkeit des Ufers ist in 4 Teilbereichen des Plangebiets gewährleistet.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I B

(25. Mai 2007)

Anlage VII B

- 1. Entwicklung aus dem FNP – grundsätzlich entwickelbar. Dennoch wird mit den Festsetzungen des B-Plans dem Ziel des uferbegleitenden Grünzuges nicht ausreichend Rechnung getragen. Zumindest im Bereich der öffentlichen Parkanlage und Waldfläche sollte die Sicherung einer öffentlichen Geh- und Radwegeverbindung entlang des Ufers in Form einer Dienstbarkeit festgesetzt werden.*
- 2. Es wird davon ausgegangen, dass auf der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche innerhalb der öffentlichen Parkanlage das Radfahren zugelassen wird.*

Stellungnahme des Bezirks:

Zu 1.

Die Intention des B-Plans war die Festsetzung der derzeit vorhandenen Nutzung „Wassersport“. Diese Intention ist u.a. auch aus der Drs. 13/2417 des Abgeordnetenhauses - Belegung und Auslastung der Regattastrecke Grünau - begründet.

Aus der politischen und fachlichen Vorgabe - Sicherung der Wassersportnutzung - ergibt sich für die Regattastrecke/Flächennutzung die eindeutige Darstellung für die planungsrechtliche Sicherung im Rahmen des Bebauungsplans.

Eine durchgängige öffentliche Zugänglichkeit des Ufers ist aufgrund der bestehenden und vorrangig zu sichernden Nutzung für den Wassersport und den daraus resultierenden Nutzungsanforderungen der funktional bedingten Nebenanlagen im Uferbereich (Wege, Bollwerke, Slipanlagen, Bootabstellplätze) und den damit verbundenen Sicherheitsaspekten nicht umsetzbar.

Eine Zugänglichkeit des Ufers außerhalb der durch die Wassersportvereine genutzten Grundstücke für die Allgemeinheit und Erlebbarkeit des Uferbereiches kann hier im Bereich

1. Teilbereiche des Grundstückes Regattastraße 255 (Flurstücke 3095, 3096, 3097), hier: Gehrecht für die Allgemeinheit
2. der öffentlichen Parkanlage und
3. dem angrenzenden Waldbereich sowie
4. im Bereich der Regattatribüne (hier zeitlich eingeschränkt) gewährt werden.

Die im FNP dargestellte Grünverbindung soll auf den nachfolgenden Planungsebenen umgesetzt werden. Dies bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, die Herstellung einer Geh- und Radwegeverbindung. Grünzüge und Grünverbindungen sollen größere Grünräume miteinander verbinden, was zum Einen auf die Nutzung als Wegeverbindung abzielt zum Anderen jedoch auch der Sicherung des Biotopverbundes und der Erkennbarkeit landschaftsräumlicher Zusammenhänge dienen soll.

„Wo die geplante Vernetzung wegen der bestehenden Bebauung nicht über separat geführte Grünzüge erfolgen kann, muss sie ggf. im Straßenraum geführt werden, der entsprechend zu gestalten ist. Soweit sich Uferstreifen in Privatbesitz befinden, muss die Möglichkeit einer öffentlichen Durchwegung geprüft werden.“ (Erläuterungsbericht FNP).

Die Prüfung ist erfolgt.

Die öffentliche Begehrbarkeit des Ufers ist in 4 Teilbereichen des Plangebiets gewährleistet.

Zu 2.

Die in Rede stehende Fläche A ist nur mit einem Leitungsrecht für den Unternehmensträger zu belasten (TF Nr. 8). Der vorhandene Leitungsverlauf (Direkteinleitung von der Straße) bedingt diese Führung und mündet im Langen See. Insofern wäre eine Radwegeführung nicht angebracht.

Das Radfahren im Wald auf dafür allgemein zugelassenen Wegen ist zulässig.

Bei öffentlich gewidmeten Grünanlagen (Grünanlagengesetz GrünanlG), kann es **nur als Ausnahme** (mittels Allgemeinverfügung) durch die dafür zuständige Behörde gestattet werden (auch widerruflich – somit abänderlich – dem stünde dann der B-Plan entgegen).

Die Regelungen zur Einhaltung des GrünanlG obliegt dem Grundstückseigentümer, Fachamt für Umwelt und Natur.

Landesdenkmalamt LDA 25

(31.05.2007)

- a) *Der Entwurf des B-Plans XVI – 85 berührt denkmalpflegerische Belange (s. eingetragene Baudenkmale).*

Zur Sicherung sind die einzelnen Bestandteile eng mit Baulinien zu umfahren. Eine Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen ist erforderlich. In den textl. Festsetzungen ist die Übernahme der Denkmale vorzunehmen.

Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen (Planinhalt, Plangebiet, s. Textvorschläge.)

- b) *Mit Hinweis des FG Archäologische Denkmalpflege werden auch bodendenkmalpflegerische Belange berührt (s. Fundstelle 1576 im beiliegenden Planausschnitt).
Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.*
- c) *Untere Denkmalpflege ist einzubeziehen; im Umweltbericht ist eine klare Kennzeichnung aller Kulturgüter erforderlich.*

Stellungnahme des Bezirks:

Wird teilweise berücksichtigt.

Zu a) Baudenkmale nach Landesrecht werden gemäß der aktuellen Denkmalliste nachrichtlich übernommen und mit einem „D“ in der Planzeichnung dargestellt. Dies ist vorliegend in Absprache mit der Unteren Denkmalbehörde erfolgt. Einer zusätzlichen textl. Festsetzung bedarf es dazu nicht.
Bei einem Bauantrag entscheidet UD über Möglichkeiten der denkmalgerechten Erhaltung, des Aus- und Umbaus und ggf. einer Erweiterung oder Nutzungsergänzung mit Nebenanlagen.
Eine Überschreitung der Baugrenze durch z. B. Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Eine besondere Festsetzung im B-Plan ist nicht erforderlich.
Die Begrenzung der Baukörper durch eine Baulinie als „Reine Baukörperausweisung“ räumt keinen Spielraum zur angestrebten städtebaulichen Figur und Nutzungsart ein; Sie erschwert die Verwirklichung der Planung in großem Maße bzw. macht diese sogar unmöglich, da weder die ausgewiesene Bauweise, die Bebauungstiefe und GRZ ausgenutzt werden, noch mögliche Nebenanlagen die Nutzungsart auf den überbaubaren Grundstücksflächen ergänzen können. Die Baudenkmale werden ggf. nicht funktionsgerecht (um)genutzt, da sie mit einer derartigen Selbstbindung auf die bestehende Grundfläche, Trauf- und Firsthöhe festgesetzt (unanpassbar an aktuelle Planungs- und Nutzungsbedingungen / Stand der Technik u.s.w.) sind.

Die Begründung wird ergänzt.

Zu b)

Stellungnahme des Bezirks:

Wird berücksichtigt.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zu c)

Stellungnahme des Bezirks:

Wird teilweise berücksichtigt.

Die Untere Denkmalpflege wurde in das Verfahren einbezogen. Die Objekte gemäß Denkmalliste wurde nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Berliner Verkehrsbetriebe BVG
Zentrale Leitungsverwaltung

05.06.2007

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Im Bereich der geplanten Maßnahme beabsichtigen wir keine Errichtung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn.

Vor Beginn von Baumaßnahmen bitten wir um Rücksprache.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (15.11. – 14.12.2007)

Bürger 1 (29.11.2007)

Gegen die künftige Rechtskraft des B-Planentwurfes erheben wir hiermit fristgerecht Einwendungen.

Der B-Plan beschneidet in unzumutbarer Weise die Eigentumsrechte und die Nutzungsmöglichkeiten unserer Familie als Eigentümer

Bürger 2 / Regattapark, Verein f. Wasser- und Regattasport eV. (29.11.2007)

Gegen die künftige Rechtskraft des B-Planentwurfes erheben wir hiermit fristgerecht Einwendungen.

Der B-Plan beschneidet in unzumutbarer Weise unsere Nutzungsmöglichkeiten als eingetragener Verein auf dem Grundstück Regattastr. 267 in 12527 Berlin-Grünau.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Festsetzungen stellen keine unzumutbare Beschneidung der Nutzungs- und Eigentumsrechte dar. Ein solcher- beziehungsweise vergleichbar schwerer Eingriff in das Eigentum- liegt vor, wenn dem konkreten Eigentum seine Privatnützigkeit entzogen wird und an seine Stelle die ausschließliche Allgemeinnützigkeit tritt. Die Festsetzungen hingegen ermöglichen den Eigentümern des betroffenen Grundstückes eine wirtschaftliche Verwertung ihres Eigentums (z. B. Nutzung des Altbaus, bauliche Erweiterungen und Ergänzungen).

So werden im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen umschlossen oder durch eine Bebauungstiefenregelung (35 m ab straßenseitiger Baugrenze) bestimmt und im Bereich der Regattastraße großzügige Baufelder festgesetzt, die eine hohe bauliche Nutzung dieses Grundstückes ermöglichen.

Der als „Eingriff“ in das Eigentum verstandene Inhalt des B-Plans ist u.a. durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan möglich, soweit der Eingriff durch überwiegendes öffentliches Interesse legitimiert, nicht unverhältnismäßig ist und der Verwirklichung städtebaulicher Ziele dient. Dies ist vorliegend der Fall.

Für die Grundstücke der Einwender werden ebenso wie bei allen anderen Grundstücken im Geltungsbereich des B-Plans Art und Maß der Nutzung sowie die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche die selben Bedingungen zur Ausnutzung der privaten (und öffentlichen) Grundstücke festgesetzt (keine Ungleichbehandlung der Eigentümer).

Im Rahmen eines Planungsverfahrens sind die Auswirkungen auf die Betroffenen im Hinblick auf ihre soziale Verträglichkeit hin zu prüfen und nicht inwieweit die Planung jedem Einzelinteresse gerecht wird. Aus der Grundstückssituation ergeben sich demnach keine Schwierigkeiten für die Umsetzung der plangerechten Nutzung,

Unter Beachtung bauordnungs- und planungsrechtlicher Vorschriften ist eine Überbauung des Grundstückes möglich, die keine Nutzungskonflikte hervorruft.

Das städtebauliche Konzept der Freihaltung der Uferbereiche von Bebauung mit Hauptbaukörpern wird mit der Abgrenzung, d.h. der Festsetzung einer hinteren Baugrenze für diesen Planbereich, als verträglich erachtet und daher festgesetzt.

Die Festsetzungen orientieren sich an der gegenwärtigen Nutzung (hier: Wassersport) und der bereits erfolgten Überbauung der Flächen. Eine durchgängige Zugänglichkeit des Ufers ist gemäß FNP Berlin sowie in Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung aufgrund der bestehenden und vorrangig zu sichernden Nutzung für den Wassersport und den daraus resultierenden Nutzungsanforderungen und Sicherheitsaspekten nicht umsetzbar. Dies kommt besonders auch den privaten Grundstücken zugute, die Nutzungsrechte bis zum Uferbereich behalten. Insofern gibt es auch hier keine Eigentumskonflikte oder Einschränkungen.

Die bauliche Freihaltung des Uferbereiches wird jedoch gemäß den Festsetzungen durch die Einordnung der Baufelder straßenseitig gesichert. Unter Berücksichtigung der funktionsbedingten Anforderungen, die sich aus der wassersportbezogenen Nutzung ergeben, sind im Uferbereich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Nebenanlagen wie z. B. Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen, Stege, Bollwerke, Bootsschuppen zulässig.

Diese bauliche Einschränkung ist erforderlich, um die für die Grundstücke hier typischen städtebaulichen Strukturen, eine Bebauung mit Vorgärten und rückwärtigen Freiflächen, zu erhalten und weiterhin einen angemessenen baulichen Abstand zum Ufer zu gewährleisten. Damit werden die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die wasserseitigen Sichtbeziehungen und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in besonderem Maße berücksichtigt.

Detaillierte gestalterische Festsetzungen für die Baukörper werden im B-Plan nicht geregelt. Jedoch hat sich z. B. die Nutzungsart einzufügen. Alle erteilten bisherigen Baugenehmigungen vor der Trägerbeteiligung oder der öffentlichen Auslegung besitzen Bestandskraft und werden nicht verändert.

Der Bebauungsplan entspricht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Unzumutbare Auswirkungen für die Umwelt oder gegenüber den privaten Eigentümern sowie den eingetragenen Wassersportvereinen ergeben sich durch die in der Planung vorgesehenen Nutzungen und Festsetzungen nicht.

Bürger 3 (10.12.2007)

B. begrüßt die Planung in ihren Grundsätzen, da sie nach seiner Auffassung eine zielgerichtete Steuerung der zulässigen Nutzungsarten ermögliche und weitgehend den ausgeübten Nutzungen entsprechen würde.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

- 1) *Im weiteren drückt B. jedoch zunächst sein Unverständnis darüber aus, dass die vorhandene Vegetation, insbesondere der charakteristische Baumbestand planungsrechtlich nicht ausdrücklich gesichert werde und sich sein Schutzstatus somit lediglich aus der Baumschutzverordnung generiere.*
- 2) *Zum anderen wird beklagt, dass nicht an weiteren Stellen eine öffentliche Zugänglichkeit des Gewässerufers der Dahme ermöglicht werde,*

3) und nicht zuletzt wird empfohlen, eine Gliederung des Straßenraumes mittels Baumpflanzungen vorzunehmen.

B. begründet dies u.a. mit einem hohen Stellenwert in Bezug auf Naturschutzfunktionen als auch hinsichtlich der Prägung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Bedeutung für die Erholungsfunktion, welche dem Standort Grünau zukomme. Argumentativ werden hierzu sowohl Aspekte der Bauleitplanung, insbesondere die Darstellung eines Grünzuges im FNP als auch beschreibende Darlegungen zur Grundstückssituation herangezogen.

Stellungnahme des Bezirks:

Zu 1)

Der Begehr auf Festsetzung von Gehölzbeständen und sei es als Auswahl charakteristischer Großgehölze oder als Einzelausweisung zum Zwecke des Erhalts im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird nicht gefolgt:

Der Baumbestand in Berlin wird bereits nach Maßgabe der Baumschutzverordnung als geschützter Landschaftsbestandteil durch das Naturschutzrecht hinreichend geschützt. Demgegenüber hat das Bauplanungsrecht die geordnete städtebauliche Entwicklung zur Aufgabe. Die Festsetzungsmöglichkeiten beschränken sich von daher auf städtebauliche Gründe. Auch wenn durch § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eine Ermächtigungsgrundlage gegeben ist, auf welche B. als mögliche Form einer Festsetzung verweist und hilfsweise durch weitergehende Bestimmungen einschl. Pflanzlisten konkretisiert, ergibt sich keine andere rechtliche und fachliche Beurteilung. Die Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes wird als Schutzzweck in der Baumschutzverordnung ausdrücklich hervorgehoben. Sonstige Gründe oder besondere städtebauliche Aspekte, welche für die planbestimmte Erhaltung eines konkreten Baumstandortes (oder mehrerer) streiten, sind nicht erkennbar.

Zu 2. u. 3.)

Im weiteren führen auch unterschiedliche Ausprägungen des Straßenraums in Querschnitt und Ausstattungselementen zu keiner anderen Wertung, da sich für Grünzüge, seien sie uferbegleitend, nutzungsabhängig oder verkehrstechnisch geprägt, keine allgemein gültigen Anforderungen beschreiben lassen. Von daher wird dem Plangeber eine weitgehende Freiheit bei der Umsetzung im Einzelfall zugestanden; er ist hierbei nur an die Grundsätze der Bauleitplanung i. H. auf eine gerechte Abwägung gebunden.

Dies gilt gleichermaßen für die planerische Umsetzung von Grünzügen. Hierbei wurde in Anbetracht der Eigenart, Beschaffenheit und ausgeübten Nutzung der Grundstücke von der Festsetzung einer funktional durchgehenden Durchwegung des Sondergebietes abgesehen und sich im weiteren darauf beschränkt, in Abstimmung mit den Nutzern eine Zugänglichkeit näher bezeichneter Uferbereiche in Form eines Gehrechtes (textl. Festsetzung Nr. 9) zu schaffen. Der uneingeschränkte Zugang der Allgemeinheit im Bereich der öffentlichen Grün- und Erholungsanlage bleibt hiervon unberührt (Vorrang des Fachrechts).

Den Anregungen („nachdrückliche Forderung“) des B., weitere Grundstücke mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belegen, damit die Zugänglichkeit zum Wasser gewährleistet werden kann, wird auf Grund der nicht gegebenen Eignung sowie unter Berücksichtigung damit verbundener Beschränkungen einzelner in Rede stehender Grundstücke – auch wenn sie in der Verfügung der Gemeinde stehen - nicht entsprochen.

4.6 Belange von Natur und Landschaft

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da u. a. der sich aus der vorhandenen Eigenart des Gebietes ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung darf abgesehen werden, wenn gem. der Nr. 1 eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und gem. der Nr. 2 keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH/VRL-Gebieten bestehen.

Vorliegend gibt es keine Anhaltspunkte, die erkennen lassen, dass von der Kann-Vorschrift Abstand zu nehmen wäre, da

- die ausweislich der in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Schwellenwerte nach 18.8 nicht überschritten werden und auch nach Landesrecht (17.2.2), bspw. für die Inanspruchnahme von Wald, vorliegend keine Pflicht zur Durchführung einer UP besteht,
- die ausweislich der Bekanntmachung der Obersten Naturschutzbehörde vom 26.08.05 gemeldeten Gebiete² (Anlage 16) räumlich sehr weit entfernt (bspw. > 2,5 km zum Müggelsee) und auch stofflich (aquatischer Bereich) nicht untereinander verbunden sind, und im Weiteren auch keine Anhaltspunkte für sonstige betriebsbedingte Emissionen i. Z. m. der Ausübung der zulässigen Nutzungen erkennbar sind, die geeignet wären, auf die für die zuvor genannten Gebiete aufgestellten Schutzzwecke und -ziele nachteilige Wirkungen zu entfalten.

Nachfolgend wird auf die Schutzgüter im Einzelnen eingegangen, um einen möglichen Eingriff oder Ausgleich zu begründen oder auszuschließen:

Landschaftsplanung (Eingriffe in Natur und Landschaft)

Zu den umweltschützenden Belangen innerhalb der Bauleitplanung gehören neben dem Primat der Innenentwicklung und des Bodenschutzes weitergehend die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen. Verfahrensrechtlich wurde die Handhabung der sog. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dem Baugesetzbuch überantwortet. Fachlich und inhaltlich bedingt dies zwei Besonderheiten, auf die nachfolgend sowie im Hinblick auf den Prüfungsumfang ausdrücklich hingewiesen wird. Zum einen, dass dem naturschutzrechtlich begründeten Vermeidungsgebot als Planungsleitsatz kein Vorrang zukommt, sondern die Belange von Natur und Landschaft mit dem ihnen zukommenden Gewicht innerhalb der planerischen Abwägung zu berücksichtigen sind.

Zum anderen ist begründet durch den Vertrauensschutz im Rahmen von planerischen Entscheidungen festgelegt, dass ein Ausgleich dann nicht erforderlich ist, soweit die Beeinträchtigungen (Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz) bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB).

An vorstehender Feststellung ändert sich auch nichts durch die Wahlmöglichkeiten in Bezug auf die Verfahrensart bei der Planaufstellung, da sichergestellt ist, dass naturschutzfachlich besonders herausgehobene Gebiete³ und Flächen⁴ nicht nachteilig beeinträchtigt werden dürfen (Ausschlussstatbestand). Dies vorausgeschickt werden die durch die Planung

² Bekanntmachung gem. § 22b Abs. 6 NatSchG Bln der durch Gesetz hierfür bestimmten Behörde veröffentlicht im ABl. Nr. 48 vom 29.09.2005 (S. 3717)

³ hierzu zählen u.a. auch die nach § 22b NatSchG Bln gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete (VRL-Gebiete)

⁴ sonstige gem. § 18 NatSchG Bln festgesetzte Teile von Natur und Landschaft

ausgelöst, potenziell nachteiligen Veränderungen auf die Funktionen im Naturhaushalt nachfolgend dargelegt.

Schutzgut Boden

Ausgehend von der Entstehungs- und Nutzungsgeschichte handelt es sich bei der Gesamtheit der baulich genutzten Grundflächen um anthropogen geprägte Böden, d.h. die aus Lockersyrosemen kalkhaltiger Substrate hervorgegangenen Pararedzinen als Bodengesellschaft kennzeichnen die Uferbereiche⁵; sie weisen in Verbindung mit den Oberböden (Regosol) ein erhöhtes Nährstoffspeichervermögen sowie eine mittlere bis hohe nutzbare Feldkapazität auf.

Der Anteil der tatsächlichen Überbauung (Versiegelung) wird für den Bestand ausweislich des Umweltatlas (01.02) mit bis zu 40 von Hundert angegeben und liegt damit deutlich über dem Versiegelungsgrad von Einfamilienhausgebieten. Diese Einschätzung deckt sich mit Erhebungen vor Ort und bildet insoweit auch die Beurteilungsgrundlage. Wenngleich sich unter Einbeziehung von Nebenanlagen das Nutzungsmaß (GRZ 0,3 zzgl. 50 %-iger Überschreitung) und damit der absolute Grad der Überbauung ggü. dem Bestand geringfügig erhöhen kann, so ist gleichfalls zu beachten, dass soweit wasserrechtliche Vorschriften dem nicht entgegen stehen, Nebenanlagen in landschaftsgerechten Bauweisen, d.h. nur teilversiegelt und wasserdurchlässig hergestellt werden sollen; auf die textl. Festsetzung Nr. 7 wird insoweit verwiesen.

Im Ergebnis ist daher nicht feststellbar, dass die Leistungen und Funktionen des Bodens als Schutzgut im Hinblick auf die Standortgegebenheit in erheblichem Umfang gemindert werden.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der äußerst hohen Wasserdurchlässigkeit der im Gebiet vorkommenden Böden und des geringen Flurabstandes (im Mittel weniger als 5,0 m unter Geländeoberkante) ist das natürliche Filtervermögen insgesamt nur als gering zu bewerten. Somit liegt zugleich eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Gebiet vor. In Abhängigkeit von der Bodengenese unterscheiden sich die Uferbereiche gegenüber anderen innerhalb des Urstromtals gelegenen Flächen jedoch dadurch, dass ein Austausch mit dem Oberflächengewässer gegeben ist.

Dem zur Folge unterliegen alle Handlungen hinsichtlich der Verwendung von Baustoffen, der Baudurchführung und der Abwasserbehandlung den fachspezifischen Zulassungsanforderungen des Wasserrechts⁶. Es ist daher begründet davon auszugehen, dass durch die Einhaltung der jeweiligen Parameter eine nachteilige Veränderung von Gewässergüte und –beschaffenheit des Grundwassers einerseits sowie des Oberflächengewässers andererseits nicht zu besorgen ist und zugleich ein ausreichender Anteil von Niederschlagswasser auf den Grundstücken unschädlich zur Versickerung gebracht wird.

Schutzgut Klima/Luft

Der Planungsbereich befindet sich an der Nahtstelle zwischen den Waldbereichen als Kaltluftentstehungsgebieten sowie den aufgelockerten Siedlungsgebieten als sog. Übergangsbereiche zur Innenstadt (Belastungsgebiete). Die Ufergrundstücke zeichnen sich im Temperaturgang durch einen um 2 Grad geringeren Mittelwert sowie hohe nächtliche Abkühlungsraten aus und sind deshalb gegenüber bioklimatischen Belastungen besonders begünstigt, was zugleich auch für die Freizeitaktivitäten und die Erholungseignung positiv zu werten ist. Auf der anderen Seite bedingen die unmittelbare Austauschbeziehung und Wechselwirkung mit angrenzenden Bereichen einen besonders sorgsam Umgang in Bezug auf die Planung hinsichtlich Zulassung emittierender Nutzungen und Barrieren.

⁵ UA – 01.01

⁶ Es wird auf die Verbotstatbestände gemäß Verordnung zu den WW-Altglienicke und WW-Friedrichshagen als auch die materiellen Anforderungen i. Z. m. der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung verwiesen

In diesem gesamtstädtischen Kontext kommt dem Fließgewässer (Dahme/Langer See) eine hervorgehobene Bedeutung als reliefbedingte Luftleitbahn zur Entlastung der Innenstadt zu. Bei verständiger Würdigung der Planung ist nicht zu erkennen, dass durch die Nutzung oder Gebäudeausrichtung, selbst wenn sie straßenparallel erfolgt, eine Funktionsminderung verbunden ist. Diese Einschätzung berücksichtigt auch, dass aufgrund des eingeschränkten Anliegergebrauchs (Ziel- und Quellverkehr) nur an einzelnen Tagen, wie z.B. im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung von Wettbewerben überhaupt mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Schutzgut Mensch und Erholung

Die Ufergrundstücke werden durch die prägenden Grün- und Freiflächen sowohl von der Wasserseite als auch vom Straßenraum als in sich zusammenhängender Landschaftsraum wahrgenommen. Verallgemeinernd können sie dem Typus Fluss-Seenlandschaft zugeordnet werden; sie bilden damit als Raumeinheit zugleich eine klar abgrenzbare Kategorie ggü. sonstigen siedlungsgeprägten Räumen. Als Landschaftsraum haben sie weiterhin große Bedeutung für die Erholungsfunktion. Zum einen im Hinblick auf die Ausübung sportlicher Aktivitäten (Freizeitsport) als zum anderen für die Allgemeinheit, die zu Zwecken der Erholung (Wandern, Rasten) derartige Landschaftsräume aufsucht.

Damit ist zugleich ein Zielkonflikt im Verhältnis der Erholungssuchenden untereinander als auch im Hinblick auf die sonstigen Anforderungen an Natur und Landschaft angesprochen, der vorliegend aufgrund der spezifischen sportlichen Aktivitäten in Verbindung mit der Regattastrecke solche Wassersportarten privilegiert, deren Bootstypen in geschlossenen Räumen aufbewahrt werden müssen. Daraus ergeben sich vielfältige Anforderungen an die Beschaffenheit der Grundstücke und auch Sicherheitsaspekte, die nicht zu vernachlässigen sind. Optionen durch funktionale und/oder räumliche Trennung ein Nebeneinander zu gewährleisten führen demgegenüber zu einer weiteren Segregation und nachteiligen Wirkungen auf die wertbestimmenden Faktoren, wie Natürlichkeit, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, weshalb dem traditionell angestammten Nutzerkreis ein Vorrang eingeräumt wird. Der Allgemeinheit stehen dagegen neben den waldgeprägten Bereichen im weiteren sowohl kostenpflichtige als auch freie Bademöglichkeiten in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Nicht zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass neben bereits vorhandenen Freiräumen, wie z. B. Grünanlage an der 1.000-Meter-Marke, ein weiteres Grundstück im Hinblick auf eine allgemeine Zugänglichkeit und sportliche Aktivitäten gesichert wird (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Kanuwiese“). Hierfür waren neben wasserschutzrechtlichen Belangen, im besonderen die Verfügbarkeit des Grundstücks als landeseigene Fläche von Bedeutung.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Für die Flächen im Geltungsbereich zielt das Landschaftsprogramm auf den Erhalt bzw. die Wiederherstellung von natürlichen Land-Wasser-Übergängen ab, wozu neben einer Ufersicherung durch Gehölz- und Röhrichtpflanzungen auch ingenieurbioökologische Maßnahmen zu rechnen sind. Demgegenüber ist festzustellen, dass der Anteil naturnaher Strukturen innerhalb des Plangebiets mit Ausnahme der bislang nicht bebauten Grundstücke (Regattastraße 257-263, Sportpromenade 1) sehr gering ist. Dies bezieht sich sowohl auf das völlige Fehlen einer Schwimmbereichzone resp. von Röhrichbeständen als auch sonstigen Relikten flussbegleitender Vegetationsausprägung (Weichholzaue).

Weiterhin ist festzustellen, dass die Uferlinie durchgehend befestigt und aufgrund des starken Wellengangs der Berufsschiffahrt massiv verbaut ist. Damit einher gingen Geländemodellierung und Aufschüttungen in den ufernahen Bereichen. Gestalterisch dominieren neben weitläufigen Zier- und Trittrassen, mehr oder weniger naturnahe Strauch- und Staudenpflanzungen, die Freizeiteinrichtungen und das Sportgelände. Somit kommt den noch vorhandenen und teils den Raum prägenden Großgehölzen als wertbestimmende Elemente große Bedeutung zu, wobei Pflanzenauswahl und Stellung auf dem Grundstück gerade auf den solitär bebauten Grundstücken (z.T. parkartig) aufeinander abgestimmt sind und miteinander korrespondieren.

Da mit Beibehaltung der Sondernutzung (Regattastrecke) auf dem Gewässer voraussichtlich auch keine Veränderung der Uferlinie zu erwarten steht, beschränkt sich die nutzungsrechtliche Ausweisung und der Gegenstand der Betrachtung auf die landseitig ausgerichteten Grundstücksflächen. Insoweit ist unter Rückbezug auf die Ausführungen zum Schutzgut Boden festzustellen, dass sich die Voraussetzungen für die Aufnahme von Pflanzen qualitativ und quantitativ nicht verschlechtern. Auf die Erfassung und Festsetzung einzelner Baumstandorte sowie Gutachten bzgl. artenschutzspezifischer Belange konnte aufgrund planerischer Zurückhaltung bei der Ausweisung letztlich verzichtet werden.

Nach dem zuvor Ausgeführten ist nicht erkennbar, dass in Anbetracht der Wertigkeit des Bestandes als auch unter Berücksichtigung aller fachplanerisch verfolgter Zielsetzungen erhebliche Veränderungen des Gebiets oder nachteilige Wirkungen auf einzelne Schutzgüter durch die Planung ausgelöst werden, für die in Abwägung aller Belange ein Erfordernis zur Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen verbunden ist. Vielmehr nimmt die vorliegende Planung für sich in Anspruch, dass sie durch eine klare Zonierung der Baugrundstücke sowie stringente Festsetzungen zu Anordnung und Dichte baulicher Anlagen dazu beiträgt die Lebensgrundlagen des Menschen sowie für seine Erholung nachhaltig zu sichern. Im Hinblick auf die Umsetzung ist es dabei **jedem verständigen Bauherrn freigestellt**, eine gärtnerische Gestaltung nach seinen Vorstellungen und unter Berücksichtigung des Erhalts geschützter Landschaftsbestandteile (BaumSchV) zu realisieren. Letztlich bleiben die Anteile an naturhaushaltswirksamen Flächen auf allen Baugrundstücken gleich, es können sich jedoch im Einzelfall unterschiedliche Anforderungen, wie bspw. im Zusammenhang mit Versickerung von Niederschlagswasser an die Gestalt und Ausprägung der Grün- und Freiflächen als nicht überbaubare Grundflächen ergeben.

4.7 Umweltschützende Belange

Die bauliche Freihaltung des Uferbereiches wird gemäß den Festsetzungen durch die Einordnung der Baufelder straßenseitig gesichert. Unter Berücksichtigung der funktionsbedingten Anforderungen, die sich aus der wassersportbezogenen Nutzung ergeben, sind im Uferbereich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Nebenanlagen wie z. B. Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen, Stege, Bollwerke, Bootsschuppen zulässig.

Vorliegend ist nicht erkennbar, dass mittels Festsetzung der Nutzungsart nachteilige Wirkungen auf die Umgebung verbunden sind. Diese Feststellung berücksichtigt sowohl die am Land allgemein zugelassenen Nutzungen als auch die Ausübung der auf dem Wasser einhergehenden Aktivitäten. Von Betrachtung ausgenommen sind jedoch außergewöhnliche Ereignisse, wie bspw. die Durchführung von Sportveranstaltungen und Wettbewerbe oder dgl., für die gesonderte Prüfungen im Rahmen der Zulassung im Einzelfall nach landesrechtlichen Vorschriften zum Immissionschutz durchzuführen sind.

Als Resümee bei der Benutzung der Regattastrecke und der landseitig zugeordneten Nutzungen hat sich in der Vergangenheit bestätigt, dass störende Geräusche insbesondere mit der Durchführung von Sportereignissen und hier insbesondere hervorgerufen durch das Betreiben von Lautsprecheranlagen für Musikdarbietungen und Durchsagen verbunden sind.

Lärm /Immissionschutz

Um im Weiteren Bedenken bei der Festsetzung der zugelassenen Nutzungen für den Wassersport im Rahmen der bauplanerischen Ausweisung entgegenzutreten, erfolgen an dieser Stelle weitergehende Ausführungen und eine grundlegende Betrachtung der Situation.

Die auf den Grundstücken im Plangebiet ausgeübten Nutzungen unterscheiden sich nach Maßgabe städtebaulicher Grundsätze wesentlich von anderen bekannten Baugebieten, wie z.B. Allgemeinen Wohn- als auch Gewerbegebieten. Daher ist es erforderlich, anhand der allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Handlungen gegenüber anderen Baugebieten zu prüfen, ob dies mit der Umgebung und angrenzenden Nutzungen vereinbar ist.

Maßstab hierfür bilden das in § 50 BImSchG zu Grunde gelegte sog. Trennungsgebot sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 im Städtebau (Schallschutz im Städtebau).

Insoweit besteht eine Verknüpfung zwischen der jeweiligen Zweckbestimmung der Gebiete und der Festlegung von Orientierungs- und Richtwerten in technischen Regelwerken. Die Rangfolge berücksichtigt sowohl die Emissionsträchtigkeit als auch die Empfindlichkeit der dort zulässigen Nutzungen.

Danach ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) Nachts sowie 60/50 dB(A) im Zusammenhang mit Nutzungen innerhalb von Mischgebieten eine Verträglichkeit mit der Umgebung als auch der jeweiligen Nutzungen innerhalb gleichartig ausgebildeter Gebietstypen gegeben ist.

Gegenstand der Prüfung bildet somit die Frage, ob durch die zugelassene bauliche Nutzung nachteilige Wirkungen auf benachbarte Wohngebiete ausgelöst werden, da eine besondere Schutzbedürftigkeit der Nutzungen innerhalb eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wassersport“, wie z. B. von Kurgeländen oder Erholungsheimen im Verhältnis zu anderen Nutzungen, nicht angenommen werden kann.

In einer modellhaften Berechnung wurde der maximal mögliche Schalleistungspegel für das Grundstück Regattastraße 239 ermittelt, da dieses Grundstück aufgrund der Situationsgebundenheit zwischen den zum Wald orientierten Wohngrundstücken (ggü. Straßenseite) als auch über das Wasser in Richtung Wendenschloß vermittelt. Dabei wurde von der Arbeitshypothese ausgegangen, dass wenn die Immissionsrichtwerte für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, welche vorliegend zugleich den Orientierungswerten nach der DIN 18005 entsprechen, eingehalten werden, nachteilige Wirkungen auf die bislang ausgeübte Nutzung und hier wiederum das Wohnen in der Umgebung nicht zu besorgen sind. Dabei hat sich gezeigt, dass die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel außerhalb des Sondergebietes – zugleich auf dem nächstgelegenen Grundstück (Regattastraße 244) – auch dann eingehalten werden, wenn damit lärm erzeugende Handlungen (Lärmemissionen) verbunden sind, die in ihrer Intensität die eines Mischgebietes mit heterogener Nutzung übersteigen. Konkret konnte unter zugrunde legen eines flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60,4 dB(A) pro m² der Nachweis geführt werden, dass in einem Abstand von 50 m keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am Tag für ein Allgemeines Wohngebiet gegeben ist und damit zugleich die nachbarlichen Interessen an gesunden Wohnverhältnissen gewahrt werden.

Die vorstehende Betrachtung berücksichtigt weiterhin, dass die mit der Ausübung wassersportlicher Aktivitäten im allgemeinen verbundenen Handlungen auf den Grundstücken keiner sonstigen Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen, da es sich nicht um genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Gesetzes handelt. Dies schließt andererseits nicht grundlegend solche Handlungen aus, die als punktuelle Lärmquelle lokal und/oder temporär auch lauter sein können, wie z. B. Durchführung von Bootsreparaturen, als der zuvor ermittelte flächenbezogene Schalleistungspegel, der sich als Äquivalent auf eine Fläche bezieht. Dennoch gilt auch für den Betrieb solcher Anlagen, dass der Betreiber verpflichtet ist, diese gemäß § 22 des Bundesimmissionsschutzgesetzes so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

Somit bleiben von den Festsetzungen der Art der Nutzung (SO – Wassersport) alle derartigen Handlungen unberührt, auf die sich – unabhängig von der Gebietsart – die bestehenden Vorschriften unmittelbar an den jeweiligen Verursacher (Immissionsschutzpflichtigen) richten.

Wasserschutz

Durch die Art der Bodennutzung und der im Gebiet allgemein oder ausnahmsweise im Sondergebiet Wassersport zulässigen Nutzung ergeben sich keine spezifische Risiken, die für die Abwägung von Belang sind. Diese Einschätzung berücksichtigt u.a. auch, dass auf den in der Regel im Verein ausgeübten Nutzungen ein besonderer Sachverstand bei der Wartung und Instandsetzung von Booten und sonstigem Material vorhanden ist, so dass ein Eintrag von Stoffen in den Boden und über diesen Wirkungspfad in das Gewässer nicht zu besorgen ist.

Im Übrigen haben sich alle Handlungen im Gebiet an für die Sicherung der Trinkwasserversorgung erlassenen Vorschriften und in Abhängigkeit der jeweiligen Zugehörigkeit der Grundstücke zu einer der dort näher bezeichneten Wasserschutz-zonen (nachrichtliche Übernahme in den Plan erfolgt) den eigengesetzlich anzuwendenden Ge- und Verbotstatbeständen auszurichten.

5. Begründung einzelner Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ansprüche und Nutzungsbedürfnisse im Wassersport sind in den letzten Jahren gestiegen. Die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden überwiegend wassersportlich genutzt. Vor den Grundstücken wasserseitig befinden sich die für den Wassersport erforderlichen Steg- und Slipanlagen. Dementsprechend werden für diese Grundstücke als Art der Nutzung „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wassersport“ festgesetzt.

Nr. 1 Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen, die mit dem Wassersport (Ruder-, Kanusport) in unmittelbarem funktionellen Zusammenhang stehen.

Zulässig sind:

- Tribüne (inkl. Nebenanlagen wie Toiletten und Umkleidekabinen)
- bauliche Anlagen der Siegerehrung, Zielturm, Kassenhäuschen
- Wassersportmuseum

Nr. 2 Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen, die mit dem Wassersport (Ruder-, Kanusport) in unmittelbarem funktionellen Zusammenhang stehen.

Zulässig sind insbesondere:

- Wettkampfanlagen und –unterkünfte, Wassersportheime und –clubhäuser sowie medizinische Einrichtungen für Wassersportler der ansässigen Vereine
- Bootshäuser und –hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten
- Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen, Stege, Bollwerke
- sonstige technische Anlagen für den Betrieb der Regattastrecke sowie Werkzeug- und Materialschuppen

Ausnahmsweise können zugelassen werden die folgenden baulichen Anlagen und Einrichtungen, wenn sie gegenüber dem Wassersport untergeordnet bleiben, mit der wassersportlichen Nutzung vereinbar sind bzw. diese nicht wesentlich stören:

- **Vereinsgaststätten und Bootswerkstätten für die Reparatur der auf den Grundstücken lagernden Boote**
- **Wohnungen für Mitarbeiter der im Sondergebiet zugelassenen Einrichtungen sowie Beherbergungseinrichtungen für Sportler und Besucher**
- **Einrichtungen zur Ausbildung z. B. für Verbände und Vereine**
- **bauliche Anlagen für sonstige sportliche Nutzungen für Vereinsmitglieder**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO)

Mit diesen Festsetzungen soll geregelt werden, dass nur Wassersportnutzungen oder nur solche Nutzungen, die mit dem Wassersport vereinbar sind, zugelassen werden. Damit wird dem Planungsziel, dieses Gebiet zu sichern und vorwiegend wassersportlich zu nutzen, entsprochen und gleichzeitig eine Verdrängung durch wasserflächenunabhängige sowie wassersportfremdartiger Nutzungen entgegengewirkt.

Da für den Wassersport geeignete Grundstücke nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen, sind Einrichtungen für andere Sportarten oder mit dem Wassersport nicht vereinbare Nutzungen nicht zugelassen.

Bestehende Nutzungen, wie die Schulungs- und Beherbergungsstätte sowie die medizinischen Einrichtungen sind ebenso wie die den Sportanlagen zugeordneten Gaststätten und Cafés zulässig, wenn sie mit der wassersportlichen Nutzung vereinbar sind und dieser übergeordnete Zweck dadurch nicht beeinträchtigt wird.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Nr. 4 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Nebenanlagen, die in unmittelbarem funktionellen Zusammenhang mit der Wassersportnutzung stehen, nur auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen uferseitiger Baugrenze und wasserseitiger Grundstücksgrenze/Uferkante bis zu 30 vom Hundert überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Nr. 5 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 darf die Oberkante der baulichen Anlagen eine Höhe von 47,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Antennen.

(Rechtsgrundlage: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO)

Grundlage für das Maß der baulichen Nutzung und die Vorgabe der Baufelder sind die vorhandenen baulichen Anlagen (insbesondere der Denkmalobjekte) unter Berücksichtigung ihrer städtebaulichen Entwicklung und der funktionsgerechten Ausübung des Wassersports sowie die hiermit vereinbaren Nutzungen.

Diese bauliche Einschränkung ist erforderlich, um die für die Grundstücke hier typischen städtebaulichen Strukturen, eine Bebauung mit Vorgärten, zu erhalten und einen angemessenen baulichen Abstand zum Ufer zu gewährleisten. Damit werden die Gestaltung

des Orts- und Landschaftsbildes sowie die wasserseitigen Sichtbeziehungen in besonderem Maße berücksichtigt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung darf u.a. durch Garagen und Stellplätze die zulässige Grundfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, und zwar innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (s. a. Festsetzung Nr. 3). Die Größe der Baufelder entspricht der Ausnutzung mit einer GRZ 0,3.

Da sich durch die funktionsbedingte Nutzung „Wassersport“ eine Vielzahl von Anlagen jedoch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen befinden (z. B. Liegeplätze, Slip- und Steganlagen, Materialschuppen), ist ausnahmsweise die in der Festsetzung Nr. 4 genannte Überschreitung auch außerhalb der Baufelder genehmigungsfähig.

5.3 Weitere Arten der Nutzung

Zusätzlich erhöhen sich nicht nur die Teilnehmerzahlen der Kanu- und Ruderbootportler, sondern auch der Motorsport und das Drachenbootrennen zu Veranstaltungen erhält regen Zulauf an Sporttreibenden. Die Raumbedürfnisse und Ansprüche an erforderlichen Lagerflächen, besonders an Land, bestehen und weisen eine zunehmende Tendenz auf. Dieser Entwicklung wird durch die Festsetzungen für die überbaubaren Flächen Rechnung getragen, vor allem, um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

Um den Regattabetrieb aufrecht zu erhalten, sind funktionsbedingt folgende Festsetzungen notwendig:

Nr. 3 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Stellplätze und Garagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.4 Verkehr und Erschließung

Nr. 6 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die vorhandenen Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen mit den erforderlichen Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Es erfolgt keine Aussage zur künftigen Einteilung des Straßenraums, damit die Möglichkeit besteht, die Gestaltung des Straßenraums den entsprechenden Bedarfssituationen anzupassen. Um auszuschließen, dass im Bestandsplan dargestellte Straßeneinteilungen als maßgeblich für die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche aufgefasst werden könnten, ist diese textliche Festsetzung erforderlich.

5.5 Grünfläche / Wald

Nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan Berlin sind in Wassersportgebieten die Gewässerufer nach Möglichkeit öffentlich zugänglich zu machen. Eine Öffnung des Uferstreifens ist auf Grund der städtebaulichen Gegebenheiten in Verbindung mit den sportlichen Rahmenbedingungen jedoch nur in bestimmten Bereichen dieses Wassersportgebietes möglich und wird dementsprechend auch nur in Teilbereichen des Bebauungsplans festgesetzt. Eine Nutzung des gesamten Uferstreifens durch die Allgemeinheit hätte eine große Beeinträchtigung der Wassersportnutzungen zur Folge, insbesondere bei Regattaveranstaltungen, so dass nach Abwägung der öffentlichen und

privaten Belange gegeneinander und untereinander nur teilweise, und zwar im Bereich der vorhandenen öffentlichen Parkanlage, des Waldgrundstückes sowie auf den im Landeseigentum stehenden Flurstücken (Gehrecht Fläche B, TF Nr. 9) ein Uferstreifenbereich außerhalb der durch die Wassersportvereine genutzten Grundstücke der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden kann.

Damit wird den Belangen der Allgemeinheit nach einem Zugang zum öffentlichen Gewässer und der Umsetzung des Planungsgrundsatzes des FNP Berlin (textl. Darstellung Nr. 3) zur Möglichkeit der Uferzugänglichkeit und Nutzung Rechnung getragen, soweit diese mit der Sportnutzung vereinbar ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 18b BauGB)

5.6 Festsetzungen zum Naturschutz, zur Landschaftspflege und zum Wasserschutz

Gestaltung von Wegen und Zufahrten

Um Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser infolge der baulichen Entwicklung möglichst gering zu halten, sind Wege und Zufahrten im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Somit kann Niederschlagswasser zumindest anteilig versickern. Mit dieser Festsetzung sollen gleichzeitig Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert werden.

Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades wird eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt und die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich gehalten. Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Diese Festsetzung hat eine positive Wirkung hinsichtlich der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Der Ausschluss von Betonierungen, Asphaltierungen, Betonunterbau und Fugenverguss ist für die Grundstückseigentümer vertretbar, da sich weder Kosten erhöhen, noch die Nutzungsfähigkeit der Grundstücke eingeschränkt wird. Damit wird durch die Sicherung der Lebensgrundlagen ohne eine direkte Einschränkung der Nutzbarkeit der befestigten Flächen ein deutlich höherer Beitrag geleistet. Andererseits ist die Beschränkung auf Wege als Bestandteil von gärtnerischen Anlagen sachgerecht, da damit eine Kollision mit wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalten (Einzelfallprüfung) vermieden werden kann.

Nr. 7 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

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

5.7 sonstige Festsetzungen

Leitungsrecht / Gehrecht

Nr. 8 Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die textliche Festsetzung schafft die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Sicherung der Leitungsrechte für den auf dem betroffenen Grundstück liegenden Regenwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe.

Da diese Leitung sowohl durch eine Waldfläche als auch eine öffentliche Parkanlage verläuft, liegt sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ist jederzeit durch den Leitungsträger prüfbar.

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

Diese textliche Festsetzung schafft die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Sicherung der Zugänglichkeit, Sichtbeziehungen und Erlebbarkeit des Uferbereiches für die Öffentlichkeit. Damit sind die Aspekte Grünverbund und Zugänglichkeit der Gewässerufer für die Öffentlichkeit standortbezogen berücksichtigt worden.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Städtebauliche Auswirkungen

Diese Planung berücksichtigt besonders die landschaftliche Struktur in Grünau, weil sie durch die Freiflächen mit ihrem Baumbestand, der öffentlichen Parkanlage und dem angrenzenden Waldgrundstück den Landschaftsraum angepasst ist. Die Planung ist außerdem mit der Festsetzung des Bestandes städtebaulich für diesen Ortsteil verträglich und wird nicht nur zur verbesserten Aufenthaltsqualität in diesem Gebiet, sondern auch zur visuellen Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Der Bebauungsplan entspricht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechten Bodennutzung. Unzumutbare Auswirkungen für die Umwelt ergeben sich durch die in der Planung vorgesehenen Nutzungen nicht.

Mit der durch die Festsetzung neu zu ordnenden Bereiche für den Wassersport, für die öffentliche Parkanlage und die Waldfläche sowie für die Straßenverkehrsfläche wird eine umwelt- und sozialverträgliche Ordnung hergestellt. Die Belange des Denkmalschutzes werden berücksichtigt und das Orts- und Landschaftsbild wird baukulturell erhalten.

Es sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Da die Verkehrseinrichtungen / Straßen bereits ausgebaut sind, ergeben sich keine Einschränkungen der städtebaulichen Struktur.

2. Verkehrliche Auswirkungen

Die Erschließung des Gebiets verläuft über die Regattastraße und Sportpromenade und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans dementsprechend gesichert. Zusätzlich verkehrliche Belastungen für das Plangebiet sowie für das südwestlich angrenzende Wohngebiet sind nicht zu erwarten.

Die verkehrliche Erschließung ist durch das bestehende und bereits ausgebaute Straßennetz gegeben. Ein weiterer Ausbau ist derzeit nicht geplant.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

Dabei ist hinsichtlich zweier Aspekte zu unterscheiden:

Während übergeordnete Planungsebenen konzeptionell die Zielstellung verfolgen, Gewässerufer der Allgemeinheit zugänglich zu machen, wird dieser Aspekt als Anforderung der Allgemeinheit in der vorliegenden Planung nicht weiterverfolgt. Dies ist durch die Anforderungen der Nutzungsfähigkeit der Wassersportgrundstücke selbst und im weiteren dem Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts geschuldet. Im Sinne der Bewahrung von Nutzungs- und Vegetationsstrukturen als auch aufgrund der Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen werden die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen planerisch einer Lösung zugeführt und räumlich getrennt. Während auf den Flächen innerhalb des Wassersportgebiets einer landschaftsverträglichen sportlichen Betätigung Vorrang eingeräumt wird, bestehen im angrenzenden Naturraum vielfältige Möglichkeiten, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft auch im Zusammenhang mit der seenartigen Aufweitung der Dahme zu erleben.

Zum anderen wird durch die maßvolle Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen und deren räumliche Zonierung sichergestellt, dass ein den Möglichkeiten des Standortes gemäßer und für den Naturschutz und die Landschaftspflege notwendiger Anteil an Grün- und Freiflächen verbleibt.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, gemäß § 1a BauGB bei der Ausweisung als Sondergebiet „Wassersport“ in diesem landschaftlich geprägten Umfeld beachtet, was ganz wesentlich zur naturräumlichen Gestalt im Hinblick auf die Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes im Gebiet beiträgt.

4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen dienen der Bestandssicherung. Daher sind keine zusätzlichen finanziellen Mittel in den Haushalt einzustellen.

Für die Unterhaltung der öffentlichen Parkanlage entstehen dem Bezirk Treptow-Köpenick Kosten (gleiches gilt für Straße), welche in den Haushalt eingestellt sind.

Für das geplante Gehrecht auf dem landeseigenen Grundstück Regattastraße 255 unter Berücksichtigung der Uferzugänglichkeit ergeben sich u. a. Maßnahmen zur Verkehrssicherheit und Verschlussicherheit (Zaunstellung ggü. Grundstücksnachbarn), die vom Fachamt mit ca. 17.000 € beziffert sind und in den Haushalt eingestellt werden.

IV. Verfahren

Das Planverfahren wurde durch den **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplan vom 15.12.1997 - Bezirksamtsvorlage-Nr. 206/97 (Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin, Nr. 19 am 03.04.1998, S. 1413) eingeleitet. Die Kenntnisnahme der BVV erfolgte zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans am 14.05.1998, Drs. Nr. III/460.

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fanden vom 26.04. bis einschließlich 27.05.1999 im Bezirksamt Köpenick von Berlin, Abt. Bau- und Wohnungswesen, LuV Vermessen und Planen, Fachbereich Stadtplanung statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich am 14.04.1999 in der Tagespresse (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost, Berliner Zeitung) bekannt gemacht.

Während der Auslegungsfrist bekundeten 8 Bürger ihr Interesse an der Planung.

2 Bürger äußerten sich schriftlich. Von den anderen Bürgern wurden nach Erörterung der Planung keine Anregungen vorgetragen.

Die schriftlichen Anregungen wurden geprüft und gemäß § 1 Abs. 6 die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hatte keine Auswirkungen auf das weitere Bebauungsplanverfahren.

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** nach § 4 BauGB fand mit Anschreiben vom 21.02.2000 bis zum 01.04.2000 statt.

Es wurden 38 Träger öffentlicher Belange beteiligt, von 31 Stellen liegen schriftliche Stellungnahmen vor.

Die Ergebnisse der Abwägung der Trägerbeteiligung sind im einzelnen in den Materialien zur Trägerbeteiligung erläutert. 17 Stellen haben Anregungen geäußert, die in der Abwägung zu berücksichtigen waren. 15 TÖB äußerten keine Anregungen bzw. sahen ihre Belange nicht berührt.

Im Ergebnis der Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes XVI-85 nach Auswertung der TÖB wurde der Entwurf überarbeitet und bedingt nunmehr nach geltendem Recht (BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 - Europarechtsanpassungsgesetz - EAG Bau) die Beteiligung der Behörden.

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Es hat vorrangig bestandssichernde und ordnende Funktion. Da in diesen Fällen der Gesetzgeber davon ausgeht, dass für die Durchführung der förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind folgende Vorschriften (alle BauGB) nicht anzuwenden:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- der Umweltbericht nach § 2a,
- die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- das Monitoring nach § 4c.
- zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 sowie § 10 Abs. 4.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick fasste am 27.02.07 den Beschluss Nr. 36/07 zur **Reduzierung des Geltungsbereiches** um die Wasserschutzzone II, Grundstück Sportpromenade 3). Die Amtsblattveröffentlichung erfolgte 23.03.2007, Nr. 13, S. 879.

Die (erneute) **Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB** fand in der Zeit vom 27.04. bis 30.05.2007 statt.

Es wurden 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von 12 Stellen liegen schriftliche Stellungnahmen vor.

Die Ergebnisse der Abwägung der Trägerbeteiligung sind im Einzelnen in den Materialien zur Trägerbeteiligung erläutert. 8 Stellen haben Anregungen geäußert, die in der Abwägung zu berücksichtigen waren. 4 TÖB äußerten keine Anregungen bzw. sahen ihre Belange nicht berührt.

Das Ergebnis der Abwägung fand Eingang in die weitere Erarbeitung des Bebauungsplans.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplanentwurf XVI-85 vom 15. Oktober 2007 mit Begründung fand in der Zeit vom 15.11.2007 bis einschließlich 14.12.2007 in den Diensträumen des Stadtplanungsamtes statt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt für Berlin am 02.11.2007 und in der Tagespresse am 12.11.2007 ortsüblich und fristgerecht bekannt gemacht. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung konnten zum Entwurf des Bebauungsplans XVI-85 Stellungnahmen abgegeben werden.

Ausgelegte Planunterlagen:

Entwurf zum Bebauungsplan XVI-85 vom 15.10.2007 sowie Begründung und Grundstücksverzeichnis vom Oktober 2007.

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XVI-85 wurde in der offiziellen Auslegungsfrist von 24 Bürgern besucht. Zum Bebauungsplanentwurf gingen 3 schriftliche Anregungen ein.

Die Abwägung und das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans XVI-85 und die Weiterleitung an die BVV wurde vom Bezirksamt Treptow-Köpenick am 27.05.2008 als BA-Vorlage - Nr. 226/08 beschlossen.

Die BVV Treptow-Köpenick von Berlin hat auf ihrer Sitzung am 17.07.2008 unter der Beschluss - Nr.: 467/21/08 über den Bebauungsplan XVI-85, die Begründung sowie die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans entschieden.

Nach rechtlicher Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß Schreiben vom 23.09.2008 mitgeteilt, dass keine Beanstandungen erhoben werden und der Bebauungsplan XVI-85 nunmehr als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Das Bezirksamt beschloss daraufhin am 04.11.08 (BA-Beschluss Nr. 276/08) den B-Plan als **Rechtsverordnung** festzusetzen und diese im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin zu veröffentlichen.

Die Veröffentlichung erfolgte im **GVBl** für Berlin am 22. November 2008 (GVBl. Nr.29, S. 403).

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. der Bek. v. 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. der Bek. v. 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (**AGBauGB**) i. d. F. v. 07.11.1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.05 (GVBl. S. 692)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) i. d. F. des BNatSchGNeuregG v. 25.03.02 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.12.2007 (BGBl. S. I 2873)
- Berliner Naturschutzgesetz – **NatSchGBln** i. d. F. v. 09.11.2006 (GVBl. S. 1074)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) i. d. F. d. Bek. v. 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Berlin (Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - **UVPG-Bln**) vom 7. Juni 2007 (GVBl. S. 222)

Berlin, Februar 2008

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Abt. Bauen und Stadtentwicklung

Hölmer
Bezirksstadtrat für Bauen
und Stadtentwicklung

Löbel
Amtsleiterin Stadtplanungsamt

VI. Anhang

Textliche Festsetzungen

- Nr. 1 Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen, die mit dem Wassersport (Ruder-, Kanusport) in unmittelbarem funktionellen Zusammenhang stehen.

Zulässig sind:

- Tribüne (inkl. Nebenanlagen wie Toiletten und Umkleidekabinen)
- bauliche Anlagen der Siegerehrung, Zielturm, Kassenhäuschen
- Wassersportmuseum

Nr. 2 Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen, die mit dem Wassersport (Ruder-, Kanusport) in unmittelbarem funktionellen Zusammenhang stehen.

Zulässig sind insbesondere:

- Wettkampfanlagen und –unterkünfte, Wassersportheime und –clubhäuser sowie medizinische Einrichtungen für Wassersportler der ansässigen Vereine
- Bootshäuser und –hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten
- Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen, Stege, Bollwerke
- sonstige technische Anlagen für den Betrieb der Regattastrecke sowie Werkzeug- und Materialschuppen

Ausnahmsweise können zugelassen werden die folgenden baulichen Anlagen und Einrichtungen, wenn sie gegenüber dem Wassersport untergeordnet bleiben, mit der wassersportlichen Nutzung vereinbar sind bzw. diese nicht wesentlich stören:

- Vereinsgaststätten und Bootswerkstätten für die Reparatur der auf den Grundstücken lagernden Boote
- Wohnungen für Mitarbeiter der im Sondergebiet zugelassenen Einrichtungen sowie Beherbergungseinrichtungen für Sportler und Besucher
- Einrichtungen zur Ausbildung z. B. für Verbände und Vereine
- bauliche Anlagen für sonstige sportliche Nutzungen für Vereinsmitglieder

Nr. 3 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Stellplätze und Garagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten.

- Nr. 4 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Nebenanlagen, die in unmittelbarem funktionellen Zusammenhang mit der Wassersportnutzung stehen, nur auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen uferseitiger Baugrenze und wasserseitiger Grundstücksgrenze/Uferkante bis zu 30 vom Hundert überschritten werden.
- Nr. 5 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 darf die Oberkante der baulichen Anlagen eine Höhe von 47,0 m über NHN nicht überschreiten.
Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Antennen.
- Nr. 6 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Nr. 7 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Nr. 8 Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
- Nr. 9 Die Fläche B ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.