

<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>5</b>
I.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
I.2	PLANUNGSANLASS, PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIELE	6
I.3	PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	8
I.3.1	SIEDLUNGSANALYSE	8
I.3.2	LANDSCHAFTSANALYSE VOR PLANUNGSBEGINN	13
I.3.3	LANDSCHAFTSANALYSE 2001	14
I.3.4	EIGENTUMSVERHÄLTNI SSE	19
I.4	PLANUNGSVORGABEN	23
I.4.1	BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG (BEP)	23
I.4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP 94) IN DER FASSUNG VOM 8. JANUAR 2004, ZULETZT GEÄNDERT AM 14. APRIL 2005 (ABL. S. 1595)	24
I.4.3	LANDSCHAFTSPROGRAMM (LAPRO 94)	25
<b>II</b>	<b>PLANI NHALT</b>	<b>28</b>
II.1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	28
II.2	INTENTION DES PLANES	32
II.3	ABWÄGUNGSVORGANG UND BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	33
II.3.1	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER (§ 3 ABS. 1 BAUGB) UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS.1 BAUGB)	33
II.3.2	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	46
II.3.3	ABWÄGUNG ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	52
II.3.4	VEREINFACHTES VERFAHREN	53
II.3.5	2. VEREINFACHTES VERFAHREN	54
II.4	WESENTLICHER PLANI NHALT	55
II.4.1	GEWERBEGEBIETE	55
II.4.2	VERKEHRSFLÄCHEN	55
II.4.3	FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN	57
II.4.4	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	58
II.5	BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	62
II.5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	62

II.5.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	62
II.5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	63
II.5.4	VERKEHRS- UND ERSCHLI ESSUNGSFLÄCHEN	65
II.5.5	FESTSETZUGEN ZUM IMMI SSIONSSCHUTZ	67
II.5.6	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN; BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	67
II.5.7	BESONDERE GESTALTUNGSANFORDERUNGEN	70
II.6	FLÄCHENBI LANZ	71
<b>III</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>72</b>
III.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT/ABWÄGUNG DER EINGRI FFS- UND AUSGLEI CHSBI LANZI ERUNG	72
III.2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE LEBENS- UND ARBEI TSVERHÄLTNI SSE	76
III.3	HAUSHALTSRECHTLI CHE AUSWIRKUNGEN	77
<b>IV</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>79</b>
<b>V</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>83</b>

### PLÄNE

PLAN 1: SITUATIONSANALYSE	21
PLAN 2: STÄDTEBAULICHES KONZEPT	50

### ABBILDUNGEN

ABBILDUNG 1: LUFTBILD VOM PLANGEBIET (STAND 04/1993)	8
ABBILDUNG 2: AUSSCHNITT AUS DER BEP BERLIN-MARZAHN II	23
<u>ABBILDUNG 3: FNP I. D. F. VOM 8. JANUAR 2004,</u> <u>ZULETZT GEÄNDERT AM 14. APRIL 2005 (ABL. S. 1595)</u>	
__ABBILDUNG 4: AUSSCHNITT STÄDTEBAULICHER ENTWICKLUNGSBEREICH	29
ABBILDUNG 5: QUERSCHNITT PLANSTRASSE A SOWIE WALSHEIMER STRASSE	48

### TABELLEN

TABELLE 1: STÄDTEBAULICHE KENNWERTE DER GEWERBEGEBIETE	55
TABELLE 2: ORIENTIERUNGSWERTE GEMÄSS BEI BLATT ZU DIN 18005	67



## I PLANUNGSGEGENSTAND

### I.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst ein ca. 7,6 ha großes Gebiet im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Ortsteil Biesdorf und liegt zwischen:

- der U-Bahntrasse,
- der Straße Alt-Biesdorf,
- dem Blumberger Damm,
- und dem Theater am Park (Frankenholzer Weg).

Die genaue Zuordnung von Flurstücken zum Geltungsbereich ist der Flurstücksliste im Anhang zu entnehmen.

In der Planzeichnung sind – entgegen dem Verwaltungsrundschreiben Sen BWV II D 1-6150/3/2/3I vom 21.04.1997 – für die notwendige Festsetzung des Geltungsbereiches an einigen wenigen Punkten Koordinaten verwendet worden. In diesem besonderen Einzelfall handelt es sich um Punkte, die durch die übliche Vermessung auch mit Hilfskonstruktionen nicht genau fixiert werden können. Eine Doppelfestsetzung (d.h. Bemessung und zusätzliche Koordinaten), die zu Widersprüchen führen könnte, wurde ausgeschlossen. Die Koordinaten entsprechen der Beschreibung des Geltungsbereiches im Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches und wurden vom Vermessungsamt vorgegeben.

## 1.2 PLANUNGSANLASS, PLANUNGSERFORDERNISSE UND PLANUNGSZIELE

Teilbereiche des ca. 7,6 ha großen Plangebietes des Bebauungsplanes XXI-30a „An der Paradiessiedlung-Süd“ liegen innerhalb des im Dezember 1993 förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Biesdorf-Süd“. Der Ortsteil „Biesdorf-Süd“ war ein Untersuchungsgebiet einer von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr beauftragten und mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz abgestimmten Studie, in der 60 potenzielle Wohnungsbaustandorte auf ihre kurz- und mittelfristige Aktivierbarkeit hin geprüft wurden (Machbarkeitsstudie). Dieses Gutachten bildete die Grundlage für den Beschluss des Senats von Berlin vom 14.04.1992, den Bereich „Biesdorf-Süd“ zum Untersuchungsgebiet für einen Entwicklungsbereich gemäß § 165 ff BauGB zu erklären.

Zur Umsetzung dieser Ziele für den Teilbereich an der Paradiessiedlung hat die Bezirksverordnetenversammlung Marzahn am 23.5.1995 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan XXI-30 „An der Paradiessiedlung“ aufzustellen.

Die Entwicklung des südlichen Teilbereichs des Plangebietes besitzt aufgrund des hohen Entwicklungsdruckes Priorität. Da im nördlichen Teilbereich noch erheblicher Abstimmungsbedarf über die Gestaltung eines Grünzuges, eines Misch- und Wohngebietes sowie die zukünftige Nutzung des Theaterstandortes besteht und keine kurzfristige Entwicklung dieser Bereiche vorgesehen ist, erfolgte durch den Beschluss des Bezirksamtes vom 24.07.2001 die Änderung der Planungsziele sowie die Aufteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-30 in zwei selbständige Bebauungsverfahren (BP XXI-30a „An der Paradiessiedlung-Süd“ und BP XXI-30b).

Durch die förmliche Festsetzung einiger Teilbereiche des Plangebietes als städtebaulicher Entwicklungsbereich nimmt der Verwertungsdruck auf die Grundstücke innerhalb der Entwicklungsmaßnahme zu. Für die südwestliche Teilfläche des Plangebietes besteht ein konkreter Ansiedlungswunsch eines Unternehmens. Das Vorhaben deckt sich mit den Zielen des Bezirks und der Entwicklungsmaßnahme zur Entwicklung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes an diesem Standort.

---

<sup>1</sup> Arbeitsgruppe für Stadtplanung/Freie Planungsgruppe Berlin/Prostadt/Planwerk in Verbindung mit der Forschungsgruppe Stadt und Dorf und dem Büro Becker, Giesecke, Mohren, Richard; Berlin 1992

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich gemäß der planungsrechtlichen Einschätzung des Plangebiets vom 02.07.1997 nach § 34 BauGB. Die Umsetzung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme ist nur über die planungsrechtliche Sicherung eines Bebauungsplanes möglich.

Das Plangebiet weist derzeit eine geringe Grundstücks- bzw. Flächenausnutzung auf. Es ist aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an die Innenstadt und des Bedarfs an Gewerbeflächen in Berlin einem hohen Veränderungsdruck ausgesetzt. Eine interne Gewerbeerschließungsstraße existiert nicht. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist ohne die planungsrechtliche Sicherung durch einen Bebauungsplan nicht zu gewährleisten.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für

- die Neuordnung des Gebietes: Sicherung von (eingeschränkter) Gewerbegebietsnutzung unmittelbar an der Straße Alt-Biesdorf (B 1/5) und dem Blumberger Damm,
- die Sicherung einer Sportanlage für die Bedarfe der Wohnungsbaupotenziale der Entwicklungsmaßnahme,
- die Sicherung der Erschließung der Baugebiete,
- die Sicherung von Wegebeziehungen vom bzw. zum Grünzug
- sowie von Mindestpflanzgeboten in den Vorgartenbereichen des Gewerbegebietes.

## **I.3 PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

### **I.3.1 SIEDLUNGSANALYSE**

#### **SIEDLUNGSBILD**

Das Plangebiet wird umgrenzt von den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen Blumberger Damm und Straße Alt-Biesdorf (B1/5) sowie der in Hochlage verlaufenden U-Bahntrasse der U-Bahnlinie 5. Die weitere Umgebung wird geprägt durch das Erholungsgebiet Biesdorfer Höhe, den Schlosspark Biesdorf sowie das geplante neue Ortszentrum der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd um den Elsterwerdaer Platz. Das Plangebiet liegt im Wesentlichen auf einem ca. 48,0 m über NHN liegenden Plateau. Zur Straße Alt-Biesdorf fällt das Gelände um ca. 4,0 m bis 5,0 m ab. Der Blumberger Damm steigt ab der Verkehrskreuzung zur Straße Alt-Biesdorf in nördlicher Richtung um ca. 6,0 m an.

Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens war das Plangebiet durch seine ehemalige militärische Nutzung und die damit verbundenen Gebäude geprägt. Folgende Nutzungen befanden sich auf dem Gelände<sup>2</sup>:

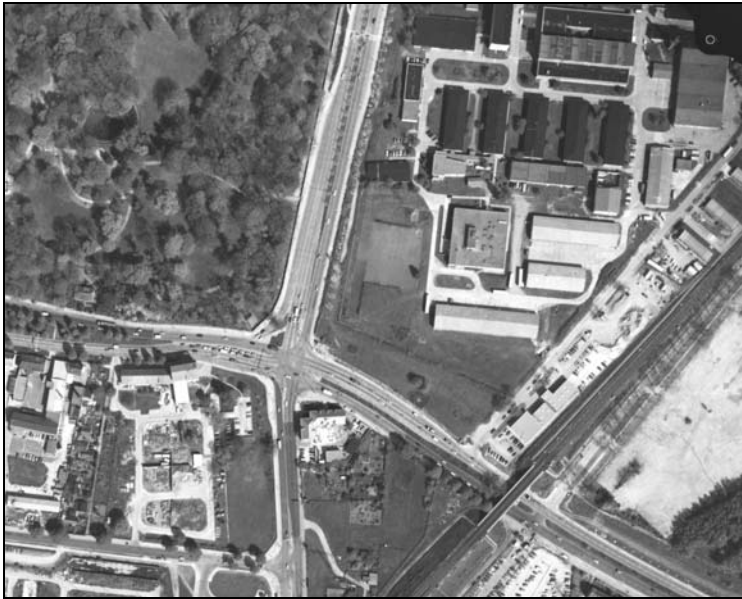
- 1-geschossige Baracken- und Verwaltungsgebäude;
- Extensive Flächennutzung (Grünbrache, ehemaliger Sportplatz) in Randbereichen;
- Gewerbliche Nutzungen (Autohaus, Baustofflager entlang der U-Bahntrasse;
- Verkehrsflächen der Straße Alt-Biesdorf (B 1/5) sowie des Blumberger Damms.

#### **ABBILDUNG 1: LUFTBILD VOM PLANGEBIET (STAND 04/1993)**

---

<sup>2</sup> vgl. Bebauungsplan-Vorentwurf, Stand 06/1996





Quelle: Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (Vermessung): Luftbildnummer 697/93, 04/1993

Seitdem wurde ein Großteil der Fläche bereits freigeräumt. Der überwiegende Teil der Fläche ist unbebaut. Im südöstlichen Teilbereich befindet sich ein Autohändler mit Ausstellungsflächen, im nordöstlichen Teilbereich ein weiterer Gewerbebetrieb. Ein Schild weist darauf hin, dass Teilflächen des Plangebietes als Übungsplatz für Personenkraftwagen (PKW) genutzt werden.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich westlich des Blumberger Damms der Schlosspark Biesdorf mit dem 1867/68 errichteten Schloss Biesdorf. Folgende Denkmale sind im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmal-liste Berlin) eingetragen:

**Ensemble** : Alt-Biesdorf 6-9 ;

**Baudenkmal** : Alt-Biesdorf 55, Schloss Biesdorf, 1867-68 von Gropius & Schmieden;

**Gartendenkmal** : Alt-Biesdorf 55, Schlosspark Biesdorf, Villengarten, angelegt 1868, seit 1891 von Albert Brodersen, seit 1946 Neugestaltungen, Wiederherstellung seit 1984 (D).

#### VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird derzeit über die Straße Alt-Biesdorf (B1/5) und den Blumberger Damm an das Hauptverkehrsstraßennetz von Berlin angebunden. Insbesondere mit der B1/5 verfügt der Standort über eine hervorragende verkehrliche Anbindung an das Stadtzentrum sowie das Berliner Umland bzw. den Autobahnring. Dies gilt gleichfalls für den Anschluss an den ÖPNV: Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der 600m Erreichbarkeitszone zu der U-Bahnstation

Elsterwerdaer Platz im Süden, zur S-Bahnstation Biesdorf im Westen und zur S- und U-Bahnstation Wuhletal im Osten mit Direktanschluss in Richtung Stadtzentrum. Über die Buslinie 190 auf dem Blumberger Damm mit Haltestelle am Frankenholzer Weg ist der Standort direkt an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Sie übernimmt die Zubringerfunktion zum U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von einer der wichtigsten Ost-West-Verbindungen Berlins aus: der Bundesstraße B 1/5 (Straße Alt-Biesdorf). Die Verkehrsmenge beträgt in diesem Bereich gemäß „Verkehrsplanung für Berlin“ 25.000 bis 50.000 Kfz/24 Std. und 2.000 bis 4.000 Lkw/24Std. Der Blumberger Damm weist gem. „Verkehrsplanung für Berlin“ eine Verkehrsmenge von 25.000 bis 50.000 Kfz/24 Std. und 1.000 bis 2.000 Lkw/24 Std. auf.

Gem. Umwelatlas von Berlin liegt der Straßenverkehrslärm gemessen an der Straßenrandbebauung im Mittelungspegel an der Straße Alt-Biesdorf tags (6-22 Uhr) bei 74 dB und nachts (22-6 Uhr) bei 66 dB bei einer Verkehrsmenge von 41.700 DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke; Anzahl der Kraftfahrzeuge je 24 Stunden inkl. Lkw und Motorräder). Am Blumberger Damm liegen die Werte bei 61 dB (tags) bzw. 53 dB (nachts) bei einer Verkehrsmenge von 31.900 DTV.

Die innere Erschließung erfolgt von der Straße Alt-Biesdorf (B 1/5) über die Walsheimer Straße und vom Blumberger Damm über eine unzureichend ausgebaute Zufahrtsstraße. Die überwiegend gepflasterte und ca. 5 m breite Walsheimer Straße erschließt die Grundstücke entlang des Bahndammes (U-Bahnlinie U5) und verfügt über keine getrennten Fuß- und Radwege. Die Walsheimer Straße entspricht nicht dem Ausbaustandard zur ausreichenden Erschließung der vorhandenen Grundstücke. Die Ein- und Ausfahrt an der Straße Alt-Biesdorf ist nur für Rechtsabbieger eingerichtet.

#### VER- UND ENTSORGUNG

Entlang des Blumberger Dammes sowie der Straße Alt-Biesdorf verlaufen folgende Leitungstrassen:

- Gasleitung (800St);
- BWB-Wasserversorgungsleitung;
- BWB-Regenwasserentsorgungsleitung;
- BWB-Schmutzwasserentsorgungsleitung;
- Telekomunikationskabel ;

- Energieversorgungskabel .

Das Plangebiet ist an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Berlin angeschlossen und kann ausreichend ver- und entsorgt werden. Eine Fernwärmeleitung, an die das Plangebiet angeschlossen werden könnte, verläuft nordwestlich des Plangebietes, parallel zur S-Bahntrasse.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs erfolge eine Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern. Zur Gewährleistung der Ver- und Entsorgung wurde im Bereich des derzeitigen Verlaufs der Versorgungstrassen entlang des Blumberger Damms sowie der Straße Alt-Biesdorf Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit den Versorgungsträgern abgestimmt. Versorgungsleitungen der Berliner Wasserbetriebe, die innerhalb des Plangebietes verlaufen, werden rückgebaut bzw. stillgelegt.<sup>3</sup>

Entlang des Blumberger Damms verläuft eine Gashochdruckleitung DN 800 von überbezirklicher Bedeutung. Eine geplante Bebauung muss mindestens 4,0 m Abstand zu dieser Leitung einhalten. Der finanzielle Aufwand für eine Verlegung dieser Leitung ist erheblich.

Eine Energieversorgungsleitung verläuft entlang der Straße Alt-Biesdorf, wahrscheinlich unterhalb des nördlich der Fahrbahn liegenden Gehweges.<sup>4</sup> In Absprache mit dem Versorgungsträger ist eine Verlagerung der Trafostation möglich.

Entlang der Straße Alt-Biesdorf sowie dem Blumberger Damm verlaufen Telekommunikationskabel.<sup>5</sup>

#### ALTLASTEN

Im Rahmen der Vorbereitung eines Bauvorhabens auf dem Grundstück südlich der Planstraße A wurde eine Baugrund- und Altlastenuntersuchung durchgeführt<sup>6</sup>, die keinen Altlasten(verdacht) erbrachten. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum B-Planentwurf XXI-30 sind ebenfalls keine entsprechenden Hinweise gegeben worden.

<sup>3</sup> SEIB-Ingenieur Consult GmbH: Suchschlitzaufmaß B-Plan-Gebiet Paradiesiedlung; 08/2000

<sup>4</sup> SEIB-Ingenieur Consult GmbH: Suchschlitzaufmaß B-Plan-Gebiet Paradiesiedlung; 08/2000

<sup>5</sup> SEIB-Ingenieur Consult GmbH: Suchschlitzaufmaß B-Plan-Gebiet Paradiesiedlung; 08/2000

<sup>6</sup> Amann Infutec Consult AG: Baugrund- und Altlastenuntersuchung BMW-Grundstück Alt-Biesdorf, 11/1998

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche Nummer 8794. Durch eine Baugrund- und Altlastenuntersuchung konnte der Altlastenverdacht entkräftet werden.

### I. 3. 2 LANDSCHAFTSANALYSE VOR PLANUNGSBEGINN<sup>7</sup>

Das Planungsgebiet liegt naturräumlich betrachtet auf der Barnim-Hochfläche, unmittelbar an der Kante zum Urstromtal der Spreeniederung. Aufgrund der starken anthropogenen Veränderungen sind die ursprünglichen Landschaftselemente (Relief, Baumbestand, naturnaher Boden) o.g. naturräumlicher Einheit im Plangebiet kaum erkennbar. Das Plangebiet ist in den „Stadtlebensraum“ einzuordnen. Lediglich die Kante zum Urstromtal der Spree ist noch heute durch einen starken Höhenversprung im Süden des Plangebietes an der Straße Alt-Biesdorf erkennbar.

Im Plangebiet sind nur wenige Grünflächen mit zum Teil wertvollem Baumbestand vorhanden. Verkehrsflächen und ehemalige militärische Einrichtungen sind die dominierenden Baustrukturen, durchsetzt von großflächigen Brachen und versiegelten Flächen.

Aufgrund des geringen Grünbestandes sowie der ungeordneten Nutzungsstruktur ist die Biotopfunktion des Gebietes als stark eingeschränkt zu bewerten.

Naturnahe/natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Es liegt nicht innerhalb der Trinkwasserschutzzone, diese grenzt südlich an. Der Grundwasserspiegel liegt ca. 4,0 m bis 8,0 m unter dem Gelände. Derzeit wird ein Großteil der anfallenden Niederschläge in die Kanalisation eingeleitet, ein Teil versickert direkt im unbefestigten Boden.

Die unversiegelten vegetations- und baumgeprägten Flächen des Planungsgebietes stellen aufgrund der unmittelbaren Randlage zu besiedelten Bereichen (Stadtklima) bioklimatisch wirksame Ausgleichsräume dar. Unversiegelter Boden und Laubvegetation tragen zur Regeneration der lufthygienischen Verhältnisse bei.

Grundsätzlich ist der Ballungsraum Berlin in extremem Maße durch hohe Schadstoffkonzentrationen belastet, die auf Heizungsanlagen (Braunkohlebasis) und auf Verkehrsemissionen zurückzuführen sind. Dies trifft auch auf das Plangebiet zu, insbesondere durch seine direkte Lage an zwei Hauptverkehrsstraßen.

Durch die Lage des Plangebietes zwischen dem Biesdorfer Schlosspark im Westen und dem Freiraumbereich Biesdorfer

---

<sup>7</sup> vgl. Bebauungsplan-Vorentwurf, Stand 06/1996

Höhe kommt ihm eine besondere Bedeutung aufgrund der Vernetzung mit anderen Lebensräumen zu. Im Umfeld der Fläche befinden sich großflächige Grünflächen. Wegen der räumlichen Nähe und der gleichartigen Ausstattung (Baumbestände) sind Wechselwirkungen wahrscheinlich. Bei einer zukünftigen Bebauung gilt es, die Vernetzungsbeziehungen zu berücksichtigen und zu entwickeln.

Die Freifläche zwischen Wohnbebauung und Schulgelände ist Teil der gebietsübergreifenden Grünverbindung, die aus Marzahn kommend den Stadtpark Biesdorf erreicht und von der Biesdorfer Höhe mit dem Grünzug des Wuhletals verbunden ist.

### **I.3.3 LANDSCHAFTSANALYSE 2001**

#### **GEOLOGIE/BODEN**

Das Plangebiet liegt naturräumlich am nördlichen Rand der Grundmoränen-Hochfläche des Barnim, die sich bis zu 12,0 m über dem südlich angrenzenden Urstromtal erhebt. Die Hangkante parallel zur B1/5 stellt heute den Übergang zwischen Urstromtal und Barnim-Hochfläche dar. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommt überwiegend Geschiebemergel auf Sand oder Sand auf Geschiebemergel vor.

Nach dem Umweltatlas von Berlin Karte „Bodengesellschaften – Konzeptkarte“ muss im Plangebiet von folgenden anthropogenen Bodengesellschaften ausgegangen werden:

- Pararenzina + Lockersyrosem + Regosol (zwischen Blumberger Damm und Walsheimer Straße),
- Lockersyrosem + Regosol + Pararenzina (östlich der Walsheimer Straße im nördlichen Teil),
- Parabraunerde und Rostbraunerde (östlich der Walsheimer Straße im südlichen Teil).

Im Plangebiet kommen Auffüllungen mit einer Mächtigkeit zwischen 0,3 m und 2,0 m vor (i. d. R. Feinsande mit Mittelsand- und Schluffanteilen und geringfügigen Nebenbestandteilen wie Bauschutt, Holz-, Schlacke- und Kunststoffreste). Aufgrund von Aufschüttungen, Bodenverunreinigungen und Versiegelungen – im Zusammenhang mit der ehemaligen militärischen Nutzung des Geländes – ist davon auszugehen, dass natürliche bzw. naturnahe Böden, d. h. Böden ohne anthropogene Beeinträchtigungen, im Geltungsbereich des B-Plans XXI-30a „An der Paradiessiedlung-Süd“ nicht vorkommen. Sie sind vielmehr durch die intensive anthropogene Nutzung beeinträchtigt bzw. belastet. Hinweise auf Boden-

kontaminationen liegen nicht vor (s. Baugrund- und Altlastenuntersuchung BMW-Grundstück Alt Biesdorf).

#### WASSER/GRUNDWASSER

##### *Grundwasserflurabstand/Fließrichtung*

Nach dem Umweltatlas von Berlin (Stand 1998) liegt der Grundwasserflurabstand im Plangebiet im Bereich der Hangkante an der B1/5 zwischen 4-10 m und nördlich der Hangkante zwischen 10-20 m. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 35,0 m über NN. Das Grundwasser fließt nach Süden zur Wuhle. Aufgrund der geologischen Situation kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet nur ein relativ geringes Potenzial bzw. eine relativ geringe Bedeutung in Bezug auf die Grundwasseranreicherung hat.

##### *Verschmutzungsempfindlichkeit*

Aufgrund des relativ großen Grundwasserflurabstandes und der geologischen Situation ist davon auszugehen, dass das Grundwasser gut vor eindringenden Schadstoffen geschützt ist. Die Gefahr einer Verschmutzung des Grundwassers ist danach für das Plangebiet als gering zu bezeichnen.

##### *Oberflächengewässer*

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

##### *Wasserschutzzone*

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

#### KLIMA/LÄRM

Nach dem Umweltatlas von Berlin / Karte Klimafunktionen (Stand 1998) liegt das Plangebiet im Übergangsbereich. Im Übergangsbereich schwanken die Mitteltemperaturen, die nächtliche Abkühlungsrate und die Schwülegefährdung je nach Nutzung zwischen gering bis hoch. Wo sie in einem funktionalen Zusammenhang mit belasteten Bereichen stehen, weisen sie eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf.

Wird die klimatische Situation im Vergleich zu Freilandverhältnissen betrachtet, kann festgestellt werden, dass das Plangebiet derzeit nur eine geringe bis mäßige Veränderung aufweist. Positiv auf das Klima im Plangebiet wirken sich die angrenzenden Grünflächen „Schlosspark Biesdorf“ und „Biesdorfer Höhe“ aus. Eher negativ bzw. Luftaustauschbehindernd müssen die Bahndammanlagen der U-Bahntrasse beurteilt werden.

Die derzeitigen klimatischen Bedingungen sind im weiteren Betrachtungsraum als relativ günstig einzuschätzen. Besonders wichtig ist aber die Frage möglicher klimatischer Wechselwirkungen (Luftaustausch, Belüftung, Entlüftung) zwischen belasteten und entlasteten Räumen bzw. die städtebauliche Entwicklung auf den südlich angrenzenden Flächen.

Hinsichtlich möglicher großräumiger klimatischer Wechselwirkungen in der Stadt (Luftaustausch, Belüftung, Entlüftung) zwischen belasteten und entlasteten Räumen kann davon ausgegangen werden, dass großflächige Verdichtungen im östlichen Randbereich von Berlin grundsätzlich problematisch für die zentralen Bereiche der Stadt sind.

#### *Lärm*

Das Plangebiet wird durch das erhebliche Verkehrsaufkommen auf der B1/5 (40.000-50.000 KFZ/24 Stunden, Stand Verkehrszählung 1993 – Umweltatlas) und auf dem Blumberger Damm (30.000-40.000 KFZ/24 Stunden, Stand Verkehrszählung 1993 – Umweltatlas) beeinträchtigt. Der Mittelungspegel liegt an der Straßenbebauung an der B1/5 bei 75-80 dB(A) und am Blumberger Damm bei 60-65 dB(A) (Stand Verkehrszählung 1993 – Umweltatlas).

#### BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

Nach der Karte von Groß-Berlin wären im Plangebiet Kiefernwald mit größerem Eichenanteil heimisch. Die Biotopstrukturen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung und die heutigen Biotopstrukturen weichen aber – aufgrund der anthropogenen Flächennutzung – wesentlich von der potentiell natürlichen Vegetation ab. Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen wurden 1995 – vom Büro Schreckenbergs und Partner in Zusammenarbeit mit SWP – erfasst.

Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-30a „An der Paradiessiedlung-Süd“ vorkommenden Biotoptypen handelt es sich i. d. R. um anthropogen beeinflusste und relativ artenarme Lebensräume. Ihr Wert bzw. ihre Bedeutung in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz ist relativ gering. Nur die Gehölzstrukturen haben – im Vergleich zu den anderen Biotoptypen – eine höhere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Die Biotoptypenbenennung orientiert sich an der „Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft“, die für den Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd erarbeitet worden ist.

Faunistische Kartierungen liegen nicht vor.



Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet – gemäß Bestandserhebung aus dem Jahre 1995 – vor:

- Gebäude / Mauern / Ruinen,
- versiegelte Flächen, wassergebundene Decke, Pflaster
- vegetationsfreie Flächen, verdichtet,
- Brachflächen mit Gehölzaufwuchs,
- artenreicher Parkrasen,
- ruderale Staudenflur, ältere Ackerbrache,
- Gebüsche aus Ziergehölzen,
- Gebüsche aus autochtonen Arten,
- Alleen, Baumreihen.

Die Biotoptypenzusammensetzung hat sich bis heute kaum geändert. Die Gebäude sind aber in der Zwischenzeit abgerissen worden; die unversiegelten Flächen werden regelmäßig gemäht.

#### LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild im Plangebiet des B-Plans XXI -30a wird naturräumlich geprägt durch die Lage im Übergangsbereich von der Barnim-Hochfläche zum Urstromtal der Spree (Geländekante). Im südlichen Plangebiet – entlang der B1/5 – ist diese Geländekante in Form eines Höhengrundes von ca. 4,0 m – deutlich wahrnehmbar. Die Kante ist aber nicht mehr in ihrer natürlichen Form erhalten, sondern wurde im Rahmen der Bebauung des Geländes begradigt und verschmälert.

Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung wurde das Plangebiet überwiegend militärisch genutzt. Das Landschaftsbild wurde daher maßgeblich durch 1-geschossige barackenähnliche Baulichkeiten sowie durch befestigte Freiflächen geprägt. Das Plangebiet stellt in der Summe daher einen eher unzureichend gegliederten Siedlungsraum dar. Heute handelt es sich bei der Fläche um eine abgeräumte innerstädtische Brache bzw. um Gewerbeflächen (Autohaus an der Walsheimer Straße). Negativ auf das Landschaftsbild wirken sich die Verkehrsflächen B1/5 (im Süden des Plangebietes mit bis zu 6 Fahrbahnen ohne bzw. mit unzureichendem Straßenbegleitgrün) und der Blumberger Damm (trotz alleeartige Neupflanzung mit Kastanien) aus. Die Walsheimer Straße ist gepflastert; Straßenbäume kommen nicht vor.

Das Plangebiet weist heute einen prägenden Gehölzbestand aus u. a. Birken, Eichen und Kastanien auf. Besonders prägend ist ein Einzelbaum (Linde) im Bereich des Verkehrsknotenpunktes B1/5 – Blumberger Damm. Die Kastanien- und

Strauchpflanzung parallel zum Blumberger Damm und auf den Hangflächen an der B1/5 umgrünen heute die Brachflächen.

Das weitere Umfeld des Plangebietes kann wie folgt beschrieben werden:

- Weit sichtbare und waldartig begrünte „Biesdorfer Höhe“ (Trümmerberg) östlich der U-Bahntrasse.
- Historischer „Schlosspark Biesdorf“ mit altem Landschaftsbildprägendem Baumbestand Ecke Blumberger Damm – B1/5.
- Städtebaulich unzureichend entwickelte Siedlungsflächen im Norden und südlich der B 1/5.
- Unbegrünte U-Bahntrasse (oberirdisch, Hochlage) im Osten.

Blickbeziehungen bestehen von der B1/5 zur Gehölzkulisse des „Schlossparks Biesdorf“, die aber durch die Hangkante beeinträchtigt wird sowie von der Kreuzung Blumberger Damm – B1/5 zur „Biesdorfer Höhe“, die aber durch den U-Bahndamm zum Teil verstellt wird. <sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Bei der Festlegung der Blickbeziehungen werden nur die Blickbeziehungen, die vom öffentlichen Raum ausgehen beschrieben und nur Blickbeziehungen auf besondere Orte, Erhebungen oder andere markante Landschafts- oder Stadtstrukturen.

*Erholungsmöglichkeiten*

Der ehemalige Bezirk Marzahn zeichnet sich – nach den gültigen Richtwerten – durch einen erheblichen Bedarf an öffentlichen Grün- und Freiflächen, insbesondere im Bereich der Großsiedlungen, aus. Einem Bestand von ca. 55 ha wohnungs- und siedlungsnahen sowie übergeordneten Grünflächen steht ein Bedarf von 210 ha gegenüber. Im Teilbereich Biesdorf-Süd besteht ein Defizit von 14 ha.

Innerhalb des Plangebietes kommen keine öffentlichen oder öffentlich nutzbaren Freiflächen, die der Erholung dienen, vor. Die öffentlich zugänglichen Grünflächen auf der Hangkante haben aufgrund der unmittelbar angrenzenden stark befahrenden B1/5 keine Erholungsfunktionen.

An das Plangebiet grenzen aber die Erholungsflächen „Biesdorfer Höhe“ und „Schlosspark Biesdorf“ an.

**I. 3. 4 EIGENTUMSVERHÄLTNI SSE**

Die Eigentumsverhältnisse des Plangebietes stellen sich wie folgt dar:

Die Grundstücke im Plangebiet gehören dem Land Berlin. Ein Flurstück befindet sich in Privatbesitz. Dem Bebauungsplan liegt ein Grundstücksverzeichnis bei.



**PLAN 1: SITUATIONSANALYSE**



#### **I. 4 PLANUNGSVORGABEN**

Gemäß § 165 BauGB hat der Senat von Berlin am 07.12.1993 den Bereich Biesdorf-Süd, Bezirk Marzahn, als städtebaulichen Entwicklungsbereich zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten und zur Wiedernutzung brachliegender Flächen förmlich festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt danach überwiegend in diesem Gebiet.

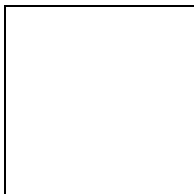
Nach § 166 Abs. 1 BauGB besteht für die Kommune die Notwendigkeit unverzüglich einen Bebauungsplan aufzustellen und alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen. Im Rahmen der Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde 1993 eine Voruntersuchung durchgeführt, die für den Bereich des Plangebietes von folgenden Rahmendaten ausgeht: Öffentliche Grünfläche, Mischgebiet.

##### **I. 4.1 BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG (BEP)**

Die BEP Berlin-Marzahn 2 (Stand Oktober 1993) stellt zum Geltungsbereich folgendes dar:

Die am 23.11.1993 bestätigte Bereichsentwicklungsplanung (BEP Berlin-Marzahn 2) weist den südlichen Teil des Plangebietes entlang der Straße Alt-Biesdorf als Mischgebiet (max. GRZ 0,5, III-V Geschosse) aus. Nördlich angrenzend stellt das Nutzungskonzept eine Gemeinbedarfsfläche Oberschule, eine Sportanlage sowie entlang des Bahndammes ein Mischgebiet (Erhaltungsbereich 1-2 Geschosse) dar. Entlang der Straße Alt-Biesdorf ist eine übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung als besondere Wegeverknüpfung vorgesehen.

##### **ABBILDUNG 2: AUSSCHNITT AUS DER BEP BERLIN-MARZAHN II**



#### I. 4. 2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP 94) IN DER FASSUNG VOM 08. JANUAR 2004, ZULETZT GEÄNDERT AM 14. APRIL 2005 (ABL. S. 1595)

Der durch Beschluss des Abgeordnetenhauses von Berlin am 23.06.1994 rechtsverbindlich gewordene Flächennutzungsplan (FNP 94) in der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 wies die Flächen im Plangebiet wie folgt aus:

Für den südlichen Teilbereich des Plangebietes:

- gemischte Baufläche, Typ M2; für den südlichen Bereich des Plangebietes entlang der Straße Alt-Biesdorf mit einer Breite von ca. 100 m;
- Grünfläche; für den Bereich nördlich der gemischten Baufläche, Typ M2, mit einer Breite von ca. 50 m;
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraßen für die Trassen Straße Alt-Biesdorf (B1/5) sowie Blumberger Damm.

Für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes:

- für den nordwestlichen Bereich an die Grünfläche angrenzend und entlang des Blumberger Damms in einer Tiefe von ca. 80m eine gemischte Baufläche, Typ M2;
- für den nordöstlichen Bereich an die Grünfläche angrenzend sowie entlang der Bahnfläche eine Gemeinbedarfsfläche für einen Schulstandort mit hohem Grünanteil.

Mit Schreiben vom 31.05.2001 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I D im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht über die Änderung der Planungsziele für das Gebiet BP-30 „An der Paradiessiedlung“ darauf hingewiesen, dass die geplante Festsetzung für eine gewerbliche Nutzung in diesem Teilbereich nicht aus dem FNP – der für Teilbereiche Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule darstellt – entwickelbar ist. Zur Gewährleistung der Entwickelbarkeit der Planungsziele war eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Am 24.07.2001 beschloss das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin die Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens. Die FNP-Änderung erfolgte gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Schule entfällt, da auf den Standort gemäß dem Arbeitspapier zur Ermittlung der Sozialen Infrastrukturbedarfe innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd<sup>9</sup> verzichtet werden kann. Am 24.07.2001 beschloss das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin unter der Bedingung, dass die beiden Schul-

---

<sup>9</sup> BauGrund, 02/1999

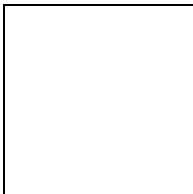


standorte Habichtshorst-West (BP XXI-32c) sowie Grabensprung (BP XXI-31c, Baufeld 28/29) planungsrechtlich gesichert werden, auf den Schulstandort im Plangebiet „An der Paradiessiedlung“ zu verzichten.

Mit Bekanntmachung vom 29. Oktober 2002 ist die Änderung des Flächennutzungsplans Berlin i.d.F. der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 für den Teilbereich Alt-Biesdorf/Blumberger Damm (Nutzungsänderung) wirksam.

Im Flächennutzungsplan i.d.F. der Neubekanntmachung vom 08.01.2004, zuletzt geändert am 14. April 2005 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Sportplatz ist aufgrund seiner geringen Flächengröße (kleiner als 3 ha) gemäß Kapitel 7.4 der Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (RL-FNP) aus den Darstellungen der gemischten Baufläche entwickelbar. Die Sicherung des Grünzuges erfolgt innerhalb des nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-30b.

**ABBILDUNG 3: FNP IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 08.01.2004**



**I.4.3 LANDSCHAFTSPROGRAMM (LAPRO 94)**

Karte „Naturhaushalt/Umweltschutz“

In der Karte „Naturhaushalt/Umweltschutz“ werden für das Plangebiet folgende Planungsaussagen getroffen:

- Das Plangebiet liegt im „Vorranggebiet Klimaschutz“ („Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume“, „Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches“, „Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelungen“).
- Das Plangebiet an sich ist als „Siedlungsgebiet“ gekennzeichnet.

### Karte „Biotop- und Artenschutz“

In Bezug auf die „Biotopentwicklungsräume“ gehört das Plangebiet zum „städtisch geprägten Raum“ bzw. zum „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“, für die folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert werden:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biologischen Vielfalt.
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung.
- Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes (bes. großkronige Parkbäume in Großsiedlung und Obstbäume in Kleingärten).
- Erhaltung wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtung.

Entlang der B 1/5 soll als „vorrangige Entwicklung“ in Bezug auf das Thema „Artenreservoir/Verbindungsbiotope“ Barrieren zwischen dem „Schlosspark Biesdorf“ und der „Biesdorfer Höhe“ aufgehoben oder vermindert werden.

### Karte „Landschaftsbild“

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“, für das u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert werden:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung.
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente.
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen).
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

### Karte „Erholung- und Freiraumnutzung“

Für das Plangebiet werden – in Bezug auf die Erholung- und Freiraumnutzung – u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen.
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum.

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Zwischen der „Biesdorfer Höhe“ und dem „Schlosspark Biesdorf“ ist ein Grünzug eingetragen, der aber außerhalb des Plangebietes und nach dem derzeitigen Planungsstand an der nördlichen Plangebietsgrenze liegt.

## II PLANINHALT

### II.1 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

Der Senat von Berlin hat am 14. April 1992 für den ca. 400 ha großen Untersuchungsbereich U3 Biesdorf-Süd Voruntersuchungen beschlossen. Dadurch sollten die Beurteilungsgrundlagen für eine förmliche Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich bzw. als Anpassungsgebiet gewonnen werden. Mit dem Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sollen in dem Gebiet, das aufgrund der günstigen stadträumlichen Lage und dem Vorhandensein großräumiger Flächenpotentiale einem erheblichen Entwicklungs- und Spekulationsdruck ausgesetzt ist, unerwünschte Bodenpreisentwicklungen gedämmt bzw. verhindert und eine zügige und kurzfristige Realisierung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme gesichert werden.

Die von Juli 1992 bis September 1993 durchgeführten Voruntersuchungen führten zu dem Ergebnis, dass die Erfordernisse und Voraussetzungen für die förmliche Festsetzung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches vorliegen<sup>10</sup>:

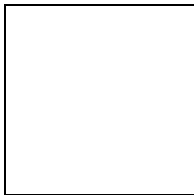
- Der Entwicklungsbereich bietet für den östlichen Stadt- raum Berlins die Möglichkeit, einen neuen Stadtteil mit hervorragender Lagegunst zu entwickeln und damit die polyzentrale Entwicklung Berlins zu stärken.
- Das der Entwicklungsmaßnahme zugrunde liegende Struktur- konzept zielt auf die umfassende Neuordnung der unter- und fehlgenutzten bzw. brachliegenden Flächen im Bereich zwischen dem Dorfbanger Alt-Biesdorf und dem U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz sowie dem früheren Gelände der Nationalen Volksarmee ab.
- Durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme sollen ca. 5.000 Wohnungen geschaffen und Gewerbeflächen für ein Potential von 10.000 bis 12.000 Arbeitsplätzen bereitge- stellt werden. Darüber hinaus sollen die notwendigen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen hergestellt werden.
- Zur Deckung des im Land Berlin vorliegenden erhöhten Be- darfs an Wohn- und Arbeitsstätten erfordert das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Maßnahme.

---

<sup>10</sup> Untersuchungsbereich Biesdorf - Süd, Ergebnisse der Voruntersuchungen. HLT/P4, Dezember 1993

- Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sollen brachliegende Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden.
- Vor der förmlichen Festlegung wurden die öffentlichen und privaten Belange gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen.<sup>11</sup>

ABBILDUNG 4: AUSSCHNITT STÄDTEBAULICHER ENTWICKLUNGSBEREICH



Zur Umsetzung dieser Ziele für den Teilbereich an der Paradiessiedlung hat die Bezirksverordnetenversammlung Marzahn am 23.5.1995 den Beschluss gefasst den Bebauungsplan XXI -30 „An der Paradiessiedlung“ aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan XXI -30 sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung des Gebietes geschaffen werden. Dabei wurde im Zuge der städtebaulichen Neuordnung das Erschließungssystem sowohl verkehrstechnisch als auch stadttechnisch ergänzt sowie unter- und fehlgenutzte Flächen baulich verdichtet bzw. einer neuen Nutzung zugeführt. Die Integration und Aufwertung von Freiräumen sowie die Erhaltung von wichtigen Vegetationselementen innerhalb des Planungsgebietes sollten auch entsprechend planungsrechtlich abgesichert werden.

Gemäß dem Vorentwurf vom Juni 1996 zum Bebauungsplan XXI -30 „An der Paradiessiedlung“ war das Plangebiet im zentralen Bereich als Standort für eine neue Gesamtschule, öffentliche Sportanlagen, einem Theater mit städtischem Vorplatz sowie einem öffentlichen Grünzug, eine arrondierende Wohnbebauung im nordöstlichen Teilbereich sowie für Flächen für zu verlagernde Gewerbebetriebe und andere Mischgebietsnutzungen insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen Blumberger Damm und Straße Alt-Biesdorf vorgesehen.

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen (u. a. Aufgabe des Schulstandortes) wurde eine Anpassung der Planungsziele

<sup>11</sup> Senatsvorlage über die Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Biesdorf-Süd, Begründung, Berlin, November 1993, Seite 13 f

Ie für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI -30 vorgenommen.

Insbesondere die herausragende stadträumliche Lage an den Straßen Alt-Biesdorf/Blumberger Damm, den damit verbundenen hohen Verkehrsbelastungen erfordert eine differenzierte Ausweisung von gewerblicher Nutzung sowie Wohnnutzung im Plangebiet. Um Konflikte zwischen Wohnnutzung und Immissionen durch die übergeordneten Hauptverkehrsstrassen zu vermeiden, erfolgt nunmehr eine Konzentration der Wohnnutzung im nördlichen Teilbereich des Plangebiets sowie der gewerblichen Nutzung entlang der Hauptverkehrsstrassen. Zur Konfliktbewältigung trägt ebenso die Festsetzung eines öffentlichen Grünzuges zwischen dem nördlichen und südlichen Plangebiet bei, der darüber hinaus als Biotopvernetzung sowie als Durchwegung zwischen der Biesdorfer Höhe sowie dem Schlosspark Biesdorf dient.

Entgegen der bisherigen Intention soll der südliche Teil des Plangebietes des Bebauungsplanvorentwurfs XXI -30 als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Dies ermöglicht u. a. die Ansiedlung von Autohäusern sowie die Ansiedlung von weiteren nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Für die Errichtung eines Autohauses auf der Teilfläche Straße Alt-Biesdorf/Blumberger Damm liegt ein konkreter Gestaltungsentwurf vor.

Da die Entwicklung des südlichen Teilbereiches des Plangebietes aufgrund des hohen Entwicklungsdruckes Priorität besitzt und im nördlichen Teilbereich noch Abstimmungsbedarf über die Gestaltung des Grünzuges, des Misch- und Wohngebietes sowie die zukünftige Nutzung des Theaterstandortes besteht und keine kurzfristige Entwicklung dieser Bereiche vorgesehen ist, erfolgte die Aufteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI -30 in zwei selbständige Bebauungsplanverfahren (südlicher Teilbereich: BP XXI -30a; nördlicher Teilbereich: BP XXI -30b).

Gemäß dem Arbeitspapier zur Ermittlung der Sozialen Infrastrukturbedarfe innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd vom Februar 1999 kann auf die Ausweisung eines Standortes für eine Gesamtschule im Plangebiet verzichtet werden. Die entsprechende Änderung in der Planung erfolgt nur unter der Voraussetzung, dass zwei weitere Standorte innerhalb der Entwicklungsmaßnahme planungsrechtlich gesichert werden (Schulstandorte Grabensprung: BP XXI -31c sowie Habichtshorst-West: BP XXI -32c).

Die Ausweisung eines Standortes für öffentliche Sportanlagen soll zur Deckung des Infrastrukturbedarfes an ungedeckten öffentlichen Sportanlagen resultierend aus dem Bedarf der Entwicklungsmaßnahme gemäß dem Arbeitspapier zur Ermittlung der Sozialen Infrastrukturbedarfe innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd dienen. Die Studie ermittelt ausgehend von zukünftig ca. 10.000 neuen Einwohnern einen Bedarf von ca. 25.000 m<sup>2</sup> an ungedeckten öffentlichen Sportflächen, der u. a. durch 4 Großspielfelder gedeckt werden soll. Neben der Errichtung eines Großspielfeldes im Plangebiet, ist ein weiteres Spielfeld am Standort Habichtshorst-West (BP XXI -32c) geplant, so dass ein Defizit von 2 Großspielfeldern bestehen bleibt.

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung wird der Sportplatz im vorliegenden Entwurf entgegen der bisherigen Planung nach Norden verschoben.

## 11.2 INTENTION DES PLANES

Unter Berücksichtigung aktueller städtebaulicher Konzepte, der Erschließungskonzeption und auf der Grundlage der Situationsanalyse sowie der Planungsziele wurde der Bebauungsplan erarbeitet.

Durch den Bebauungsplan XXI-30a „An der Paradiesiedlung-Süd“ sollen folgende Leitlinien umgesetzt werden:

- Neuordnung bzw. Nachnutzung einer Konversionsfläche;
- Entwicklung eines Gewerbegebietes auf unter- und fehlgenutzten bzw. brachliegenden Flächen zur Schaffung von Arbeitsplätzen;
- Neustrukturierung des Bestandsgebietes entlang des U-Bahndammes;
- Ausweisung eines Sportplatzstandortes zur Deckung des Sportflächenbedarfs resultierend aus der Entwicklungsmaßnahme;
- Flächensparende und wirtschaftliche Erschließung des Gewerbegebietes sowie der Sportanlage;
- Sicherung von Verkehrsflächen zum Ausbau der Hauptverkehrsstraßen Alt-Biesdorf (B1/5) sowie Blumberger Damm;
- Schaffung einer öffentlichen Durchwegung zur Verknüpfung des Gewerbegebietes mit dem geplanten Grünzug;
- Eingrünung des Gewerbegebietes durch Baum- und Strauchpflanzungen.



### II.3 ABWÄGUNGSVORGANG UND BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

#### II.3.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER (§ 3 ABS. 1 BAUGB) UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 1 BAUGB)

Vom 15.07.1996 bis zum 12.08.1996 hat im Stadtplanungsamt Marzahn der Bebauungsplanvorentwurf XXI-30 zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgelegen. Parallel hierzu wurde der Bebauungsplanvorentwurf XXI-30 mit einer Frist von 6 Wochen an die Träger öffentlicher Belange verschickt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde insbesondere Stellung genommen zu den Themenfeldern Verkehr und Erschließung, Immissionen sowie zu Infrastruktureinrichtungen. Im Folgenden wird das Abwägungsergebnis themenbezogen dargestellt. Hierbei werden die Anregungen und Abwägungsergebnisse aufgeführt, die sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-30a „An der Paradiesiedlung-Süd“ (südlicher Teilbereich des Vorentwurfs zum Bebauungsplanverfahren XXI-30) beziehen. Die Stellungnahmen sowie deren Abwägung zum nördlichen Teilbereich werden entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplanverfahren BP XXI-30b dargestellt.

#### TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken geäußert:

- Senatsverwaltung für Finanzen;
- Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport, V B 5;
- Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abteilung III A 9;
- Landesamt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit;
- Der Polizeipräsident in Berlin, Landespolizeiverwaltung, Straßenverkehrsbehörde;
- Bundesamt für Post- und Telekommunikation, Außenstelle Berlin;
- Bezirksamt Marzahn, Abteilung Stadtgestaltung und Umweltschutz, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt;
- Bezirk Marzahn, Abt. Jugend, Bildung und Kultur, Schulamt;
- Gemeinsame Landesplanung, Berlin-Brandenburg;
- Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Berlin;
- Deutsche Bahn AG, Geschäftsbereich Netz, NI. Ost, NNI 2.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Bedenken und Anregungen geäußert:

- Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport, Abt. IX 9 – Sport;
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II E I;
- Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe, VI B;
- Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, VII C I 2I;
- Landesschulamt Berlin, Abt. Stadtentwicklungsplanung.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange erfolgten Hinweise, die nicht B-Plan relevant sind oder zur Kenntnis genommen werden und ggf. im Rahmen der Ausführungsplanungen zu berücksichtigen sind:

- Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales, Abt. IX C;
- Berliner Feuerwehr;
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe;
- Berliner Kraft und Licht (BEWAG) AG;
- Vereinigte Energie Werke Aktiengewerkschaft (VEAG);
- Deutsche Telekom AG;
- Industrie- und Handelskammer Berlin (IHK);
- Handwerkskammer Berlin.

Von Seiten des Bezirks äußerten sich folgende Ämter:

- Abt. Stadtgestaltung und Umweltschutz – VIII 100;
- Abt. Stadtgestaltung und Umweltschutz – Tiefbauamt;
- Abt. Stadtgestaltung und Umweltschutz – Naturschutz- und Grün-flächenamt;
- Abt. Stadtgestaltung und Umweltschutz – Vermessungsamt;
- Grund 130 Za;
- Abt. Jugend, Bildung und Kultur – Sportamt,
- Abt. Jugend, Bildung und Kultur – Jug 120.

Im Folgenden werden die Anregungen sowie das Abwägungsergebnis themenbezogen dargestellt:

#### Verkehr und Erschließung

##### *- Verkehrsfläche*

Von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr wird die Verschiebung der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Alt-Biesdorf (B1/5) in einem Abstand von 6,0 m vom vorhandenen äußeren Bord der stadtauswärtigen Richtungsfahrbahn gefordert.

Die Straßenbegrenzungslinie an der südlichen Geltungsbereichsgrenze entfällt. Der restliche Teil der Verkehrsfläche (Straße Alt-Biesdorf) befindet sich dann südlich, außerhalb des Geltungsbereiches. Die südliche Straßenbegren-

zungslinie wird in dem südlich anschließenden B-Plan XXI -7 festgesetzt.

Von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr sowie dem Tiefbauamt des Bezirks werden Eckausrundungen der Straßenbegrenzungslinie insbesondere an den Einmündungsbereichen sowie Knotenpunkten der Verkehrsflächen gefordert.

Den Forderungen wird durch entsprechende Ausrundung der Straßenbegrenzungslinie nachgekommen.

Das Natur- und Grünflächenamt des Bezirks lehnt den Bau der Planstraße (Vorentwurf) ab, weil dies eine Reduzierung der Breite des Grünzuges zur Konsequenz hat. Als Mindestbreite wird für den Grünzug 30-40m angegeben.

Die Breite des Grünzuges resultiert aus der Flächendimensionierung von Theater, Schule und Großsportfeld, nicht aus der Planung der Straße. Diese ist unbedingt notwendig zur Erschließung von Schule und Sportfeld (Vorentwurf) bzw. zukünftig für die Erschließung der Sportanlage und der Gewerbegebiete (Entwurf).

*- Verbot von Ein- und Ausfahrt*

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr fordert eine Festsetzung eines Ein- und Ausfahrverbots für das Mischgebiet südlich der Planstraße an der Schule. Damit wäre die Erschließung des Gebietes ausschließlich über die Walsheimer Straße möglich. Diese Forderung wird mit der Nähe zur Schule bestimmt.

Die verkehrliche Erschließung des Mischgebietes westlich der Fläche für Gemeinbedarf soll über die rückwärtigen Grundstücksteile in Form einer Richtungsfahrbahn erfolgen. Diese Erschließungsvariante reduziert das Verkehrsaufkommen und entspricht damit der Zielsetzung, den Schulbetrieb so gering wie möglich zu stören. Dazu sind allerdings zwei Anschlusspunkte an öffentliche Verkehrsflächen erforderlich (Schulstraße im Norden und Walsheimer Straße im Südwesten). Eine Sperrung des Anschlusses im Norden würde den Erschließungsaufwand und das Verkehrsaufkommen beträchtlich erhöhen. Auch im vorliegenden Entwurf wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet, da die Planstraße zur Erschließung der Gewerbegebiete benötigt wird und aufgrund der Aufgabe des Schulstandortes keine Konflikte mehr zu erwarten sind.

*- Erschließung*

Die Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport wünscht, dass die Erschließung der Sportanlagen auch für außerschulische Sportzwecke gewährleistet ist.

Mit der gewählten Erschließung der Gemeinbedarfsfläche bzw. Sportanlage über die Walsheimer Straße und die Planstraße wird dieser Forderung bereits entsprochen.

#### - *Fahrrecht*

Das Natur- und Grünflächenamt lehnt ein Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge innerhalb der Grünfläche ab. Der Bedarf für dieses Fahrrecht wird bezweifelt.

Die Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge im Verlauf der alten Walsheimer Straße ist erforderlich, um eine zweite Zufahrt zur Paradiessiedlung zu erhalten. Auf eine entsprechende Festsetzung kann deshalb nicht verzichtet werden. In der Ausbauplanung sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine Befahrung anderer motorisierter Verkehrsteilnehmer ausschließt. Der vorliegende Entwurf sieht eine 5,0 m breite Fuß- und Radwegeverbindung in Verlängerung der Walsheimer Straße vor, die ggf. auch für Rettungsfahrzeuge genutzt werden kann.

#### Immissionen

Von Seiten der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport wird eine Ergänzung des Immissionsschutzes im Gewerbegebiet durch textliche Festsetzung hinsichtlich gasförmiger Immissionen gefordert.

Insbesondere im Hinblick auf die Nähe zur Schule wird in Absprache mit dem Umweltamt des Bezirkes die Festsetzung getroffen, im GEe nur Anlagen nach §§ 22 und 23 BImSchG zuzulassen. Da zukünftig der Schulstandort entfällt, wird auf entsprechende Festsetzungen verzichtet. Zum Schutz der Wohnnutzung wird die Gewerbegebietenutzung in Teilbereichen auf Betriebe und Betriebsanlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, eingeschränkt.

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe lehnt die Begrenzung der zulässigen Immissionswerte im Gewerbegebiet (Textliche Festsetzung 4 -alt-) unterhalb der für Gewerbegebiete allgemein zulässigen Immissionswerte gem. DIN 18005 ab. Es wird eine Festlegung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels gefordert.

Die Reduzierung der Immissionswerte des Gewerbegebiets ist aufgrund des Gebotes der Konfliktbewältigung erforderlich.

Die Reduzierung der zulässigen Immissionswerte der DIN 18005 ist nach dem Gebot der Rücksichtnahme erforderlich. Diese Werte sind aufgrund der Nähe der schützenswerten Nutzung der Schule und Sportanlage im Westen und der Wohnnutzung im Norden erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen.

Anstatt der Festlegung von Zaunwerten für zulässige Immissionen wird ein Schalleistungspegel für das gesamte Gewerbegebiet festgelegt. Da zukünftig der Schulstandort entfällt, wird auf entsprechende Festsetzungen verzichtet. Zum Schutz der Wohnnutzung wird die Gewerbegebietenutzung in Teilbereichen auf Betriebe und Betriebsanlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, eingeschränkt.

Das Landesschulamt fordert, dass die textliche Festsetzung Nr. 4 (alt) (Einschränkung der Lärmimmissionen im Gewerbegebiet) um Verunreinigungen der Luft und Verkehrsaufkommen erweitert wird.

Eine Begrenzung des Verkehrsaufkommens ist durch Festsetzungen im B-Plan nicht möglich. Aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebietes und der ausreichend dimensionierten und städtebaulich sinnvoll angeordneten straßenseitigen Erschließung sind unzumutbare Beeinträchtigungen des Schulbetriebs auszuschließen. Im vorliegenden Entwurf kann von einer textlichen Festsetzung zum Lärmschutz bzgl. Verkehrslärm abgesehen werden, da durch die Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte der Lärmschutz im Rahmen der Baugenehmigung geprüft wird.

Hinsichtlich einer Begrenzung der Luftverunreinigung wird insbesondere im Hinblick auf die Nähe zur Schule in Absprache mit dem Umweltamt des Bezirkes die Festsetzung getroffen, im GEE nur Anlagen nach §§ 22 und 23 BImSchG zuzulassen. Da zukünftig der Schulstandort entfällt, wird auf entsprechende Festsetzungen verzichtet. Zum Schutz der Wohnnutzung wird die Gewerbegebietenutzung in Teilbereichen auf Betriebe und Betriebsanlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, eingeschränkt.

#### Ver- und Entsorgung

##### *- Wasserversorgung und Entwässerung*

Im Plangebiet befinden sich Wasserversorgungsanlagen und Entwässerungskanäle der Berliner Wasser Betriebe, für die eine Eintragung von Leitungsrechten gefordert wird. Die Bebauung von Leitungen wird abgelehnt. In diesen Bereichen sind Baumanpflanzungen zum Schutz der Leitung unzulässig.

Eine Leitungsverlegung im Bereich des Mischgebietes am Blumberger Damm ist zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung unumgänglich. Dies wurde auch bereits in der Voruntersuchung des Rahmenplans zu dieser Thematik festgehalten.

Beizubehaltende oder neue Leitungstrassen werden entsprechend dem Rundschreiben IID I-6150/3/2 der Senatsbauverwaltung vom 19.05.1992 nachrichtlich in den B-Plan übernommen, aber nicht festgesetzt. Auf allen öffentlichen Flächen (öffentliche Grünfläche, öffentliche Verkehrsfläche und die Flächen für Gemeinbedarf) ist dies ohnehin nicht erforderlich. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs erfolgten Gespräche mit den Berliner Wasser Betrieben zur Abstimmung der benötigten Leitungstrassen, die durch die Verschiebung der Baugrenze in nördlicher Richtung entsprechend berücksichtigt wurden.

Von Seiten der Wasserbehörde (SenSUT) wird ein Entwässerungskonzept inklusive der Regenwasserreinigung gefordert. Ohne dieses Konzept ist eine Zustimmung dieser Fachbehörde nicht möglich. Die Abt. Stadtgestaltung und Umweltschutz – VIII 100 des Bezirks erachtet im Hinblick auf den Versiegelungsgrad eine Festsetzung dezentraler Versickerung von Niederschlagswasser für sinnvoll. Das Natur- und Grünflächenamt fordert Aussagen zur schadlosen Versickerung anfallenden Oberflächenwassers und entsprechende Festsetzungen im B-Plan und um größere Regenrückhaltebauwerke zu vermeiden die Berücksichtigung der Niederschlagsversickerung von befestigten Grundstücksflächen und Straßen in der Planung.

Die Regenwässerentwässerung ist entsprechend dem Rundschreiben der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 31.10.96 nicht im B-Plan zu regeln. Dennoch wird darauf verwiesen, dass ein Entwässerungskonzept erstellt wird. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist für die öffentlichen Verkehrsfläche bereits in Auftrag gegeben worden. Darin werden generell die Bedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung untersucht. Ebenso wird ein Mulden-Rigolen-System zur Ableitung des auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers geplant. Nach Abschluss der Planung muss der Entwicklungsträger das Entwässerungskonzept mit SenSUT abstimmen. Es ist in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Die Straßen innerhalb des Plangebietes sind bereits gebaut. Die Bauplanungsunterlagen (BPU) wurden bestätigt.

#### Infrastruktureinrichtungen

Die Zweckbestimmung der Fläche für Gemeinbedarf „Gesamtschule/Sportanlage“ ist in allen Festsetzungen des B-Plans und der Begründung mit dem Begriff „Schule“ zu ersetzen, weil es sich bei den geplanten Sportanlagen in erster Linie um Schul sportfrei flächen handelt. In diesem Zusammenhang wird eine zusätzliche textliche Festsetzung über die zulässige Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf für außerschulische Sport- und Spielzwecke gefordert. (Landes-schulamt)

Anstelle des Begriffs Gesamtschule wird für die Zweckbestimmung der Oberbegriff Schule gewählt, weil damit eine größere Flexibilität der zulässigen Schulart gewährleistet ist. Der Forderung wird in Absprache mit dem Schulamt und Sportamt des Bezirks nachgekommen. Eine zusätzliche textliche Festsetzung über die zulässige Nutzung für außerschulische Zwecke wird aufgenommen. Aufgrund der geänderten Planungsziele entfällt im Entwurf der Schulstandort. Die Sportanlage soll der Vereinsnutzung dienen.

Das Sportamt des Bezirks begrüßt die Ausweisung von Flächen für den Neubau von Sportanlagen in einer Größe von 12.000 qm. Für eine weitere ausdifferenzierte Planung steht das Sportamt zur Verfügung.

## Art und Maß der baulichen Nutzung

### *- Nutzungsart*

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie regt an im Mischgebiet durch textliche Festsetzung Vergnügungsstätten aus Gründen des Jugendschutzes auszuschließen.

Der Anregung wird durch die Ergänzung der textlichen Festsetzung nachgekommen. Als besondere städtebauliche Gründe für den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet ist der Jugendschutz anzuführen.

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe schlägt vor, die Bauflächen am Blumberger Damm (Mischgebiete) als Gewerbegebiet festzusetzen. Die Flächen sollen für produzierende Betriebe und handwerkliche Nutzungen entwickelt werden und der Verlagerung von Betrieben dienlich sein. Büronutzung wird an diesem Standort abgelehnt. Wegen der hohen Immissionsbelastung wird auch an der Nutzung des Mischgebietes für Wohnen gezweifelt. Darüber hinaus wird angeregt, anstatt einer geschlossenen eine offenen Bauweise festzusetzen.

Die städtebauliche Zielsetzung mit der Bebauung des Mischgebietes durch mehrgeschossige Baukörper einen aktiven Immissionsschutz im Kernbereich des Plangebietes (Schule, Sportanlagen) zu erzielen, würde mit den geforderten Nutzungen nicht erreicht werden. Erfahrungsgemäß werden Gebäude für das produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe in ein- bis zweigeschossigen Baukörpern ausgeführt. Aufgrund der geänderten Planungsziele für diesen Standort erfolgt zukünftig eine Ausweisung als Gewerbegebiet.

Im Gewerbegebiet (entlang des Bahndamms) sollen Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sollen nur ausnahmsweise zulässig sein.

Den Anregungen wird durch entsprechende, textliche Festsetzungen nachgekommen. Der Ausschluss von Tankstellen lässt sich mit stadtgestalterischen Zielen, der Verkehrssicherheit in der Nähe der Schule und dem Immissionsschutz begründen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient dem Jugendschutz, der Ausschluss der sonstigen Anlagen bzw. der Definition ausnahmsweise zulässigen Nutzungen resultiert aus der Zielsetzung im Gewerbegebiet hauptsächlich



verdrängte Gewerbebetriebe anzusiedeln. Geeignete Standorte für Dienstleistungsunternehmen befinden sich in den Mischgebieten am Blumberger Damm. Zukünftig sind aufgrund der geänderten Planungsziele im Gewerbegebiet entlang des Bahndamms u. a. Betriebe und Betriebsarten, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten und Tankstellen.

- *Nutzungsmaß*

Mit der Neuausweisung von Bauflächen im B-Plan sollte im Vergleich zum Bestand keine Erhöhung der Versiegelung erzeugt werden.

Das wird im Eingriffs-Ausgleichsgutachten geregelt.

Grünordnung

Die Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport fordert das Pflanzgebot auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. textlicher Festsetzung 6 (alt) dahingehend zu ändern, dass dieses Gebot nicht für sportlich genutzte Flächen gelten soll.

Die textliche Festsetzung Nr.6 (alt) wird der Anmerkung entsprechend geändert.

Des Weiteren sollen zu erhaltende Bäume, Sträucher und Bepflanzungen anstatt als genereller Hinweis detailliert durch Festsetzung gelegt werden.

Der Anmerkung entsprechend werden die zu erhaltenden Vegetationsstrukturen zeichnerisch festgesetzt.

Hinsichtlich des Pflanzgebots gem. Textlicher Festsetzung Nr. 8 sollen gemäß der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport die Beeinträchtigungen der sportlichen Nutzungen durch die Begrünung des Sporthallendachs berücksichtigt werden.

Die Belichtung der Halle bleibt möglich, somit wird die sportliche Nutzung durch die Festsetzung nicht eingeschränkt. Diese Maßnahme zur Minderung von Eingriffen Natur und Landschaft bleibt daher als Festsetzung erhalten.

Von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie wird angeregt, Maßnahmen der Grünordnung im B-Plan festzulegen. Dem Vermeidungsprinzip folgend sollen wertvolle Gehölzstrukturen im B-Plan als

Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Vegetationsstrukturen festgesetzt werden.

Der Anmerkung entsprechend werden die zu erhaltenden Vegetationsstrukturen zeichnerisch festgesetzt.

Das Natur- und Grünflächenamt regt Änderungen in der Formulierung der textlichen Festsetzungen Nr. 6 (alt) und 8 (alt) an.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs wird die Anregung berücksichtigt und mit der Fachbehörde abgestimmt.

Das Natur- und Grünflächenamt weist darauf hin, dass sie eine Stellungnahme zur Thematik „Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft“ erst abschließend abgeben kann, wenn entsprechend vollständige Unterlagen hier vorgelegt werden.

Durch die BauGrund ist das Eingriffs- und Ausgleichsgutachten zu beauftragen. Sobald dies der Fall ist, wird im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag den Forderungen des NGA entsprochen.

Zum vorliegenden Entwurf wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der mit dem Natur- und Umweltamt des Bezirks Marzahn-Hellersdorf abgestimmt wurde.

### Sonstiges

Die im äußersten nördlichen Teil des Plangebietes liegende Fläche befindet sich eventuell im Eigentum der Deutschen Bahn AG und wäre entsprechend festzusetzen. (Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr)

Die betreffende Fläche befindet sich im Eigentum der Bahn und wird aus dem B-Plan herausgenommen (Geltungsbereichsänderung). Zur Geltungsbereichsänderung erfolgte eine entsprechender Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung.

Darüber hinaus erfolgten redaktionelle Hinweise (u. a. Überarbeitung der Plangrundlage), die im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

### **FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG**

Zum Vorentwurf haben sich die Betroffenenvertretung Städtische Entwicklungsmaßnahme „Biesdorf- Süd“ stellvertretend für 56 Bürger sowie 27 Bürger geäußert.

Im Folgenden werden die Anregungen sowie das Abwägungsergebnis themenbezogen dargestellt:

#### Verkehr und Erschließung

Die Walsheimer Straße sollte aus Nord-Ost-Richtung als Sackgasse geführt werden und aus Süd-West-Richtung durch den Grünstreifen eindeutig gesperrt sein. Ansonsten wird befürchtet, dass diese Straße durch Verkehr überbelastet wird.

Im vorliegenden Entwurf findet diese Anregung Berücksichtigung. Der Entwurf sieht eine ca. 5,0 m breite Fuß- und Radwegeverbindung in Verlängerung der Walsheimer Straße vor, die keine Durchquerungsmöglichkeit für den motorisierten Individualverkehr ermöglicht. Die Erschließung der Wohnnutzungen im nördlichen Teilbereich der Walsheimer Straße ist ausreichend über den Frankenholzer Weg gesichert. Eine Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge im Verlauf der alten Walsheimer Straße ist nicht erforderlich.

Eine Unterführung der U-Bahnlinie wäre wünschenswert.

Die Anregung der Bürgerin stimmt mit dem übergeordneten grünordnerischen Konzept des Rahmenplans überein. Danach soll zur Erholungsnutzung die U-Bahntrasse durch eine Unterführung zukünftig überwindbar werden. Weil die U-Bahntrasse bislang außerhalb des Bereiches der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme liegt, befindet sich diese außerhalb des Plangebietes. Die Untertunnelung ist durch den Entwicklungsträger mit der Deutschen Bahn AG zu klären, ist aber planungsrechtlich nicht festsetzbar, da sie sich auf planfestgestelltem Gebiet befindet.

Die Unterbrechung der Walsheimer Straße durch einen Grünzug muss in jedem Fall wie geplant gewährleistet werden.

Im vorliegenden Entwurf findet diese Anregung Berücksichtigung. Der Entwurf sieht eine ca. 5,0 m breite Fuß- und Radwegeverbindung in Verlängerung der Walsheimer Straße vor, die keine Durchquerungsmöglichkeit für den motorisierten Individualverkehr ermöglicht. Die Erschließung der Wohnnutzungen (einschließlich für Rettungsfahrzeuge) im nördlichen Teilbereich der Walsheimer Straße ist ausreichend über den Frankenholzer Weg gesichert. Eine Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge im Verlauf der alten Walsheimer Straße ist nicht erforderlich.

#### Immissionen

Die größte bestehende Lärmbelästigung ist der Brückenbereich und das Straßenstück unmittelbar vor der Brücke. Die neuen Gebäude würden keinen Lärmschutz darstellen; es wird befürchtet, dass dadurch ein Schall-Effekt entsteht. Gefordert werden eine Lärmschutzwand und die Messung des Lärmpegels von den 1. Etagen aus, da sich dort die Schlafzimmer befinden.

Die Befürchtungen des Bürgers sowie eine mögliche Reflexion des Lärmes durch die neue Bebauung werden in einem durch den Entwicklungsträger zu beauftragenden Gutachten überprüft. Jedoch ist ein Lärmschutz der vorhandenen Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches nicht Inhalt des B-Plans.

Von einer textlichen Festsetzung zum Lärmschutz kann abgesehen werden, da durch die Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte der Lärmschutz im Rahmen der Baugenehmigung geprüft wird.

#### Infrastruktureinrichtungen

Der Standort der Schule wird wegen der zu erwartenden Lärmbelästigungen für die Wohnsiedlung abgelehnt. Zusätzlich wird angemerkt, dass der überwiegende Anteil der Schüler nicht aus der Paradiessiedlung kommen würde. Lärmbelästigung und Gefährdung der Schüler durch KFZ aufgrund der Verlegung von Schule und Dienstleistungsbetrieben in die abgelegene Siedlung. Durch die Errichtung einer Gesamtschule wird der Siedlungscharakter der Paradiessiedlung zerstört.

Das gesamtstädtische Interesse an Schulstandorten überwiegt gegenüber privaten Belangen bzw. Befürchtungen. Der gewählte Schulstandort wurde im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd intensiv geprüft. So wurde u. a. auch ein Standortvergleich vorgenommen. Eine unzumutbare Lärmbelästigung ist bei einem Abstand zwischen Schulfläche und Wohnsiedlung von ca. 100m nicht zu erwarten. Die Schülerschaft wird aus alten Wohnsiedlungsbereichen im Umfeld stammen. Dies ist bei Schulneubauten generell der Fall und deshalb kein Grund, einen Standort abzulehnen.

Aufgrund der geänderten Planungsziele für den Standort entfällt zukünftig die Errichtung einer Schule.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben entlang der B1 und des Blumberger Damms hat siedlungsverträglich zu erfolgen.

Die Nutzungen im Mischgebiet entlang des Blumberger Damms werden so gegliedert, dass wesentliche Störungen der Wohnfunktion unterbleiben.

Im vorliegenden Entwurf sind innerhalb Gewerbegebiete, die am dichtesten an der Wohnnutzung liegen nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### Sonstiges

Der zusammenhängende Landschaftseindruck ist durch den Blumberger Damm gestört, bei einer Bebauung würde es zu einer Zerstörung kommen. Die geplante Bebauung passt sich nicht an.

Eine zusammenhängende Landschaft besteht in diesem Bereich aufgrund der mehrspurigen Hauptverkehrsstraßen Alt-Biesdorf bzw. Blumberger Damm nicht mehr. Mit der Straßenrandbebauung wird die Siedlungsstruktur gefasst.

### 11.3.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Aufgrund der geänderten Planungsziele erfolgte eine grundlegende Überarbeitung des Bebauungsplavorentwurfs. Neben dem Verzicht auf einen Schulstandort beinhalten die Änderungen eine Verschiebung der Planstraße in südlicher Richtung sowie die Ausweisung von Gewerbegebieten entlang des Blumberger Damms, der Straße Alt-Biesdorf sowie dem U-Bahndamm. Darüber hinaus wurde eine aktualisierte Plangrundlage erstellt. Zur Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Der Standort übernimmt aufgrund seiner stadträumlichen Lage am Kreuzungspunkt der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen Blumberger Damm/Straße Alt-Biesdorf sowie zwischen den Erholungsräumen Biesdorfer Höhe und Schlosspark Biesdorf eine wichtige Funktion bei der Entwicklung des Ortsteiles Biesdorf-Süd. Im Kontext mit dem Schlosspark bildet der Standort den nördlichen Eingangsbereich zum Entwicklungsgebiet Biesdorf-Süd mit dem neuen Ortsteilzentrum am Elsterwerdaer Platz.

Der Standort ist in der Weise zu entwickeln, dass Konflikte mit den lärminintensiven Verkehrsstrassen (Hauptverkehrsstraßen, U-Bahnlinie) vermieden werden. Wie sich im Rahmen des Vorentwurfs gezeigt hat, ist eine Entwicklung eines Mischgebietes mit besonders schutzwürdiger Wohnnutzung an dieser lärmbelasteten Stelle aus immissionsschutzrechtlicher Sicht problematisch.

Aufgrund der hervorragenden verkehrlichen Anbindung (u. a. Straße Alt-Biesdorf, U- und S-Bahnhöfe) bietet sich hingegen die Entwicklung eines Gewerbegebiets an.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit Gewerbebauten entlang der Verkehrsstrassen Blumberger Damm sowie Straße Alt-Biesdorf (B 1/5) vor. Entsprechend der Topographie des Geländes ist eine Staffelung der Bebauung insbesondere entlang des Blumberger Damms – Höhenentwicklung von ca. 44,0 m über NHN (Fahrbahnhöhe) an der Verkehrskreuzung Blumberger Damm/Straße Alt-Biesdorf bis auf ca. 50,0 m über NHN (Fahrbahnhöhe) im nördlichen Bereich des Plangebietes – geplant, die das Orts- und Landschaftsbild insbesondere im Kontext mit dem westlich liegenden denkmalgeschützten Ensemble Schlosspark Biesdorf berücksichtigt. Entlang der Straße Alt-Biesdorf ist hingegen eine einheitliche Gebäudehöhe geplant.

Für das Gewerbeband entlang des Bahndammes ist eine Neustrukturierung vorgesehen. Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit Gewerbebauten parallel zum Bahndamm und straßenbegleitend zur Walsheimer Straße vor, so dass eine Neuordnung der derzeitigen kleinteiligen Parzellierung mit ca. 10,0 m breiten Flurstücken erforderlich ist. In das neue Gewerbegebiet kann auch der im zukünftigen Grünzug liegende Gewerbebetrieb integriert bzw. verlagert werden.

Im nordöstlichen Teilbereich ist auf einer Fläche von ca. 12.500 m<sup>2</sup> die Errichtung eines Großspielfeldes (ca. 70 x 105 m) sowie von 2 Kleinspielfeldern (ca. 22 x 44 m) mit Funktionsgebäuden geplant. Die Einrichtung soll überwiegend für Vereinszwecke genutzt werden. Die Errichtung des Sportfeldes steht im funktionalen Zusammenhang zum geplanten nördlich angrenzenden Grünzug. Die nächstliegende schutzwürdige Bebauung liegt in einer Entfernung von ca. 100 m hinter dem Theatergebäude sowie einem Gewerbebetrieb, so dass keine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Lärm zu erwarten ist.

Die Freiraumkonzeption ist ein strukturbildendes Element des Gewerbegebietes. Da aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Gewerbegebiet nur wenige Begrünungsmaßnahmen auf den Baufeldern möglich sind, werden die Gebietsränder als grüne Zonen angelegt, die die gewerblich genutzten Baufelder umgeben. Zum öffentlichen Straßenland sowie zu den öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Grünzug, Sportanlage) sind in den Vorgärten Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Während zur internen Gliederung dichte Pflanzungen vor allem entlang der Walsheimer Straße und der Planstraße A vorgesehen sind, erfolgt im Bereich der Hangkante zu den Hauptverkehrsstraßen eine lockere Bepflanzung mit Bäumen und inselartigen Strauchpflanzungen, die eine Wahrnehmung des Gewerbegebietes aus dem öffentlichen Raum ermöglichen. Die Bepflanzungen der Gewerbegebietsränder tragen zur Aufwertung bzw. zur Steigerung der Attraktivität des Gewerbegebietes bei. Gleichzeitig erfolgt durch diese Maßnahmen eine Gliederung zwischen dem öffentlichen Straßenraum sowie den privaten Grundstücksflächen.

Aufgrund der hohen Verkehrsdichte auf der Straße Alt-Biesdorf wird als Zufahrt zum neuen Gewerbegebiet nur der Knotenpunkt am Blumberger Damm für Rechtsabbieger ausgebaut. Diese Zufahrt stellt die Hupterschließung für das Gewerbegebiet sowie die Sportanlage dar. Die Zufahrt von

der Straße Alt-Biesdorf wird nur für Rechtsabbieger eingerichtet, um Verkehrsbeeinträchtigungen auf der stark belasteten Straße Alt-Biesdorf gering zu halten. Direkte Zufahrten von den Hauptverkehrsstraßen in die Gewerbegebiete sind nicht vorgesehen, da sie zu Beeinträchtigung des Verkehrsstromes bzw. der Verkehrssicherheit führen.

Die innere Erschließung der Gewerbegebiete sowie der Sportfläche erfolgt über die Walsheimer Straße sowie die Planstraße A (Dingolfinger Straße). Die notwendigen Zufahrten zu den Grundstücken der Gewerbebetriebe können über die Flächen für Anpflanzungen erfolgen. Die Zufahrten sind flächensparend zu errichten und auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Erschließung des nördlichen Teilbereiches des Gewerbegebietes am U-Bahndamm erfolgt im Rahmen der Neustrukturierung dieses Teilbereiches (landeseigene Flächen) von der Walsheimer Straße über private Zufahrten.

Zur Nutzung durch Sattel- und Lastzüge sowie durch Rettungs- und Reinigungsfahrzeuge sind die Verkehrsflächen Walsheimer Straße/Planstraße A sowie die Knotenpunkte am Blumberger Damm bzw. an der Straße Alt-Biesdorf ausreichend dimensioniert.

Für den ruhenden Verkehr sind Stellplätze auf den Grundstücken zu errichten. Innerhalb der Walsheimer Straße sowie der Planstraße A ermöglicht das Straßenraumprofil von 14,55 m die Errichtung von Besucherstellplätzen in Längsparkierung, die durch Baumpflanzungen gegliedert werden. Die Baumpflanzungen tragen zusätzlich zur Gestaltung des Straßenraumes bei.

#### **ABBILDUNG 5: QUERSCHNITT PLANSTRASSE A SOWIE WALSHEIMER STRASSE**



Fuß- und Radwege sind entlang der öffentlichen Straßen geplant. Zur Verknüpfung des Gewerbegebietes mit dem Grünzug ist für Fußgänger und Radfahrer eine 5,0 m breite Durchwegung östlich der Sportanlage geplant, so dass z. B. während der Arbeitspausen die Grünfläche zur Erholung genutzt werden kann. Darüber hinaus dient die Verbindung der Verknüp-



fung der Wohnnutzung am Frankenholzer Weg mit dem zukünftigen Ortsteilzentrum Elsterwerdaer Platz.

Die ordnungsgemäße Entwässerung (einschließlich Niederschlagswasser) der Baugebiete sowie der öffentlichen Verkehrsflächen wird durch das Berliner Wassergesetz bzw. Wasserhaushaltsgesetz geregelt.

## PLAN 2: STÄDTEBAULICHES KONZEPT



### 11.3.3 ABWÄGUNG ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Es gingen insgesamt 9 schriftliche Stellungnahmen von Bürgern ein, die Anregungen vorbrachten. Die Anregungen bezogen sich überwiegend auf die derzeitige Lärmsituation sowie den Standort der Sportanlage und die damit verbundenen zusätzlichen Lärmbelastungen.

Die Ausweisung eines Standortes für öffentliche Sportanlagen dient zur Deckung des Infrastrukturbedarfes an ungedeckten öffentlichen Sportanlagen resultierend aus dem Bedarf der Entwicklungsmaßnahme gemäß dem „Arbeitspapier zur Ermittlung der Sozialen Infrastrukturbedarfe innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd“. Der Standort wurde mit den Fachbehörden abgestimmt und ist in der Bereichsentwicklungsplanung (BEP Berlin-Marzahn 2) vorgesehen.

Die Lärmsituation der Wohnbebauung entlang des Frankenhölzer Weges wird derzeit im Wesentlichen durch Faktoren (U-Bahn-, S-Bahn- und Fernverkehr; Einflugschneise etc.) bestimmt, die außerhalb des Regelungsgebietes des vorliegenden Bebauungsplanes liegen und u.a. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXI-30b zu lösen sind.

Nach Auffassung des Umwelt- sowie des Sportamtes des Bezirks Marzahn-Hellersdorf werden für die Bewohner entlang des Frankenhölzer Weges durch die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf in Verbindung mit zusätzlichen organisatorischen und technischen Maßnahmen schädliche Umwelteinwirkungen vermieden.

Folgende planungsrechtlichen Festsetzungen tragen hierzu bei:

- Lage des Sportplatzes in einer Entfernung von ca. 100m von der nördlich gelegenen Wohnbebauung am Frankenhölzer Weg;
- Erschließung des Sportgeländes über die südlich gelegene Planstraße A sowie die Walsheimer Straße;
- Anordnung der Stellplätze (ca. 40-50) entlang der südlich gelegenen Planstraße A sowie der Walsheimer Straße;
- Abkopplung (Schließung der Walsheimer Straße; Erschließung über Planstraße A) des geplanten Gewerbegebietes sowie des Sportplatzes vom Frankenhölzer Weg zur Vermeidung von Durchgangs- bzw. Schleichverkehr.

Organisatorische sowie technische Maßnahmen, die nicht Bestandteil planungsrechtlicher Festsetzungen sind, jedoch

im Rahmen der Ausführungsplanungen sowie der verkehrstechnischen Organisation berücksichtigt werden sollten:

- Anbringen von Hinweisschildern am Blumberger Damm bzw. der Straße Alt-Biesdorf zur An- und Abfahrt des Sportgeländes über die Planstraße A bzw. die Walsheimer Straße sowie entsprechende Hinweisschilder für die Besucherparkplätze in den beiden Straßen;
- Lärmindernde Ausrichtung der Lautsprecheranlage.

Temporäre Lärmbelastungen durch Veranstaltungen im Biesdorfer Park sind ggf. durch das zuständige Ordnungsamt zu kontrollieren bzw. zu unterbinden und sind nicht Bestandteil planungsrechtlicher Festsetzungen.

Des Weiteren gingen zum Entwurf 19 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange ein. 12 Träger öffentlicher Belange stimmten der Planung zu, 4 davon gaben zusätzlich Hinweise. Es gab 4 Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorbrachten und 3 Träger, die lediglich Hinweise gaben. Die Anregungen bezogen sich auf die Entwickelbarkeit des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des FNP, die Notwendigkeit zur Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes, die Erschließung des Plangebietes über den Blumberger Damm (Ausbildung eines weiteren Verkehrsknotens) sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Von Seiten der Ämter des Bezirkes gingen 5 Stellungnahmen ein. 3 Ämter hatten Anregungen und 2 Ämter brachten Hinweise vor. Die Anregungen betrafen die Erschließung des Plangebietes über den Blumberger Damm, die Zulässigkeit von Werbeanlagen sowie die Ausweisung einer ca. 5 m breiten, öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg. Das Naturschutz- und Grünflächenamt stimmte dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Bestandteil des Bebauungsplanes zu. Aufgrund der Stellungnahmen einiger Bürger zum Standort der Sportanlage fand am 16.10.2001 ein Abstimmungstermin mit dem Umwelt- sowie dem Sportamt statt. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass der Abstand der Sportanlage zur nächstliegenden Wohnbebauung ausreichend ist.

### **11.3.4 VEREINFACHTES VERFAHREN**

Im Rahmen der konkreten Projektplanung für die nördlichen Teilbereiche des GE 3 ergab sich eine Überplanung der bisher vorgesehenen Erschließung. In Abstimmung mit dem Tiefbauamt sowie dem Natur- und Umweltamt wurde festgelegt, die Walsheimer Straße in ihrem nördlichen Abschnitt, ab dem Abzweig Dingolfinger Straße (Planstraße A), in der

vollen Breite des Straßenflurstücks als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg auszuweisen. Um die Erschließung der Gewerbe-flurstücke 191, 193, 195, 197, 199, 201 und 203 zu sichern, wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die ausschließlich den Anliegern dieser Flurstücke die Befahrung ermöglicht. Die Änderung erfordert die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens (Deckblatt Nr. 1).

Das Vereinfachte Verfahren berücksichtigt die im Rahmen des Antrags auf Bestätigung der Planreife gemäß § 33 (1) BauGB für die Errichtung eines Autohauses im GE 1 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 27.03.2002 vorgebrachten Hinweise zur Bearbeitung des Bebauungsplans. Hierzu fand am 10.02.2004 ein ergänzendes Abstimmungsgespräch mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I D statt.

Des Weiteren wurden auf Grundlage des Schreibens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 27.01.2004 (bezugnehmend auf die Umsteuerung der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd) die Aussagen zur Finanzierung von einzelnen Maßnahmen bzw. zu den haushaltsmäßigen Auswirkungen aktualisiert.

### **11.3.5 2. VEREINFACHTES VERFAHREN**

Im Rahmen des Anzeigeverfahrens gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB wurde u. a. beanstandet, dass aufgrund der Bestandssituation keine ausreichenden städtebaulichen Gründe für den Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE3 vorliegen. Dem entsprechend wurde die textliche Festsetzung Nr.1 angepasst. Über die Änderungen wurden die betroffenen ansässigen Gewerbetreibenden informiert und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Für die Bewohner am Frankenholzer Weg ist durch die Änderung auf Grund der Entfernung von ca. 100 m sowie der nicht vorhandenen verkehrlichen Verbindung von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

Die Änderung erfordert die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens (Deckblatt Nr.2)

Die Hinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen des Anzeigeverfahrens gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB fanden ebenfalls Berücksichtigung.

## II.4 WESENTLICHER PLANINHALT

Im Folgenden werden die zeichnerischen Festsetzungen erläutert und begründet.

### II.4.1 GEWERBEGEBIETE

Entsprechend dem Planungsziel das Gebiet „An der Paradiesiedlung-Süd“ als Gewerbestandort zu entwickeln, wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzung dient zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben entlang des Blumberger Dammes, der Straße Alt-Biesdorf sowie des U-Bahndammes.

**TABELLE 1: STÄDTEBAULICHE KENNWERTE DER GEWERBEGEBIETE**

GEBIETSBEZEICHNUNG	GRZ	GFZ	BAUWEISE
GE 1	0,6	1,8	-
GE 2	0,6	1,8	-
GE 3	0,6	1,8	-

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind Tankstellen nicht zulässig. In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 werden nur Gewerbebetriebe als zulässig erklärt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies entspricht bezüglich des Störungsgrades den in einem Mischgebiet zulässigen Betrieben und Betriebsarten. In Gewerbegebiet GE 1 bis GE 3 sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund des bewegten Geländes wird zur Begrenzung der Höhenentwicklung die Gebäudehöhe über NHN festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baufensterausweisungen festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 ermöglicht ein Überschreiten der Baugrenzen für Überdachungen und Vordächer.

### II.4.2 VERKEHRSFLÄCHEN

Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen sowie neu geplanten Straßen als Straßenverkehrsflächen fest und grenzt diese mittels Straßenbegrenzungslinien von den Baugebieten ab.

Eine Aufteilung der Straßenverkehrsflächen wird nicht vorgenommen.

In nördlicher Verlängerung der Walsheimer Straße wird eine VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG festgesetzt.

Die Fläche dient zur Erschließung der Flurstücke 191, 193, 195, 197, 199 und 201 für Kraftfahrzeuge sowie als Fuß- und Radweg.



### 11.4.3 FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

Die Festsetzung der Fläche für Sport- und Spielanlagen (ca. 12.500 m<sup>2</sup>) dient zur Unterbringung eines Großspielfeldes (ca. 70 x 105 m) sowie von 2 Kleinspielfeldern (ca. 22 x 44 m) mit Funktionsgebäude. Die Spielfelder stehen für Vereinsnutzungen zur Verfügung.

Die Standortausweisung dient zur Deckung des Bedarfs an ca. 25.000 m<sup>2</sup> ungedeckten Sportflächen bzw. 4 Großspielfeldern innerhalb der Entwicklungsmaßnahme (vgl. Arbeitspapier zur Ermittlung der Sozialen Infrastrukturbedarfe innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd<sup>12</sup>). Neben dem Standort Paradiesiedlung ist derzeit nur am Standort Habichtshorst-West (BP XXI-32c) ein weiteres Großspielfeld mit einer Fläche von ca. 6.600 m<sup>2</sup> gesichert. Weitere ca. 2.000 m<sup>2</sup> ungedeckte Sportflächen werden am Standort Habichtshorst-Ost (BP XXI-32b) abgedeckt, so dass einschließlich der ca. 12.500 m<sup>2</sup> im Plangebiet derzeit ca. 21.100 m<sup>2</sup> des ermittelten Bedarfs gedeckt werden.

Maßnahmen zum Schutz der nördlich liegenden Wohnbebauung vor Immissionen sind ggf. bei der Planung und Umsetzung des öffentlichen Grünzuges zu berücksichtigen. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens BP XXI-30b (nördliche Teilfläche des ehemaligen Geltungsbereiches des BP XXI-30 „An der Paradiesiedlung“).

---

<sup>12</sup> BauGrund, 02/1999

#### II. 4. 4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 ist die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung –Tankstellen– nicht zulässig. Im Gewerbegebiet GE 1 bis GE 3 können die in § 8 Abs. 2 Nr.1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen –Lagerhäuser und Lagerplätze– nur ausnahmsweise zugelassen werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
3. Für die baulichen Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 entlang des Blumberger Dammes sowie der Straße Alt-Biesdorf kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Überdachungen und Vordächer bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
4. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Im Gewerbegebiet GE 1 dürfen technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsrohre eine Höhe von 57,00 m über NHN überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)
6. Im Gewerbegebiet GE 2 dürfen technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsrohre eine Höhe von 61,00 m über NHN überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)
7. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger und großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 Buchst. A und b BauGB)

8. Mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind die Flächen für Anpflanzungen b dicht mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Je angefangene 50 qm ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm und je qm mindestens ein Strauch zu pflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. A BauGB)
9. Mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge dürfen die Flächen für Anpflanzungen a nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Je angefangene 200 qm ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. 50 % der Flächen sind derart mit Sträuchern zu bepflanzen, dass je qm mindestens ein Strauch gepflanzt wird. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
10. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 4 NatSchGBIn)
11. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind Außenwandflächen ohne Öffnungen ab einer Länge von 10 m sowie Garagenwände mit selbstklimmenden/rankenden/schlingenden Pflanzen zu begrünen. Alle 2 m ist eine Pflanze zu setzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. A BauGB)
12. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen das Erdgeschoss um nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen, die größer als 1,5 qm sind, sind nur ausnahmsweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 12 AGBauGB)
13. Die nach den textlichen Festsetzungen Nr. 7, 8 und 9 zu pflanzenden Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. B BauGB)

14. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient dem Fuß- und Fahrradverkehr sowie der Erschließung der Grundstücke mit den Nummern 191, 193, 195, 197, 199, 201 und 203 durch Kraftfahrzeuge.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. B BauGB)

### Überbaubare Grundstücksfläche

Hinweis: Die Grundstücke im Gewerbegebiet GE 3 sind unter Berücksichtigung der Abstandsflächen gem. BauOBl n in voller Tiefe überbaubar.

### Pflanzliste

Hinweis: Bei der Anwendung der Textlichen Festsetzungen Nrn. 7 und 8 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spietz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle, Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke, Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel, Roter Hornstrauch
Corylus avellana	Hasel, Haselnuß
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen, Gem. Spindelbaum
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche, Gem. Esche
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus in Sorten	Apfelbaum
Pinus sylvestris	Gem. Kiefer, Wald-Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe, Aspe
Prunus in Sorten	Kirschbaum, Pflaumenbaum u. ä.
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pyrus in Sorten	Birnbaum
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix x rubens	Hohe Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## **II.5 BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN**

### **II.5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Durch die Beschränkung der in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 zulässigen Gewerbebetriebe (vgl. TF 2) und den Ausschluss von Tankstellen in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 (vgl. TF 1) soll die Ansiedlung von Nutzungen, die das Wohngebiet entlang des Frankenholzer Weges wesentlich stören können, unterbunden werden.

Insbesondere die Beschränkung der in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 zulässigen Gewerbebetriebe, auf solche die das Wohnen nicht wesentlich stören, trägt zur Konfliktvermeidung gegenüber der Wohnnutzung entlang des Frankenholzer Weges bei.

In Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig (TF 1). Die Errichtung solcher Ablagen ist nur zulässig, wenn sie das Ortsbild entlang der Hauptverkehrsstraßen Blumberger Damm sowie Alt-Biesdorf nicht beeinträchtigen. Eine Errichtung sollte vorwiegend in den rückwärtigen Bereichen der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 erfolgen.

Die Festsetzung einer ca. 12.500 m<sup>2</sup> großen Fläche für Sportanlagen dient der Unterbringung eines Großspielfeldes sowie von zwei Kleinspielfeldern inkl. Funktionsgebäude. Die Anlagen stehen für Vereinsnutzungen zur Verfügung.

### **II.5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die in den Gewerbegebieten festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte überschreiten nicht die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen. Die im Plangebiet festgesetzten GRZ-Werte von 0,6 halten in Verbindung mit einer gem. § 19 Abs. 4 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 für Garagen und Stellplätze incl. Zufahrten, Nebenanlagen sowie unterirdische baulichen Anlagen die Versiegelung in einem vertretbaren und von der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Rahmen.

Die GFZ wird in den Gewerbegebieten mit 1,8 festgesetzt und ermöglicht im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe eine III-geschossige Bebauung für Gewerbeanlagen und Gewerbebetriebe.

Aufgrund des bewegten Geländes wird zur Begrenzung der Höhenentwicklung die Gebäudehöhe über NHN festgesetzt. Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 57,0 m

über NHN für das GE 1 soll dazu beigetragen werden, dass es nur zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes insbesondere im Kontext mit dem westlich liegenden denkmalgeschützten Ensemble Schlosspark Biesdorf kommt. Dies entspricht für Gebäude im Gewerbegebiet GE 1 im Bereich der Verkehrskreuzung Blumberger Damm/Straße Alt-Biesdorf einer max. Gebäudehöhe von ca. 12,0 m und im nördlichen Bereich von ca. 9,50 m.

Aufgrund des ansteigenden Geländes in nördlicher Richtung um ca. 4,0 m bis zum Gewerbegebiet GE 2 wird für das Gewerbegebiet GE 2 als maximale Gebäudehöhe 61,0 m über NHN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von ca. 12,0 m entspricht und zu einer Staffelung der Bebauung entsprechend der Topographie des Blumberger Damms beiträgt. (TF 5 und 6)

Die Gebäudehöhe im GE 3 orientiert sich am Gebäudebestand des Autohändlers sowie dem U-Bahndamm und wird entsprechend mit maximal III Vollgeschossen festgesetzt.

### **11.5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Um den unterschiedlichen Ansprüchen bzgl. der Grundrissgestaltung von Gewerbebauten Rechnung zutragen, wird in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind zu berücksichtigen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan weiträumig ausgewiesen, so dass je nach Bedarf für den entsprechenden Ansiedlungswunsch eine angemessene Bebaubarkeit des einzelnen Grundstückes möglich ist. Die großzügige Ausweisung der Bauflächen ermöglicht eine hohe Flexibilität für die Nutzung der Baufelder.

Auf eine Festsetzung von Baulinien in den Eckbereichen der Gewerbegebiete, zur Sicherung einer entsprechenden Bebauung, wird verzichtet. Bei der Veräußerung der Grundstücke durch den Entwicklungsträger BauGrund ist darauf zu achten, dass zur Ausbildung einer Raumkante entlang der Hauptverkehrsstraßen Blumberger Damm bzw. Alt-Biesdorf im Rahmen städtebaulicher Verträge Vereinbarungen bzgl. der Stellung der Hauptgebäude getroffen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eingegrenzt. Die Lage von Leitungstrassen einschließlich der notwendigen Schutzabstände (6,0 m) entlang des Blumberger Damms ermöglicht keine direkte Straßenrandbe-

bauung, so dass die Baugrenzen im Bereich des Blumberger Dammes zwischen ca. 10,0 m und 15,0 m und entlang der Straße Alt-Biesdorf zwischen ca. 7,0 bis 15,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinien zurückspringen. Die entsprechenden Trassen werden nicht durch Leitungsrechte gesichert, so dass gegebenenfalls im Rahmen von Bauvorhaben auch Verlagerungen in die angrenzenden Straßenverkehrsflächen vorgenommen werden können. Die bekannten Leitungen werden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Um eine stärkere optische Betonung der Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen Blumberger Damm sowie der Straße Alt-Biesdorf zu erreichen, ohne eine Überbauung der Leitungstrassen vorzunehmen, ist eine Überschreitung der Baugrenzen in diesen Bereichen durch Vordächer bzw. Überdachungen zulässig. Entlang des Blumberger Dammes und entlang der Straße Alt-Biesdorf ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile zwischen 1,0 m bzw. 2,0 m möglich. Die Überschreitung berücksichtigt den Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zur Sicherung der Vorgartenzone. (TF 3)

Im Bereich der neu geplanten Planstraße A, der ausgebauten Walsheimer Straße sowie entlang der geplanten öffentlichen Infrastruktureinrichtungen Grünzug bzw. Sportanlage berücksichtigt die Festsetzung der Baugrenze eine 5,0 m Vorgartenzone, die gärtnerisch anzulegen ist.

Nördlich des Flurstücks 203 (GE 3) ist die Errichtung eines Grünzugs geplant. Die nördliche Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Gewerbegebietes GE 3 regelt sich über die Abstandsflächenregelung der BauOBl. Die Festsetzung einer Baugrenze ist nicht erforderlich.

Durch die Festsetzung des Gewerbegebietes GE 3 erfolgt die städtebauliche Neuordnung der Grundstücke entlang der planfestgestellten U-Bahntrasse. Zu den planfestgestellten Bereichen zählen auch die Flurstücke 147, 182, 184, 186, 188, 190, 192, 194, 196, 198, 200, 202 sowie 204, die aufgrund des Parzellenzuschnitts sowie ihrer räumlichen Lage städtebaulich jedoch den innerhalb des Geltungsbereichs liegenden westlich angrenzenden Flurstücken 146, 181, 183, 185, 187, 189, 191, 193, 195, 197, 199, 201 sowie 203 zuzuordnen sind.

Die östliche Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Gewerbegebietes GE 3 regelt sich somit über



die Abstandsflächenregelung der BauOBl n. Die Festsetzung einer Baugrenze ist nicht erforderlich. Der Verzicht auf die Festsetzung einer östlichen Baugrenze sichert zusätzlich die Option einer zukünftigen Nutzung der Flurstücke 147, 182, 184, 186, 188, 190, 192, 194, 196, 198, 200, 202 sowie 204, falls diese Bereiche einmal aus der Planfeststellung entlassen werden.

Zur Klarstellung der überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet GE 3 wird in die Planzeichnung folgender Hinweis übernommen: Die Grundstücke im Gewerbegebiet GE 3 sind unter Berücksichtigung der Abstandsflächen gem. BauOBl n in voller Tiefe überbaubar.

#### **11.5.4 VERKEHRS- UND ERSCHLI ESSUNGSFLÄCHEN**

Das Plangebiet wird über vorhandene sowie neue Straßen für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Durch den Bebauungsplan wird ein Ein- und Ausfahrtverbot in den Gewerbegebieten GE 1 bis 3 entlang des Blumberger Dammes sowie der Straße Alt-Biesdorf festgesetzt, um Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit auf diesen übergeordneten Hauptverkehrsstraßen zu vermeiden. Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über die auszubauende Walsheimer Straße sowie die neue Planstraße A.

Der Blumberger Damm wird in seinem Bestand als Verkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt zur Ausweisung eines Fuß- und Radweges einschließlich Baumstreifen ab Fahrbahnrand eine Erweiterung um 9,0 m in östlicher Richtung.

Die Straße Alt-Biesdorf wird in ihrem Bestand als Verkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt zur Komplementierung (Fuß- und Radweg einschließlich Baumstreifen) eine Erweiterung um ca. 7,3 m bzw. 9,0 m ab Fahrbahnrand in nördlicher Richtung. Innerhalb der nördlichen Ausbuchtung im Bereich des GE 1 befinden sich Versorgungsschächte, die öffentlich zugänglich sein muss.

Zur inneren Erschließung wird die Walsheimer Straße auf eine Breite von 14,55 m erweitert, um den Gewerbeverkehr aufnehmen zu können. Damit das nördlich angrenzende Wohngebiet nicht belastet und der öffentliche Grünzug nicht durch eine öffentliche Straße zerschnitten wird, erfolgt der Rückbau der Walsheimer Straße auf Höhe des zukünftigen Sportplatzes. Als Anschluss an die Walsheimer Straße wird die Planstraße A neu errichtet. Der Ringschluss erfolgt durch die Festsetzung der Planstraße A.

In nördlicher Verlängerung der Walsheimer Straße erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Über diese Fläche wird die Erschließung der Gewerbeflurstücke 191, 193, 195, 197, 199, 201 und 203 für Kraftfahrzeuge gesichert (TF 14). Über die textliche Festsetzung Nr. 14 wird zusätzlich eine Fuß- und Radwegeverbindung zur nördlich angrenzenden geplanten öffentlichen Parkanlage gesichert.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (TF 4). Sie erfolgt im Rahmen der Ausführungspläne.

Die Ver- und Entsorgung wird gewährleistet durch die vorhandenen Leitungen entlang des Blumberger Damms sowie der Straße Alt-Biesdorf. Zur Verlegung zusätzlicher Leitungstrassen zur Ver- und Entsorgung der Sportanlage sowie der Gewerbegebiete sind die Verkehrsflächen Walsheimer Straße und Planstraße A mit einer Breite von 14,55 m ausreichend dimensioniert.

### 11.5.5 FESTSETZUGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Gem. Umweltatlas von Berlin liegt der Straßenverkehrslärm gemessen an der Straßenrandbebauung im Mittelungspegel an der Straße Alt-Biesdorf tags (6-22 Uhr) bei 74 dB und nachts (22-6 Uhr) bei 66 dB bei einer Verkehrsmenge von 41.700 DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke; Anzahl der Kraftfahrzeuge je 24 Stunden inkl. Lkw und Motorräder). Am Blumberger Damm. Liegen die Werte bei 61 dB (tags) bzw. 53 dB (nachts) bei einer Verkehrsmenge von 31.900 DTV.

Im Bereich der Straße Alt-Biesdorf werden die Orientierungswerte gem. Beiblatt zu DIN 18005 für Gewerbegebiete sowohl am Tage als auch nachts überschritten. Im Bebauungsplangebiet sind von diesen Überschreitungen die Gewerbegebiete GE 1 und GE 3 betroffen.

**TABELLE 2: ORIENTIERUNGSWERTE GEMÄSS BEIBLATT ZU DIN 18005**

Nutzung	Tags	Nachts
Gewerbegebiet	65 dB(A)	55/50 dB(A)

Von einer textlichen Festsetzung zum Lärmschutz kann abgesehen werden, da durch die Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte der Lärmschutz im Rahmen der Baugenehmigung geprüft wird.

Zur Vermeidung von Konflikten mit der Wohnnutzung im Bereich des Frankenholzer Weges wird für die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 festgesetzt, dass nur Betriebe und Betriebsarten zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (TF 2). Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### 11.5.6 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN; BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Insbesondere im stadträumlichen Kontext mit der Biesdorfer Höhe sowie dem Schlosspark Biesdorf ist eine intensive Durchgrünung des Gewerbegebietes von besonderer Bedeutung. Dazu gehört die Mindestbepflanzung der Stellplätze, die Begrünung von Fassaden sowie die Anlage von Flächen für Anpflanzungen. Alle Maßnahmen tragen zur Ausbildung eines vorstädtischen Ortscharakters und zur Einbindung der Ge-

bäude in die Landschaft und damit zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei. (TF 7, 8, 9 und 11).

Da in den Gewerbegebieten aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur wenige Flächen innerhalb der ausgewiesenen Baufenster für eine Begrünung zur Verfügung stehen, erfolgt die Eingrünung vorrangig entlang der Gebietsränder (Vorgartenzone). Durch die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den Vorgartenzonen wird zusätzlich eine Gliederung zwischen dem öffentlichen Straßenraum sowie den privaten Grundstücksflächen erzielt.

Um die negativen Auswirkungen von Versiegelungen auf den Boden so weit wie möglich zu vermeiden, dürfen Stellplätze und Wege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. (TF 10)

Die Mindestbepflanzung der Stellplätze, die Begrünung von Fassaden sowie die Flächen für Anpflanzungen beeinflussen das Klima durch ihre regulierende Wirkung positiv und dienen aus der Sicht der Luftreinhaltung als Filter für gas- und staubförmige Immissionen. (TF 7, 8, 9 und 11)

Die Baumqualitäten wurden festgesetzt, um das Baugebiet frühzeitig durch Bäume zu prägen. (TF 7, 8, 9)

Zur Gestaltung des Landschaftsbildes und aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Flächen für Anpflanzungen entlang der Planstraße A, der Walsheimer Straße, an der nördlichen Planbereichsgrenze und zwischen dem Gewerbegebiet GE 3 und der Sportanlage nur standortgerechte und gebietstypische Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste zulässig. Damit frühzeitig eine dichte und dauerhafte Abpflanzung entsteht wird eine Mindestbepflanzung festgesetzt. (TF 8)

Zur Entwicklung des Landschaftsbildes gemäß dem Landschaftsprogramm sind die Flächen für Anpflanzungen entlang des Blumberger Damms und der Straße Alt-Biesdorf (B1/5) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Da diese Anpflanzungen ausschließlich stadtgestalterische Funktionen haben, erfolgen in Bezug auf die Pflanzenauswahl keine Einschränkungen. Im Zusammenhang mit der nicht eingeschränkten Pflanzenauswahl und dem Umfang der Mindestbepflanzung wird sichergestellt, dass auf der einen Seite die Vorgartenzone auch langfristig erhalten bleibt und ein gestalterischer Kontext mit dem Schlosspark hergestellt wird. (TF 9)

Um die positiven Auswirkungen auf Natur und Landschaft der zu pflanzenden Bäume langfristig zu sichern, wird die Pflege und das Nachpflanzen der zu pflanzenden Bäume festgesetzt. (TF 13)

Die dem Bebauungsplan beigefügte Pflanzliste soll dazu beitragen, dass im Geltungsbereich landschaftstypische und standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.

### 11.5.7 BESONDERE GESTALTUNGSANFORDERUNGEN

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Ortsbildes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig, die das Erdgeschoss nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen. Anlagen über 1,5 m<sup>2</sup> sind nur ausnahmsweise zulässig. Insbesondere im stadträumlichen Kontext mit dem Schlosspark Biesdorf bzw. dem Dorfanger Alt-Biesdorf sind im Plangebiet Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig. (TF 12)

Zulässig sind entsprechend der Funktion als Gewerbegebiet kleinflächige Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die das Erdgeschoss nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen, da sie aufgrund der niedrigen Positionierung zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes bzw. der Eingangssituation zum Schlosspark sowie Dorfanger führen. Eine Ausnahme kann erteilt werden, wenn sich die Werbeanlagen dem Hauptbaukörper unterordnen, es zu keiner Häufung von Werbeanlagen auf dem Grundstück kommt sowie die Belange des Denkmalschutzes ausreichend Berücksichtigung finden.

Um eine Häufung von Werbeanlagen im (Eingangs-)Bereich zum Schlosspark Biesdorf bzw. zum Dorfanger zu vermeiden, wird das Anbringen bzw. die Aufstellung von Werbeanlagen auf ansässige Gewerbebetriebe eingeschränkt.

### 11.6 FLÄCHENBILANZ

NR.	FLÄCHE / NUTZUNG	ha (ca.)	in %
A	GELTUNGSBEREICH	7,63	100,0
1	öffentliche Verkehrsflächen	2,38	31,2
2	öffentliche Parkanlage	0,04	0,5
B	NETTOBAUGEBIET	5,21	68,3
1	Gewerbegebiet 1	2,67	35,0
2	Gewerbegebiet 2	0,54	7,1
3	Gewerbegebiet 3	0,75	9,8
4	Fläche für Sportanlagen	1,25	16,4

### III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

#### III.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT/ABWÄGUNG DER EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 1A BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 8A BNATSCHG

Gemäß § 1a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 in Zusammenhang mit § 8 a BnatSchG besteht die Anforderung, dass die Behandlung der Problematik von Eingriffen in Natur und Landschaft bei der Aufstellung von Bebauungsplänen abschließend im Bebauungsplanverfahren geklärt werden muss.

Daher wurde für den Geltungsbereich des B-Plans XXI-30a „An der Paradiessiedlung-Süd“ ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt, der auf dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Vorentwurf des B-Plans XXI-30 „An der Paradiessiedlung“ aufbaut.

Grundlage der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind:

##### - Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft vom Juli 1996

Für den Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd wurde eine Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft erarbeitet. Diese Methode wurde bei dem vorliegenden landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan XXI-30a „An der Paradiessiedlung-Süd“ angewendet. Die Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft basiert auf der Bewertungsmethode von Auhagen. Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs

B-Plan XXI-30 „An der Paradiessiedlung“ lag diese Bewertungsmethode noch nicht abschließend vor. Eine Anwendung ist aber notwendig, um eine Vergleichbarkeit zwischen den verschiedenen Eingriffsbilanzierungen im Entwicklungsbereich zu ermöglichen.

##### - Real situation / geltendes Baurecht

Gemäß § 1a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 ist Grundlage der Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft das bereits geltende Baurecht (= Bestand-Planungsrecht) und nicht die reale Bestandssituation (= Bestand-Real situation).



Das der Bewertung zu Grunde gelegte geltende Baurecht wurde dem Plan Planungsrechtliche Situation vom 02/07/1997 (bestätigt am 20.04.2001) entnommen.

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für das Plangebiet ist zu entscheiden, ob eine Beurteilung nach § 34 BauGB („Innenbereich“) oder nach § 35 BauGB („Außenbereich“) vorliegt.

Die Flächen zwischen der Straße Alt-Biesdorf, Blumberger Damm sowie Walsheimer Straße sind ehemalige Sonderflächen Militär und nach § 34 BauGB „als im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu bewerten. Die Erschließung erfolgt über die o.g. Straßen Alt-Biesdorf. Es gilt ein Nutzungsmaß von GRZ 0,3.

Die Flächen zwischen der Walsheimer Straße und der U-Bahntrasse sind gewerblich genutzte Gebiete und nach § 34 BauGB „als im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu bewerten. Im südlichen Teilbereich an der Straße Alt-Biesdorf beträgt das Nutzungsmaß GRZ 0,8; für den nördlichen Teilbereich GRZ 0,3.

**- Beachtung der Erholungsmöglichkeiten bei der Eingriffsbewertung**

Die Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beachtet die Anwendungsempfehlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom 04.02.1994 in Bezug auf die Berücksichtigung der Erholungsmöglichkeiten. Danach „kommen generell alle Maßnahmen in Betracht, die der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dienen; die Ziele umfassen das Gesamtspektrum landschaftsplanerischer Vorsorge: Naturhaushalt, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung.“

**Eingriffsbewertung**

Nach dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Juni 2001) ist im Zusammenhang mit den geplanten Vorhaben und unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Einschätzung, davon auszugehen, dass trotz

- Umsetzung aller formulierten Minderungsmaßnahmen

Eingriffe in die „Abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes“ (Boden, Wasser, Klima) und in die „Biotische Kom-

ponenten des Naturhaushaltes“ (Biotop- und Artenschutz) erfolgen.

Das Landschaftsbild – als gleichwertiges Kriterium der Beurteilung – wird in Bezug auf die Bewertungskriterien „Erkennbarkeit des Naturraumes“ und „Blickbeziehungen“ beeinträchtigt.

Innerhalb des Plangebietes können keine weiteren Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ergriffen werden. Auch stehen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht zur Verfügung. Um die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen zu können, müssen daher Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes realisiert werden.

#### **Allgemeine Beschreibung der Ausgleichsflächen**

Bei der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft zum B-Plan XXI-30a „An der Paradiessiedlung-Süd“ soll der Grünzug gemäß B-Plan Vorentwurf Stand Juni 1996 berücksichtigt werden.

Nach dem derzeitigen Planungsstand liegt der Grünzug unmittelbar an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Plans XXI-30a „An der Paradiessiedlung-Süd“ und hat eine Gesamtgröße von 16.230 m<sup>2</sup> (Stand Begründung zum B-Plan Juni 1996).

Der Grünzug basiert auf folgenden planerischen Überlegungen:

- Verknüpfung der „Biesdorfer Höhe“ mit dem „Schlosspark Biesdorf“.
- Städtebauliche Zäsur zwischen den Gewerbeflächen und den Allgemeinen Wohngebieten.
- Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Freiflächen.
- Anlage einer Freifläche vor dem Theater am Park (TAP) bzw. Eingliederung des Theaterbauwerkes in eine öffentliche Freifläche.

Da zum Zeitpunkt der naturschutzfachlichen Bilanzierung zum Grünzug keine Planungen vorlagen, ging der Bereich vor dem Theater am Park (TAP) als „städtische Parkanlage“ (ca. 9.000 m<sup>2</sup>) und der Bereich südlich vom Theater am Park bis zum U-Bahndamm als „naturnahe Parkanlage“ (ca. 7.230 m<sup>2</sup>) als Flächentyp in die Bilanzierung ein.

Die genaue Ausgestaltung der Parkanlage erfolgt aber im städtebaulichen bzw. Landschaftsplanerischen Zusammenhang mit der Entwicklung der angrenzenden Siedlungsflächen.

### **Einstellung der Ausgleichsmaßnahmen in die Eingriffsbilanzierung**

Bei Anwendung der Bewertungsmethode und unter Berücksichtigung des Planungsrechtes können durch die Anlage von 7.300 m<sup>2</sup> naturnaher bzw. 2.200 m<sup>2</sup> städtischer Parkanlage alle Eingriffe in den Biotop- und Artenschutz und ein Teil der bilanzierten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klimaschutzgutbezogen ausgeglichen werden. Eine vollständige Kompensation der bilanzierten Eingriffe in Natur und Landschaft wird schutzgutübergreifend – durch die Anrechnung von Verbesserungen in Bezug auf das Landschaftsbild und in Bezug auf die Erholungsnutzung – erreicht.

Die Anlage einer 7.300 m<sup>2</sup> großen naturnahen Parkanlage bzw. einer 2.200 m<sup>2</sup> großen städtischen Parkanlage stellt die Ausgleichsmaßnahme zu den Baufeldern GE 1, GE 2, GE 3, den Verkehrsflächen und in Bezug auf die Sportflächen dar. Der Entwicklungsträger ist im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme gem. dem Entwicklungsvertrag dazu verpflichtet, die Ausgleichsmaßnahmen zu sichern.

Sollte die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr vor der Entlassung der Flächen aus der Entwicklungsmaßnahme erfolgen, sind die Ausgleichsmaßnahmen durch die Einnahmen, die der Liegenschaftsfonds durch den Verkauf der jeweiligen Baufelder erzielt, zu finanzieren. Hierzu werden im Rahmen der Abwicklung der Entwicklungsmaßnahme entsprechende Vereinbarungen mit dem Liegenschaftsfonds getroffen.

Die o.g. Kompensationsmaßnahmen beinhalten folgende Maßnahmen:

- Abbruch der vorhandenen Bauwerke und Versiegelungen,
- Bodenarbeiten wie Oberbodenauftrag und Bodenverbesserung,
- Pflanzarbeiten (Bäume, Sträucher, Stauden) sowie Anlage von Wiesen- und Rasenflächen,
- Bau von Wegen und Plätzen,
- Ausstattung der Parkanlage.

### *Abwägung*

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 8a BnatSchG im Zusammenhang mit § 1a BauGB beinhaltet keine Verpflichtung, die im landschaftsplanerischen Fachbeitrag bilanzierten Eingriffe in Natur und Landschaft, auszugleichen bzw. die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Sie unterliegen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einbezogen. Die Abwägung ergab, dass eine vollständige Kompensation aller Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig ist, wobei alle öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 BauGB im Wesentlichen miteinander und untereinander in Einklang gebracht werden konnten.

Im Folgenden werden die Hauptpunkte der Abwägung aufgelistet:

- Die gesamtstädtische bzw. bezirksübergreifende Bedeutung des Landschaftsraums Biesdorfer Höhe sowie des Schlossparks Biesdorf als stadtgliederndes und stadtgestaltendes Element und ihre Funktion für den Naturhaushalt insbesondere für das Klima (Kaltluftentstehungsgebiet, Frischluftbahn) erfordern eine besondere Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, die durch die Verbindung mit dem Grünzug verstärkt wird.
- Der Bebauungsplan sieht zum einen auf den derzeitig un bebauten Flächen nur relativ wenige Minderungs- und keine Ausgleichsmaßnahmen vor und ermöglicht zum anderen Planungen, die nur zum Teil den im FNP, Landschaftsprogramm und in der BEP formulierten Zielen und Maßnahmen entsprechen.
- Dadurch, dass die Ausgleichsmaßnahmen in Bereichen vorgesehen sind, die aus Gründen der Stadtgestaltung und Stadtgliederung als Grün- und Freiflächen anzulegen sind, wird den Belangen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen, insbesondere unter Berücksichtigung der Pufferfunktion als Lärmschutz.

### **III. 2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE LEBENS- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE**

Mit der Realisierung des Bebauungsplans kann ein Beitrag geleistet werden zur

- Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Sicherung von Gewerbeflächen für zu verlagernde Gewerbebetriebe innerhalb der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd,
- Deckung des aus der Entwicklungsmaßnahme resultierenden Bedarfs an Sportflächen zur Erholung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

### III.3 HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Als Folge der Entwicklungsmaßnahme erzielt Berlin auch über den Zeitpunkt der Aufhebung des Entwicklungsrechts hinaus Einnahmen aus Ausgleichszahlungen von privaten Grundstückseigentümern. Ferner erhält der Bezirk Mittel aus der Erlösbeteiligung aus Veräußerungserlösen landeseigener Grundstücke bei Verkäufen durch den Liegenschaftsfonds Berlin gem. § 26 a Nr. 9.2 AV LHO (Nachbestückungsgrundstücke des Finanzvermögens), so dass die Herstellung der Sportanlage, die Komplementierung der Nebenanlagen der Planstraße A bzw. der Umbau der Walsheimer Straße zwischen dem neuen Grünzug und der Planstraße A zum Fuß- und Radweg grundsätzlich finanziert werden können. Die noch erforderlichen Maßnahmen werden auf der Grundlage dieser Finanzierungsvoraussetzungen und bei Vorliegen entsprechenden Bedarfs im Rahmen der Prioritätensetzungen des Bezirks in die Haushalts- und Investitionsplanung eingestellt. Zur Umsetzung der Planungen ist generell kein Grunderwerb erforderlich.

#### Erschließung

Folgende Straßen bzw. Abschnitte wurden bereits fertig gestellt:

- Planstraße A mit Ausnahme der nördlichen und östlichen Nebenanlagen (u. a. Fußwege);
- Ausbau des Knotenpunktes Blumberger Damm/Straße Alt-Biesdorf sowie der Einmündungen Blumberger Damm/Planstraße A bzw. Planstraße A/ Straße Alt-Biesdorf.

Die Finanzierung der Planstraße A erfolgte durch den Entwicklungsträger.

Folgende Maßnahmen sind noch erforderlich:

- Errichtung der nördlichen und östlichen Nebenanlagen (u. a. Fußwege) in der Planstraße A.
- Teilrückbau bzw. Neugestaltung der Walsheimer Straße zwischen dem neuen Grünzug und der Planstraße A, einschließlich einer Zufahrt auf den nördlichen Teilbereich des GE 3;

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Eine Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (Gestaltung des nördlich angrenzenden Grünzuges) erfolgte bisher nicht.

Die Finanzierung des Grünzuges (Ausgleichsmaßnahme) erfolgt durch den Entwicklungsträger. Der Umbau der Walsheimer Straße zwischen dem neuen Grünzug und der Planstraße A zum Fuß- und Radweg ist Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme zur Errichtung des Autohauses (BMW) im GE 1. Die Finanzmittel für die Ausgleichsmaßnahmen sind durch den Entwicklungsträger für die Jahre 2004 und 2005 in die Investitionsplanung eingestellt worden.

Sollte die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für die verbleibenden Baufelder nicht mehr vor der Entlassung der Flächen aus der Entwicklungsmaßnahme erfolgen, sind die Ausgleichsmaßnahmen durch die Einnahmen, die der Liegenschaftsfonds durch den Verkauf der jeweiligen Baufelder erzielt, zu finanzieren. Hierzu werden im Rahmen der Abwicklung der Entwicklungsmaßnahme entsprechende Vereinbarungen mit dem Liegenschaftsfonds getroffen.

### **Soziale Infrastruktur**

Durch die Festsetzungen von Gewerbegebieten ergibt sich kein Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen, so dass sich keine unmittelbaren Auswirkungen ergeben.

Der Bau der Sportanlage wird auf der Grundlage der o.g. Finanzierungsvoraussetzungen und bei Vorliegen entsprechenden Bedarfs im Rahmen der Prioritätensetzungen des Bezirks in die Haushalts- und Investitionsplanung eingestellt.

## IV VERFAHREN

### *Mitteilung der Planungsabsicht*

Im Rahmen der Voruntersuchung und der Abgrenzung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches wurden die betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß Beteiligungsverfahren nach § 137 BauGB über die beabsichtigten Maßnahmen schriftlich, in Einzelgesprächen oder im Rahmen von Erörterungsgesprächen informiert.

Der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie Bau- und Wohnungswesen ist mit Schreiben vom 26.01.1995 die Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB mitgeteilt worden.

Das Bezirksamt Marzahn von Berlin hat in der Sitzung am 23.05.1995 mit der Vorlage II/879/95 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-30 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen.

### *Öffentliche Bekanntmachung des BA-Beschlusses*

Der Beschluss des Bezirksamtes Marzahn von Berlin vom 23.05.1995 (Vorlage Nr. II/879/95) über die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-30 wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 im Amtsblatt für Berlin Nr. 32 vom 23.06.1995 auf Seite 2036 bekannt gemacht.

### *Frühzeitige Bürgerbeteiligung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange*

Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan XXI-30 hat das Bezirksamt gemäß § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140) getroffen.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 fand in der Zeit vom 15.07.1996 bis einschließlich 12.08.1996 statt. Parallel dazu fand für die Dauer von 6 Wochen die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan XXI-30 wurde am 04.03.1997 (Vorlage Nr. III/391/97) durch das Bezirksamt Marzahn beschlossen und ist bei der weiteren Durchführung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt worden.

#### *Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB über die geänderten Ziele*

Der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg ist mit Schreiben vom 25.04.2001 die Planungsabsicht über die Änderung der Ziele gemäß § 5 AGBauGB mitgeteilt worden.

#### *Änderung des Geltungsbereichs und Teilung des Bebauungsplanverfahrens*

Am 24.07.2001 beschloss das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin die Änderung der Planungsziele im Bebauungsplanverfahren XXI-30, die planungsrechtliche Sicherung der Schulstandorte Grabensprung und Habichtshorst, die geringfügige Änderung und Teilung des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes, die Fortführung als zwei selbständige Bebauungsplanverfahren mit den Bezeichnungen XXI-30a und XXI-30b, den Verzicht auf die erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung, die Fortsetzung der Verfahrens für den Teilbereich XXI-30a mit der öffentlichen Auslegung sowie die Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens (Vorlage Nr. 281/I).

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) weitergeführt. Das Bebauungsplanverfahren soll vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden.

Die Änderung des Geltungsbereiches sowie die Teilung des Geltungsbereiches in zwei selbständige Bebauungsplanverfahren erfolgte auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 1998 I S. 137).

#### *Öffentliche Auslegung*

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat am 04.09.2001 (Vorlage Nr. 357/I) die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XXI-30a beschlossen.



Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XXI -30a findet in dem Zeitraum vom 24.09.2001 bis 26.10.2001 statt und wurde am 14.09.2001 im Amtsblatt für Berlin sowie in zwei Berliner Tageszeitungen fristgerecht bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 10.09.2001 von der öffentlichen Auslegung informiert.

#### *Abwägung der Anregungen*

Das Abwägungsergebnis zur öffentlichen Auslegung wurde am 11.12.2001 durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf beschlossen (Vorlage-Nr. 495/I) und am 24.01.2002 von der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen (DS-Nr. 31/V).

#### *Änderung des Flächennutzungsplans Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998*

Mit Bekanntmachung vom 29. Oktober 2002 (ABl. S. 4786) ist die Änderung des Flächennutzungsplans Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367) für den Teilbereich Alt-Biesdorf/Blumberger Damm (Nutzungsänderung) wirksam.

#### *Beschlüsse nach § 33 Abs. 1 BauGB*

Die Zustimmung zur Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben im Baugebiet GE 1, nach § 33 Abs. 2 BauGB wurde durch das Bezirksamt am 11.12.2001 (Vorlage-Nrn. 497/I) und durch die Bezirksverordnetenversammlung am 29.01.2002 (DS 28/V) beschlossen.

#### *1. Vereinfachtes Änderungsverfahren*

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen wurden mit dem Deckblatt Nr. 1 vom 27.05.2004 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen und Ergänzungen nicht berührt; der städtebauliche Ansatz zur Entwicklung eines Gewerbegebietes sowie einer Sportanlage bleiben gewahrt.

Die Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 13 BauGB erfolgte in Form persönlicher Anschreiben am 29.04.2004.

Festsetzungsbeschluss: BA-Beschluss 13.07.2004 (Vorlage Nr. 1029/II).  
BVV 31.08.2004 (Vorlage Nr. DS 1491/V).

*Anzeige des Bebauungsplanes XXI-30a gemäß 6 Abs. 4 AGBauGB*  
Nach dem BVV-Beschluss zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans (Zustimmung zum Entwurf) wurde der Bebauungsplan mit den erforderlichen Unterlagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 27.07.2004 angezeigt.

## *2. Vereinfachtes Änderungsverfahren*

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen wurden mit dem Deckblatt Nr. 2 vom 21.01.2005 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen und Ergänzungen nicht berührt; der städtebauliche Ansatz zur Entwicklung eines Gewerbegebietes sowie einer Sportanlage bleiben gewahrt.

Die Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 13 BauGB erfolgte in Form persönlicher Anschreiben am 25.01.2005.

Festsetzungsbeschluss: BA-Beschluss vom 17.05.2005 (Vorlage Nr. 1225/II).

BVV-Beschluss vom 25.08.2005 (Drs.-Nr.: 2006/V).

*Anzeige des Bebauungsplanes XXI-30a gemäß 6 Abs. 4 AGBauGB*  
Nach dem BVV-Beschluss zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans (Zustimmung zum Entwurf) wurde der Bebauungsplan mit den erforderlichen Unterlagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom ..... angezeigt.

## *Rechts- und Inhaltskontrolle*

Die Senatsverwaltung hat eine Rechts- und Inhaltskontrolle vorgenommen und sich mit Schreiben vom ..... fristgerecht geäußert. Die Rechts- und Inhaltskontrolle hat ergeben, dass der Plan in der vorgelegten Fassung festgesetzt werden kann.

## *Festsetzung des Bebauungsplans*

Nach Durchführung des Anzeigeverfahrens wird der Bebauungsplan durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf als Rechtsverordnung festgesetzt.

## V RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch**  
Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004  
(BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom  
21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993  
(BGBl. I S. 466)
- **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches**  
(AGBauGB) in der Fassung vom 2005