

## zum Bebauungsplan-Entwurf XVII-4 „Ostkreuz“

### Ziele des Bebauungsplan-Entwurfs XVII-4 „Ostkreuz“

- 500 Wohnungen (**mindestens 110 geförderte Wohnungen**).
- Büros an der Hauptstraße, Wohnen zum See.
- Entwicklung eines angemessenen Entrees vom Knotenpunkt Ostkreuz in die Rummelsburger Bucht.
- In Richtung Bahnhof „Berlin-Ostkreuz“ Nahversorgungsmöglichkeiten für die Bewohner\*innen der Rummelsburger Bucht.
- Freiflächen und Durchwegungen vom Bahnhof „Berlin-Ostkreuz“ direkt zum Rummelsburger See und entlang des Rummelsburger Sees (großzügige parkähnliche Ufergestaltung).

### Schul- und Kita-Versorgung

Die zukünftige Versorgung mit Schul- und Kita-Plätzen im Gebiet des Bebauungsplan-Entwurfs XVII-4 „Ostkreuz“ wird gewährleistet sein.

Rein rechnerisch ergibt sich aus der im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehenen Wohnfläche ein Bedarf an **54 Grundschulplätzen**. Diese werden durch einen geplanten neuen 3-zügigen Schulstandort in der Hauptstraße 9 abgedeckt, dessen Fertigstellung in der Schulentwicklungsplanung im Jahr 2022 vorgesehen ist. Neue Schulplätze in Lichtenberg-Süd entstehen zudem durch den Neubau von zwei Gemeinschaftsschulen in der Fischerstraße und Waldowallee, sowie den Neubau einer Integrierten Sekundarschule in der Dolgenseestraße 60.

Rein rechnerisch ergibt sich aus der im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehenen Wohnfläche ein Bedarf von **48 Kitaplätzen**. Demgegenüber stehen mehrere in Planung befindliche Kapazitätserweiterungen und Neubauten:

- Kita-Neubau in der Hauptstraße 8 mit 60 Plätzen (Finanzierung bei erfolgreicher Festsetzung des B-Plans Ostkreuz gesichert),
- Kita-Erweiterung in der Hauptstraße 3A um 80 Plätze sowie
- mögliche Integration einer Kita in das Neubauvorhaben der HOWOGE innerhalb des Bebauungsplangebietes mit 40 Plätzen.

Die dargelegten Potentiale sind derart groß, dass sie bei Realisierung neben dem durch das Bebauungsplan-Verfahren entstehenden rechnerischen Bedarf sogar den bereits heute in der Region bestehenden Bedarf in der Höhe von ca. 130 zusätzlichen Plätzen decken können. In den umgebenden Wohnquartieren in Friedrichshain-Kreuzberg sind ebenfalls Kapazitätserweiterungen vorgesehen. Sobald diese umgesetzt sind, werden sich weitere Spielräume dadurch ergeben, dass weniger Kinder in diesem Bezirk in den vorhandenen Lichtenberger Kitas untergebracht werden müssen.

### „Wasserhaus“

Im Bebauungsplan-Entwurf XVII-4 „Ostkreuz“ wird für das Grundstück, auf dem später sowohl das „Wasserhaus“ als auch die Wohnbauten der HOWOGE errichtet werden sollen, ein Mischgebiet nach BauNVO festgesetzt. In einem Mischgebiet sind dabei – jeweils zu ca. 50% – gewerbliche Nutzungen, wie z.B. das „Wasserhaus“, als auch Wohnnutzungen zulässig. Durch die beiden Vorhaben – eines gewerblich, eines wohnlich – wird dies erfüllt.

Durch das Projekt „Wasserhaus“ wird in Berlin ein attraktives, zusätzliches Freizeitangebot für alle Berliner\*innen geschaffen. Der Standort Ostkreuz ist für dieses Projekt gut geeignet, da er einer der ganz wenigen verfügbaren Orte in Berlin ist, der einen Bezug zum Wasser hat und hervorragend mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen ist. Es gehört auch zur Strategie des Senats, neue Angebote mit gesamtstädtischer Bedeutung außerhalb des Rings zu entwickeln, um die Innenstadtbezirke zu entlasten und die Attraktivität der Außenbezirke zu erhöhen.

### Kulturelle Nutzung „Rummels Bucht“ erhalten

Der Bebauungsplan-Entwurf XVII-4 „Ostkreuz“ dient der Umsetzung der Entwicklungsziele für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Berlin-Rummelsburger Bucht“, die gerade eine Umnutzung des ehemals gewerblich-industriell geprägten Stadtraums vorsieht. Die bisher wenig genutzten Flächen sollen entsprechend ihrer guten Lage umgenutzt werden. Dementsprechend war der Gastronomiebetrieb „Rummels Bucht“ von vorneherein nur als Zwischennutzung genehmigt worden.

### Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf XVII-4 „Ostkreuz“

Nach den Rückmeldungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 2007 wurde der Bebauungsplan-Entwurf umfassend überarbeitet: Die Grünflächen wurden vergrößert, die ursprünglich vorgesehene Massivität der Bebauung deutlich reduziert.

Nachdem die „Initiativen rund um das Ostkreuz“ im Jahr 2012 Änderungen an der Planung vorgeschlagen hatten, hat die BVV Lichtenberg beschlossen, dass der Bebauungsplan-Entwurf XVII-4 „Ostkreuz“ in mehreren Punkten geändert wird (Verbreiterung des Uferstreifens, Verringerung der Baumasse und Gebäudehöhen, Erhalt des Pumpengebäudes, Schilfgürtel, Spielplätze). Der Beschluss wurde von der BVV Lichtenberg am 20. September 2012 gefasst. Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf wurde in Abstimmung mit der Senatsverwaltung angepasst und berücksichtigt entsprechend diese Beschlusslage.

Darüber hinaus fanden über die Jahre diverse Detailänderungen statt, auch aufgrund von Rückmeldungen in den jeweiligen Beteiligungsschritten.

### Grundstücksverkäufe im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Rummelsburger Bucht“ wurden in den Jahren 2016 und 2017 entsprechend den bestehenden Entwicklungszielen für das Teilgebiet „Ostkreuz/An der Mole“ und den Zielsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs XVII-4 „Ostkreuz“ alle Baugrundstücke in diesem Bereich durch das Land veräußert. Mit einem privaten Grundstückseigentümer, der Eigentümer eines zentralen Grundstückes im diesem Bereich ist, wurde ergänzend eine Abwendungsvereinbarung geschlossen.

Die Kaufpreise wurden nicht frei verhandelt, sondern gutachterlich ermittelt. Sie sind lediglich noch nicht rechtswirksam, da in den Kaufverträgen ein Vorbehalt bzgl. der Festsetzung des Bebauungsplanes aufgenommen wurde.

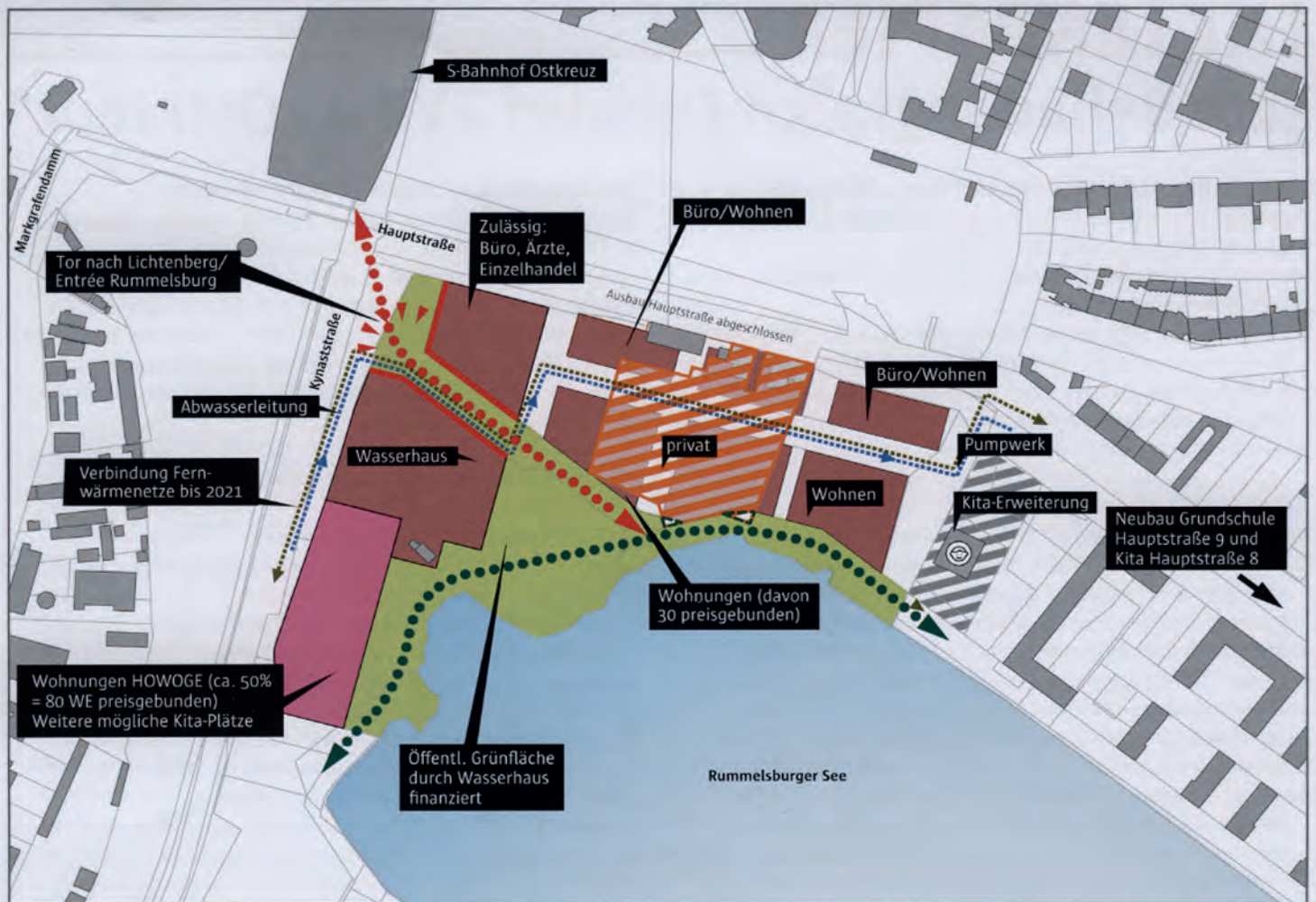
Die Kaufpreise werden ansonsten nicht frei verhandelt, sondern gutachterlich ermittelt. Die Grundstücke wurden zu dem Wert verkauft, den sie zum Zeitpunkt des Verkaufs hatten. Mit dem Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen bzw. mit den eingenommenen Ausgleichsbeträgen wurden und werden sämtliche Infrastruktur- und Ordnungsmaßnahmen im Entwicklungsbereich „Berlin-Rummelsburger Bucht“ finanziert (Schule, Kitaerweiterung Hauptstraße 8, Straßenbau, Grünanlagen, Altlastensanierung, Sportplatzverlagerung, etc.).

### Ist eine Teilung des Bebauungsplan-Entwurfs XVII-4 „Ostkreuz“ möglich?

Der Bebauungsplan ist nicht teilbar, da technische, zeitliche und eigentumsrechtliche Abhängigkeiten der Baugebiete untereinander dem entgegenstehen.

- In der Kynaststraße liegen keine Leitungen für (Ab-)Wasser, Fernwärme und Gas, da, als diese Straße gebaut wurde, noch kein Bedarf





© Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt

abzusehen war. Die entsprechenden Leitungen müssen also von der Hauptstraße über die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans XVII-4 „Ostkreuz“ herangeführt werden.

- Das im Osten des Plangebietes geplante Abwasserpumpwerk soll der Sammelpunkt für das gesamte Abwasser im Plangebiet werden. Von dort würde das Abwasser dann in die bestehenden Kapazitäten in der östlichen Hauptstraße eingespeist.
- Über die geplante Planstraße 2 soll die Versorgung des gesamten Gebietes sichergestellt werden. Dieses ist über die bereits endgültig hergestellte Hauptstraße nicht mehr möglich.
- Da Teile des Bebauungsplangebietes in Privatbesitz sind, ist die Sicherstellung der oben genannten technischen Abhängigkeiten nur in einem gemeinsamen Bebauungsplan zu gewährleisten.
- Eine Teilung würde zusätzlich eine massive zeitliche Verzögerung bedeuten.

Insgesamt muss die Erschließung daher „in einem Stück“ erstellt werden und kann nicht geteilt werden.

### Welche Folgen hätte ein Scheitern oder eine Verzögerung des Bebauungsplan-Entwurfs XVII-4 „Ostkreuz“

Sollte der Bebauungsplan-Entwurf XVII-4 „Ostkreuz“ scheitern bzw. durch den Bezirk geändert oder nicht zeitnah festgesetzt werden, muss/müsste das Land (Senat) das Bebauungsplan-Verfahren an sich ziehen und den Bebauungsplan selbst festsetzen (d.h. der Bebauungsplan wird dann nicht durch die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg beschlossen, sondern durch das Abgeordnetenhaus von Berlin). Dies ist gemäß Ausführungsgesetz des Baugesetzbuchs in

einem solchen Fall so vorgesehen, da ansonsten die Einhaltung der Entwicklungsziele nicht mehr gesichert wäre.

Zu bedenken ist dabei auch, dass es im Falle einer Nicht-Festsetzung des Bebauungsplan-Entwurfs XVII-4 „Ostkreuz“ bei allen geschlossenen Verträgen (Kaufverträge und Abwendungsvereinbarung) ausschließlich von Seiten der Käufer zu einer Rückabwicklung führen könnte. Dies würde u.a. zu Einnahmeverlusten in Höhe von ca. 20 Mio. Euro für das Land führen. Das Land Berlin kann seinerseits nicht von den Kaufverträgen zurücktreten.

Abschließend ist zu beachten, dass im Falle eines Scheiterns oder einer Verzögerung des Bebauungsplans der Eingangsbereich in die Rummelsburger Bucht in den nächsten Jahren nicht bebaut und entwickelt werden könnte. Die Anwohner\*innen müssten noch weitere Jahre mit dem jetzigen Zustand der Flächen leben und auf eine Erweiterung ihres Nahversorgungsangebotes und der Schul- und Kitaplätze weiterungen evtl. sogar dauerhaft verzichten.

Die Schaffung von wichtigem und notwendigem neuen Wohnraum würde verhindert bzw. stark verzögert.

Erstellt durch das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung | Stand März 2019