

# Festsetzungsbegründung gemäß § 9 (8)

## zum Bebauungsplan XXI-32c

für das Gelände zwischen der Apollofalterallee, dem Stadtteilpark Habichtshorst, der Straße Habichtshorst und der Köpenicker Straße sowie Abschnitte der Apollofalterallee, der Köpenicker Straße und der Straße Habichtshorst

im Bezirk Marzahn - Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>6</b>
<b>A.1</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>6</b>
<b>A.2</b>	<b>PLANUNGSANLASS, PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>6</b>
<b>A.3</b>	<b>PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
A.3.1	SIEDLUNGSANALYSE	7
<b>A.4</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>10</b>
A.4.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP 94) IN DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 08.JANUAR 2004	10
A.4.2	BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG (BEP) MARZAHN 2	11
A.4.3	STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMAßNAHME GEMÄß § 165 BAUGB	12
<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>15</b>
<b>B.1</b>	<b>INHALT UND WICHTIGSTE ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS XXI-32C</b>	<b>15</b>
B.1.1	INTENTION DES PLANS	15
B.1.2	STANDORT DES GEPLANTEN VORHABENS	15
B.1.3	ART DES GEPLANTEN VORHABENS	15
B.1.4	UMFANG SOWIE BEDARF AN GRUND UND BODEN DES GEPLANTEN VORHABENS	16
B.1.5	DARSTELLUNG DER FESTSETZUNGEN	16
B.1.6	IN FACHGESETZEN UND -PLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	17
<b>B.2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>20</b>
B.2.1	DERZEITIGER UMWELTZUSTAND	20
B.2.2	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	25
B.2.3	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	34
B.2.4	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	34

B.2.5	BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	35
B.2.6	BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT	37
<b>B.3</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>37</b>
B.3.1	DERZEITIGER UMWELTZUSTAND	37
B.3.2	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	38
<b>C</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>40</b>
<b>C.1</b>	<b>ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN</b>	<b>40</b>
<b>C.2</b>	<b>INTENTION DES PLANES</b>	<b>42</b>
<b>C.3</b>	<b>ABWÄGUNGSVORGANG UND BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN</b>	<b>42</b>
C.3.1	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER (§ 3 ABS. 1 BAUGB) UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS.1 BAUGB)	42
C.3.2	ERNEUTE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG SOWIE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUM SCHULSTANDORT SOWIE ANGRENZENDE BLÖCKE	47
C.3.3	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	49
C.3.4	ABWÄGUNG ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	52
C.3.5	RECHTS- UND INHALTSKONTROLLE DURCH SENSTADT	53
C.3.6	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	54
C.3.7	ABWÄGUNG ZUR ERNEUTEN ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	57
C.3.8	RECHTS- UND INHALTSKONTROLLE DURCH SENSTADT	58
<b>C.4</b>	<b>WESENTLICHER PLANINHALT</b>	<b>58</b>
C.4.1	MISCHGEBIETE	58
C.4.2	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	58
C.4.3	VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	60
C.4.4	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	61
C.4.5	SPORTANLAGEN	61

C.4.6	VER- UND ENTSORGUNG	61
C.4.7	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	62
<b>C.5</b>	<b>BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN</b>	<b>64</b>
C.5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	64
C.5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	65
C.5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	66
C.5.4	VERKEHRS- UND ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN	67
C.5.5	FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ	67
C.5.6	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	68
C.5.7	VER- UND ENTSORGUNG	70
C.5.8	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN; BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	70
C.5.9	GESTALTUNGSREGELUNGEN	72
<b>D</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>74</b>
<b>D.1</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT / ABWÄGUNG DER EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG</b>	<b>74</b>
<b>D.2</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF DIE LEBENS- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE</b>	<b>75</b>
<b>D.3</b>	<b>HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN</b>	<b>75</b>
<b>E</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>77</b>
<b>F</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>80</b>

## **ABBILDUNGEN**

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP	11
Abbildung 2: Ausschnitt aus der BEP Berlin-Marzahn II	11
Abbildung 3: Abgrenzung des Entwicklungsbereichs	12
Abbildung 4: Nutzungs- und Gestaltungskonzept Biesdorf-Süd / Ausschnitt	14

## **TABELLEN**

Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte der Mischgebiete	58
Tabelle 2: Städtebauliche Kennwerte der Allgemeinen Wohngebiete	60

## **A PLANUNGSGEGENSTAND**

### **A.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich umfasst ein ca. 19,6 ha großes Gebiet im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Ortsteil Biesdorf und ist begrenzt von

- der Apollofalterallee,
- dem Stadtteilpark Habichtshorst,
- der Straße Habichtshorst und der Köpenicker Straße sowie
- Abschnitte der Apollofalterallee und der Köpenicker Straße sowie der Straße Habichtshorst.

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

### **A.2 PLANUNGSANLASS, PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIELE**

Als Teilbereich von „Biesdorf-Süd“ war der Standort Habichtshorst 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.

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.

Auf der Grundlage der Voruntersuchung "Untersuchungsbereich Biesdorf-Süd" hat der Senat im Dezember 1993 mit dem Beschluss 4168/93 den städtebaulichen Entwicklungsbereich "Biesdorf-Süd" förmlich festgelegt.

Die angestrebte Neustrukturierung des Standortes Habichtshorst erforderte die Steuerung der städtebaulichen Neuordnung durch einen Bebauungsplan. Das Bezirksamt Marzahn von Berlin hat am 23. Mai 1995 (Vorlage Nr. II/881/95) die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-32 "Habichtshorst" beschlossen.

Am 01. Dezember 1998 beschloss das Bezirksamt Marzahn von Berlin den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan XXI-32 "Habichtshorst" zu ändern, den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes zu teilen und als vier selbständige Bebauungsplanverfahren mit den Bezeichnungen XXI-32a, XXI-32b, XXI-32c und XXI-32d „Lindenstraße“ fortzuführen (Vorlage Nr. III/954/98 und III/952/98).

Im Jahre 2003 hat der Senat mit der Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd begonnen, da sich u.a. der prognostizierte erhöhte Wohn- und Arbeitsstättenbedarf nur bedingt eingestellt hat. Es ist beabsichtigt, die Entwicklungsmaßnahmen in den Quartieren nicht im geplanten Umfang durchzuführen und Teilbereiche der Bebauung vorzeitig aus dem Entwicklungsrecht zu entlassen. Das städtebauliche Ziel einer vollständigen Bebauung des Gebiets im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wurde daher aufgegeben. Es werden durch Herstellung der äußeren Erschließung und der Beseitigung städtebaulicher Missstände die Voraussetzungen für eine später einsetzende Entwicklung auf der Grundlage des allgemeinen Städtebaurechts geschaffen. Bis Herbst 2007 sollen alle Bebauungspläne im Entwicklungsgebiet Biesdorf-Süd aus dem Entwicklungsrecht entlassen werden.

Das Plangebiet (XXI-32c) weist Flächen mit überwiegend geringer Grundstücks- bzw. Flächenausnutzung auf.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für

- die teilweise Neuordnung des Gebietes: Sicherung der Mischgebietsnutzung entlang der Köpenicker Straße sowie einer II- bis III-geschossigen Wohnbebauung,
- die Sicherung der Erschließung der Baugebiete sowie
- die Sicherung der Standorte einer Jugendfreizeitstätte, einer Schule und einer Anlage für sportliche Zwecke.

### **A.3 PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

#### **A.3.1 SIEDLUNGSANALYSE**

##### ***Siedlungsbild***

Das Plangebiet wird umgrenzt von der Köpenicker Straße, der Apollofalterallee, der Straße Habichtshorst sowie dem Stadtteilpark Habichtshorst. Westlich der Köpenicker Straße liegt ein überwiegend von kleinteiliger Bebauung geprägtes Wohngebiet. Südlich der Straße Habichtshorst befindet sich ein Wohngebiet mit I- bis II-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Im nördlich angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplans XXI-32d „Lindenstraße“ befindet sich derzeit noch im Kreuzungsbereich Köpenicker Straße / Apollofalterallee ein Park- and Ride-Parkplatz, der zukünftig nach Norden verlagert werden soll. Das Gelände ist vollständig geräumt und entsiegelt. Alle Gebäude sind in den letzten Jahren abgebrochen worden.

##### ***Verkehrerschließung***

Das Plangebiet wird derzeit über die Köpenicker Straße und die Straße Alt-Biesdorf (B1/5) an das Hauptverkehrsstraßennetz Berlins angebunden. Insbesondere mit der vierspurigen B1/5 verfügt der Standort über eine hervorragende verkehrliche Anbindung an das Stadtzentrum sowie das Berliner Umland bzw. den Autobahnring.

Von der inneren Erschließung sind bereits erste Ausbaustufen (Leistungsverlegungen, Unterbau) der Mohrenfalterstraße sowie der Rapsweißlingstraße und der Apfelwicklerstraße erfolgt. Von Süden wird das Gebiet über die fertig gestellte Straße Habichtshorst erschlossen.

Die Anbindung des Plangebietes an das gesamtstädtische ÖPNV-Netz ist über die U-Bahnlinie 5 (U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz) sowie die Buslinien 108, 190 und 198 mit Haltestelle an der Straße Dohlegrund und der Expresslinie X69 mit Haltestelle am Elsterwerdaer Platz gegeben.

Im gesamten Plangebiet existiert kein verknüpftes Rad- und Fußwegenetz.

Die Verkehrsmenge der Köpenicker Straße liegt gem. Umweltatlas von Berlin im Bereich des Plangebietes zwischen 15.001 und 20.000 DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke; Anzahl der Kraftfahrzeuge je 24 Stunden inkl. Lkw und Motorräder). Der Straßenverkehrslärm gemessen an der Straßenrandbebauung im Mittelungspegel liegt an der Köpenicker Straße tagsüber (22-6 Uhr) bei 55-60 dB im Bereich nördlich der Straße Habichtshorst.

### **Ver- und Entsorgung**

Auf dem Gelände befinden sich folgende Leitungstrassen:

- Gasleitung (Niederdruck): < DN 200 (innerhalb der Köpenicker Straße)
- BWB-Wasserversorgungsleitung: Schmutzwasserleitung DN 1200 (Trassenvorschlag von der Köpenicker Straße über die Straße Habichtshorst und weiter in östlich verlängerter Richtung), Regenwasserkanalisation (am östlichen Rand des Geländes zwischen Straße Habichtshorst und Mohrenfalterstraße), Wasserleitung < DN 200 (innerhalb der Köpenicker Straße)
- Telekommunikationskabel innerhalb der Köpenicker Straße
- Energieversorgungskabel 10 kV im Bereich Köpenicker Straße Höhe Apollofalterallee

### **Altlasten**

Im Dezember 2004/Januar 2005 wurden auf dem Areal des Bebauungsplanes XXI-32c „Habichtshorst-West“ Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Im Vorentwurf zum Bebauungsplan XXI-32 „Habichtshorst“ war eine Bodenbelastungsfläche ausgewiesen, die im Rahmen einer Ersterkundung im Jahr 1995 aufgrund einer Alttablagerung einer näheren Betrachtung unterzogen wurde.

In der Zusammenfassung zum Gutachten steht: Aufgrund der zukünftigen Nutzungen des Gebietes erfolgten die Untersuchungen auf der Grundlage der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Wirkungspfad Boden-Mensch und Wirkungspfad Boden-Grundwasser. Im Rahmen der Untersuchungen wurden 17 Sondierbohrungen abgeteuft, 20 Bodenmischproben à 15 Einzelproben entnommen und ein bestehender Pegel beprobt.

Die Bodenproben wurden auf die Parameter: Schwermetalle (Arsen, Blei, Cadmium, Chrom gesamt, Quecksilber) und Benzo(a)pyren gemäß BBodSchV (Wirkungspfad



Boden-Mensch) im Feststoff und auf den Summenparameter Mineralölkohlenwasserstoffe (Wirkungspfad des Boden-Grundwasser) im Eluat analysiert.

Die Grundwasserprobe wurde auf folgende Parameter untersucht: Schwermetalle (Antimon, Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Chromat, Kobalt, Kupfer, Molybdän, Nickel, Quecksilber, Selen, Zink und Zinn), Phosphat, Chlorid, Sulfat, Nitrat, Nitrit, Fluorid, Ammonium, Cyanidiges, Cyanid leicht freisetzbar, MKW und PAK (Summe und Einzelwerte). Im Ergebnis der Bodenuntersuchungen wurde festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet hinsichtlich der untersuchten Parameter keine Kontamination des Oberbodens (0,00-0,35 m u. GOK) vorliegt. In einzelnen Bodenproben wurde für den Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) eine Überschreitung des Prüfwertes der BBodSchV ermittelt. Die weiteren untersuchten Parameter weisen keine Überschreitungen der Prüfwerte nach BBodSchV auf. Die Analysenergebnisse der Grundwasserprobe zeigen für Kupfer und Zink eine Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV. Die Gehalte aller weiteren in der Grundwasserprobe untersuchten Parameter liegen unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV.

Mit Schreiben vom 08.03.2005 teilte das Natur- und Umweltamt auf Grundlage der Ergebnisse des o.g. Gutachtens mit, dass das B-Plangebiet als sehr geringfügig bodenbelastet eingeschätzt werden kann. Die geplanten Flächennutzungen können aus bodenrechtlicher Sicht realisiert werden, jedoch ist bei Anlage von Spielplätzen neuer unbelasteter Oberboden bzw. Spielsand zu verwenden und anfallender Bodenaushub aller Baugruben nach LAGA auf Verwertungsmöglichkeiten zu prüfen.

### ***Bodendenkmal***

Am Standort Habichtshorst sind archäologische Bodenfunde bekannt. Im Jahre 2000 fanden im Zusammenhang mit den archäologischen Flächengrabungen im Bereich Wuhlegrünzug östlich des Regenrückhaltebeckens im südlichen Teil von WA 10 Grabungen statt, die sehr erfolgreich waren. Derzeit werden nördlich daran angrenzend bis zum Ende der Apfelwicklerstraße Grabungen durchgeführt. Kleine Sondagen hatten hier Funde und Befunde von dem großen urgeschichtlichen Siedlungsplatz 1298 zu Tage gebracht. Da die urgeschichtliche Besiedlung vermutlich noch weiter nach Norden und Westen reichte, sollen bauvorbereitende Prospektionen im nördlichen Bereich von WA 10 und in dem Bereich des Schulgeländes vorgenommen werden. Das eingetragene Bodendenkmal 1298 liegt nicht innerhalb des Plangebiets, sondern südöstlich innerhalb des Wuhlegrünzugs.

### ***Eigentumsverhältnisse***

Die Eigentumsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches stellen sich wie folgt dar:

- Land Berlin (Verfügungsbefugnis treuhänderischer Entwicklungsträger):
  - Gesamtbereich des ehemaligen Kasernengeländes
  
- Land Berlin (Bezirk Marzahn-Hellersdorf):
  - Köpenicker Straße,
  - Apollotallee,
  - Straße Habichtshorst.

## **A.4 PLANUNGSVORGABEN**

### **A.4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP 94) IN DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 08.JANUAR 2004**

Im Flächennutzungsplan i.d.F. der Neubekanntmachung vom 08.01.2004, zuletzt geändert am 16.März 2004, ist das Plangebiet folgendermaßen dargestellt:

Die südlich des Grünzuges bzw. östlich der Köpenicker Straße befindlichen Flächen sind zwischen Apollofalterallee und Heidefalterweg als Wohnbaufläche, Typ W2 und südlich des Heidefalterweges als Wohnbaufläche, Typ W3 bzw. W4 ausgewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes XXI-32c sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt die maximal zulässigen Dichtewerte dar. Der Bebauungsplan unterschreitet mit einer abgestuften GFZ von 0,4 bis 0,8 erheblich die Werte des Flächennutzungsplans.

Die landschaftliche Prägung ergibt sich durch die Sicherung einer hohen Durchgrünung der einzelnen Baufelder über die textliche Festsetzung Nr. 8 sowie durch die Lage am Stadtteilpark Habichtshorst.

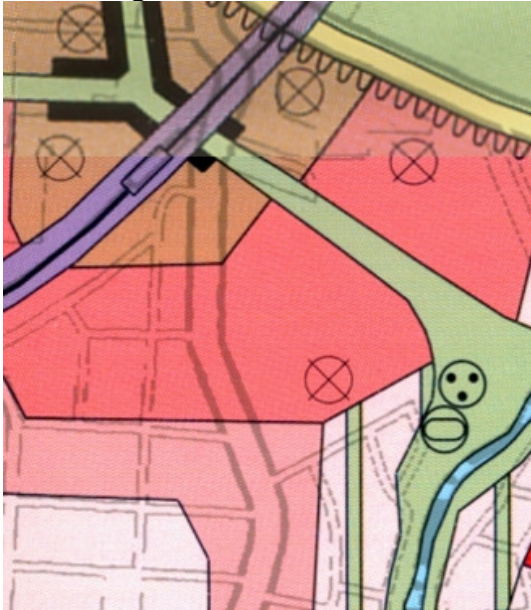
Die Mischgebiete entlang der Köpenicker Straße sind kleiner als 3 ha und lassen sich entsprechend aus der Darstellung W2 entwickeln, da die Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionschutzes nach dem dargestellten Gefüge gewahrt bleiben.

Der Sportplatz ist aufgrund seiner geringen Flächengröße (kleiner als 3 ha) und der örtlichen Bedeutung gemäß Kapitel 7.4 der Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (RL-FNP) aus den Darstellungen der Wohnbaufläche entwickelbar.

Der Schulstandort ist aufgrund seiner geringen Flächengröße (kleiner als 3 ha) und der örtlichen Bedeutung gemäß Kapitel 7.4 der Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (RL-FNP) aus den Darstellungen der Wohnbaufläche entwickelbar.

Die im Geltungsbereich geplanten Verkehrsflächen haben örtlichen Charakter und sind aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen entwickelt.

**Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP**



#### **A.4.2 BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG (BEP) MARZAHN 2**

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

- Der Bereich nördlich der Apollofalterallee ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, noch unbebaute Flächen sollen neu erschlossen werden.
- Südlich dieses Gebietes erstrecken sich allgemeine Wohngebiete (WA), in denen ebenfalls Geschosssiedlungsbau und Wohngrün vorgesehen sind.
- Im Teilbereich südlich des Heidefalterweges sieht der Bereichsentwicklungsplan ein weiteres allgemeines Wohngebiet (WA) mit Geschosssiedlungsbau, sowie zwei Gemeinbedarfsflächen mit Grundschule und Sportplatz vor.

**Abbildung 2: Ausschnitt aus der BEP Berlin-Marzahn II**

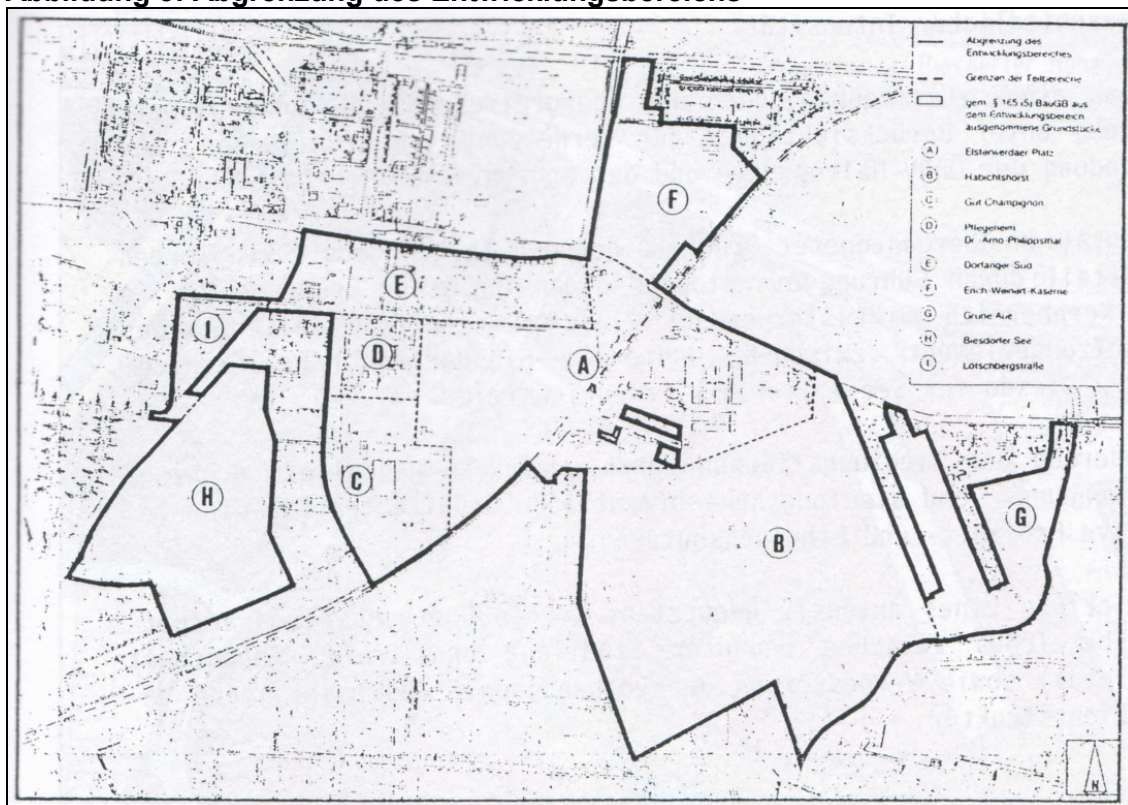


### A.4.3 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMABNAHME GEMÄß § 165 BAUGB

Der Senat von Berlin hat im Dezember 1993 nach der Durchführung von Voruntersuchungen in den Jahren 1992/93 für den Bereich Biesdorf-Süd eine Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB förmlich festgelegt. Der überwiegende Teil der Flächen des Plangebietes (Ausnahmen: einzelne Grundstücke nördlich und südlich der Lindenstraße; vgl. Abbildung 3) liegt innerhalb des Entwicklungsgebietes.

Mit dem Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sollte in dem Gebiet, das aufgrund seiner hervorragenden stadträumlichen Lage und seinen großräumigen Flächenpotentialen einem erheblichen Entwicklungs- und Spekulationsdruck ausgesetzt war, eine zügige und geordnete Realisierung der gesetzten Entwicklungsziele gesichert werden.

**Abbildung 3: Abgrenzung des Entwicklungsbereichs**



Die Aussagen der Voruntersuchung beziehen sich auf den Standort Habichtshorst und werden nicht weiter für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32c „Habichtshorst-West“ differenziert. Für den Standort Habichtshorst formuliert die Voruntersuchung folgende Entwicklungsziele.

- Herausbildung von nutzungs- und dichteabgestuften durchgrüntem Kern-, Misch- und Wohnbereichen, insbesondere unter Ausnutzung der vorhandenen Umstrukturierungsbereiche (ehem. Militär-Flächen "Habichtshorst") unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zu bestehenden Wohnsiedlungsbereichen.
- Errichtung der notwendigen Gemeinbedarfs- und Wohnfolgeeinrichtungen auf Standorten im Nahbereich zu übergeordneten Grünverbindungen.
- Entwicklung und Intensivierung von Gewerbebereichen mit überwiegend nicht störenden Gewerbebetrieben als Pufferzonen zwischen Hauptverkehrsstrassen und angrenzender Wohnnutzung.
- Entwicklung einer klar ablesbaren und zukünftigen Erfordernissen entsprechenden Straßenhierarchie mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen unterschiedlicher Intensität.
- Aufbau eines zusammenhängenden und übergreifenden Fuß- und Radwegesystems unter Berücksichtigung der Vernetzung von Grünflächen, der Anbindung der ÖPNV-Haltestellen und der angrenzenden Wohnbereiche.
- Integration übergeordneter Grünverbindungen in den neustrukturierten Stadtteil durch Führung ausreichend dimensionierter Grünzüge bis in den Kernbereich am Elsterwerdaer Platz als zentrales öffentliches Vernetzungselement zwischen Wuhletal - Biesdorfer Höhe - Schlosspark - Biesdorfer See - Tierpark Friedrichsfelde.
- Gliederung der Siedlungsflächen durch großzügig gestaltete Grünzüge als wohnungs- und siedlungsnah öffentliche Grünflächen für eine intensive Freizeit- und Erholungsnutzung.
- Entwicklung eines extensiv genutzten, grünen Übergangs- und Vernetzungsbereiches zwischen bebauter Stadtlage und freier Landschaft (Wuhletal) sowie Verbesserung der vorhandenen Grünsituation und Vegetationsstruktur.



**Abbildung 4: Nutzungs- und Gestaltungskonzept Biesdorf-Süd / Ausschnitt**



Im Jahre 2003 hat der Senat mit der Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd begonnen, da sich u.a. der prognostizierte erhöhte Wohn- und Arbeitsstättenbedarf nur bedingt eingestellt hat. Es ist beabsichtigt, die Entwicklungsmaßnahmen in den Quartieren nicht im geplanten Umfang durchzuführen und Teilbereiche der Bebauung vorzeitig aus dem Entwicklungsrecht zu entlassen.

## **B UMWELTBERICHT**

### **B.1 INHALT UND WICHTIGSTE ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS XXI-32C**

#### **B.1.1 INTENTION DES PLANS**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für

- die teilweise Neuordnung des Gebietes: Sicherung der Mischgebietsnutzung entlang der Köpenicker Straße sowie einer II- bis III-geschossigen Wohnbebauung,
- die Sicherung der Erschließung der Baugebiete
- die Sicherung eines Stadtplatzes sowie
- die Sicherung der Standorte einer Jugendfreizeitstätte, einer Schule, einer Kita und einer Anlage für sportliche Zwecke

#### **B.1.2 STANDORT DES GEPLANTEN VORHABENS**

Das Plangebiet befindet sich südlich des Elsterwerdaer Platzes (U-Bahnlinie U5) im Ortsteil Biesdorf-Süd (Bezirk Marzahn-Hellersdorf) und wird umgrenzt von der Apollofalterallee, der Köpenicker Straße, der Straße Habichtshorst sowie dem Stadtteilpark Habichtshorst.

#### **B.1.3 ART DES GEPLANTEN VORHABENS**

Innerhalb des Plangebietes ist überwiegend die Errichtung von Wohngebäuden geplant. Entlang der Köpenicker Straße sollen Mischgebiete mit Wohnbebauung und Gewerbebetriebe entwickelt werden. Im südlichen Bereich sind eine Grundschule, eine Jugendfreizeitstätte sowie eine Sportfläche vorgesehen.

### B.1.4 UMFANG SOWIE BEDARF AN GRUND UND BODEN DES GEPLANTEN VORHABENS

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 19,6 ha.

	GR in ha	GRZ in ha	Versiegelungsgrad (GRZ+Nebenanlagen)	in ha
WA 3 – 8	5,0	0,25	0,375	1,9
WA 1, 2, 9 und 10	4,6	0,3	0,45	2,1
<b>WA Gesamt</b>	<b>9,6</b>			<b>4,0</b>
<b>MI Gesamt</b>	<b>2,1</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>	<b>1,3</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>4,2</b>		<b>1,0</b>	<b>4,2</b>
<b>Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung</b>	<b>0,4</b>		<b>0,5</b>	<b>0,2</b>
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>	<b>2,0</b>			<b>1,7</b>
davon Kindertagesstätte	0,2		0,35	0,1
davon Jugendfreizeitstätte	0,3		0,8	0,2
davon Schule	1,5		0,9	1,4
<b>Anlagen für sportliche Zwecke</b>	<b>1,2</b>		<b>1,0</b>	<b>1,2</b>
<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	<b>0,1</b>		0,9	<b>0,1</b>
<b>Gesamt</b>	<b>19,6</b>			<b>12,7</b>

### B.1.5 DARSTELLUNG DER FESTSETZUNGEN

#### Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Straßenverkehrsflächen, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Sportanlagen

#### Maß der baulichen Nutzung

	GRZ	GFZ
WA	0,25 / 0,3	0,4 / 0,5 bzw. 0,8
MI	0,4	0,8

#### Bauweise

WA: offene Bauweise, teilweise Längenbeschränkung auf 30 m, teilweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

MI: überwiegend keine Bauweise festgesetzt



## B.1.6 IN FACHGESETZEN UND -PLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

### Fachgesetze

Gemäß § 1a BauGB im Zusammenhang mit § 21 **BNatSchG** besteht die Anforderung, dass die Behandlung der Problematik von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen des B-Planverfahrens abschließend geklärt werden muss. Hierzu wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, dessen Festsetzungsvorschläge Bestandteil des Bebauungsplans werden. Weiterhin wurde dieses Gutachten mit der „Erweiterung Eingriffsbilanz 2007“ fortgeschrieben und ergänzt.

Für die städtebauliche Planung existieren schalltechnische Orientierungswerte (DIN 18005), die jedoch keine Rechtsverbindlichkeit besitzen. Zur Bewältigung der auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das **Bundesimmissionsschutzgesetz** mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wurde für den Sportplatzstandort an der Ecke Köpenicker Straße/Straße Habichtshorst im April 2005 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse (z.B. Benennung bzw. Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen) wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Bewältigung der auf Verkehrslärm basierenden Immissionen erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung auf Grundlage der DIN 4109 als technische Baubestimmung sowie der der Berliner Lärmkarte.

Das Plangebiet befindet sich bis auf die Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes außerhalb von **Schutzgebieten** gem. nationaler oder internationaler Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen.

- Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 6 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete:
  - betroffen X nicht betroffen
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes:
  - betroffen X nicht betroffen
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes:
  - betroffen X nicht betroffen
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes:
  - betroffen X nicht betroffen
- Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes:
  - betroffen X nicht betroffen
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes:
  - X betroffen  nicht betroffen

- Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:
  - betroffen X nicht betroffen
- In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Boddendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind:
  - betroffen X nicht betroffen

### **Fachplanungen**

Das **Landschaftsprogramm für Berlin (LAPRO 94)** enthält folgende Zielstellungen bzw. -formulierungen:

#### ***Karte "Naturhaushalt/Umweltschutz"***

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

Das Plangebiet liegt in der Grundwasserschutzzone III. Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen werden in Bezug auf die Grundwasserschutzzone formuliert:

- Vermeidung von Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildungsrate oder des Grundwasserdargebotes zur Folge haben.
- Verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen.
- Keine Neuansiedlung von potentiell grundwassergefährdenden Anlagen.

Das Plangebiet liegt im "Vorranggebiet Klimaschutz" Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen werden in Bezug auf den Klimaschutz formuliert:

- "Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume",
- "Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches",
- "Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelungen".

#### ***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.

### **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.

Es befindet sich aber auch im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Maßnahmenswerpunkt Elsterwerdaer Platz ("Wiederherstellung und Aufwertung von Stadtplätzen").

### **Karte "Erholung- und Freiraumnutzung"**

In Bezug auf die Karte "Erholung- und Freiraumnutzung" verläuft ein breiter Grünzug - ausgehend vom Wuhlegrünzug über den Stadtteilpark und Elsterwerdaer Platz bis zum Biesdorfer Baggersee. Er tangiert im Nordosten den Geltungsbereich vom B-Plan XXI-32c.

In Bezug auf die Grünflächen/Parkanlagen werden u.a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen genannt:

- Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten; Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Für die angrenzenden Wohnquartiere werden folgende Anforderungen formuliert:

- Anlage zusammenhängender Grünflächen/Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten,
- Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiflächen,
- Anbindung/Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen.

## B.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### B.2.1 DERZEITIGER UMWELTZUSTAND

Nachfolgend werden schutzgutbezogen die Umweltmerkmale des unbeplanten Plangebietes in seiner jetzigen Ausprägung dargelegt (Kap. B.2.1). Anschließend werden die wesentlichen zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt nach Durchführung der Planung aufgezeigt (B.2.2).

#### Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

##### *Erholung*

Die Ortsteile des ehemaligen Bezirks Marzahn zeichnen sich - nach den gültigen Richtwerten - durch einen erheblichen Bedarf an öffentlichen Grün- und Freiflächen, insbesondere im Bereich der Großsiedlungen, aus. Innerhalb des Plangebietes selbst kommen keine öffentlichen oder öffentlich nutzbaren Freiflächen, die der Erholung dienen, vor. Das Gelände ist unzugänglich. Im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet stehen die Grün- und Freiflächen "Biesdorfer Höhe" und "Schlosspark Biesdorf".

##### *Lärm*

Aufgrund der sehr geringen Nutzungsintensität im Plangebiet gehen derzeit bezogen auf Immissionen keine Störungen auf die südlich, westlich und östlich angrenzenden Wohngebiete aus. Lärmvorbelastungen bestehen hingegen durch den Verkehr auf der Köpenicker Straße (Verkehrsmenge zwischen 20.001 und 30.000 Kfz je 24 Stunden).

Aktuelle Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung benennen für die Köpenicker Straße eine DTV-Menge von 24.000 Kfz/Tag, mit einem Schwerverkehranteil von 6,5 %. Messungen im April 2005 ergaben eine Verkehrsmenge von 1.517 Kfz/Stunde, der Schwerverkehranteil lag bei 3,8 %. Der höchste Tages-Bewertungspegel liegt dabei am Wohnhaus Köpenicker Straße 78 mit bis zu  $L_R = 70$  dB(A) und einem  $L_{95, \text{öVerkehr}} = 62$  dB(A).

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

##### *Pflanzen*

Nach der Karte von Groß-Berlin wäre im Plangebiet grundwassernaher Eichen-Hainbuchenwald auf Moorerde bzw. auf humosem, feuchtem Sand heimisch. Die vorhandenen Biotopstrukturen weichen aber - aufgrund der anthropogenen Flächennutzung - wesentlich von der potentiell natürlichen Vegetation ab.

Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-32c vorkommenden Biotoptypen handelt es sich i.d.R. um anthropogen beeinflusste Lebensräume. Geschützte Biotope kommen im Planungsgebiet nicht vor.

Die Biotoptypenbenennung orientiert sich an der "Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft", die für den Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd erarbeitet worden ist.

Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor:

- Gebäude,
- versiegelte Flächen,
- Straßen und andere Verkehrsanlagen mit Baumbestand,
- Straßen und andere Verkehrsanlagen ohne Baumbestand oder mit Neupflanzung,
- ruderalisierte Grün- und Freiflächen,
- ruderale Staudenflur,
- Brachfläche mit anorganischen und organischen Ablagerungen,
- Gebüsche aus Ziergehölzen.

#### *Schutzbestimmungen*

Nach § 26a NatSchGBIn geschützte Biotope befinden sich nicht im Planungsgebiet. Ebenso befindet es sich außerhalb naturschutzrechtlich geschützter Gebiete.

Im Planungsgebiet befinden sich einzelne Bäume, die unter die Baumschutzverordnung von Berlin vom 04. März 2004 fallen (Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin).

#### *Biotopverbund*

Ein Biotopverbund für das Plangebiet besteht über die angrenzenden Siedlungsfreiflächen bzw. über die umliegenden Hausgärten. Die Flächen liegen nicht innerhalb eines lokalen oder übergeordnet bedeutsamen Biotopverbundsystems.

#### *Tiere*

Dem Natur- und Umweltamt liegen Brutnachweise geschützter Vogelarten aus mehreren Jahren vor. Folgende Arten wurden gesichtet: Feldlerche, Heidelerche, Dorngrasmücke, Schafstelze, und Steinschmätzer. Aus diesem Grunde wurde eine ornithologische Kartierung (Brutvögel) für erforderlich erachtet.

Im Juni / Juli 2005 wurden 6 Begehungen innerhalb des Plangebiets durchgeführt. Die Bewertung der Flächen erbrachte folgendes Ergebnis: Es wurden 19 Brutvogelarten (Amsel, Bluthänfling, Brachpieper, Braunkehlchen, Dorngrasmücke, Federschwir, Feldlerche, Feldsperling, Fitis, Grünfink, Haubenlerche, Hausrotschwanz, Heidelerche, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Neuntöter, Ringeltaube, Schafstelze, Star, Steinschätzer, Stieglitz und Sumpfrohrsänger) nachgewiesen, von der laut Roter-Liste Berlin eine Art (Brachpieper) vom Aussterben bedroht ist. Darüber hinaus nutzen viele Arten die Flächen zur Nahrungssuche. Die vorhandene Vegetation ermöglicht das Vorkommen zahlreicher Insekten, welche wiederum als Nahrungsgrundlage dienen.

Aufgrund der Biotopausstattung kann davon ausgegangen werden, dass bezüglich der übrigen Tierartengruppen vorwiegend Allerweltsarten (Ubiquisten) im Plangebiet anzutreffen sind, die zu den sogenannten Kulturfolgern zählen. Bedeutende Vorkommen gefährdeter Tierarten sind nicht bekannt und werden auch als unwahrscheinlich angesehen. Die offenen Biotopstrukturen lassen jedoch das Vorkommen von Heuschrecken im Plangebiet vermuten, Belege hierfür gibt es nicht. Eine Kartierung wird vom Natur- und Umweltamt als nicht erforderlich erachtet.

Bezüglich des Vermutungstatbestands zum Vorkommen der Zauneidechse wird entsprechend der fachlichen Stellungnahme des Natur- und Umweltamtes auf eine weitergehende Untersuchung verzichtet. Diese besagt, dass aufgrund der Biotopstruktur und der allgemeinen Kenntnisse zu dieser Fläche eingeschätzt werden kann, dass keine Zauneidechsenpopulationen vorkommen.

#### *Schutzbestimmungen*

Für die genannten Vogelarten greift § 42 BNatSchG, nach dem u.a. Nist- Brut- und Wohnstätten besonders geschützter und streng geschützter Arten nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden dürfen. Bei streng geschützten Arten ist zudem das Aufsuchen, Fotografieren etc. verboten. Alle genannten heimischen Vogelarten zählen gemäß Vogelschutzrichtlinie zu den besonders geschützten Arten. Brachpieper, Haubenlerche und Heidelerche zählt jedoch auf Grundlage der Bundesartenschutzverordnung zu den streng geschützten Arten.

#### Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt naturräumlich im Bereich des Urstromtals der Spree. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssten daher überwiegend Talsande vorkommen. Nach dem Umweltatlas von Berlin Karte "Bodengesellschaften - Konzeptkarte" bestehen die Böden des Geltungsbereiches aus "Lockersyrosem / Regosol / Pararenzina - auf Aufschüttungs - bzw. Abtragungsf lächen".

Aufgrund von Aufschüttungen, Bodenverunreinigungen, Versiegelungen und Beräumung ist davon auszugehen, dass natürliche bzw. naturnahe Böden, d. h. Böden ohne anthropogene Beeinträchtigungen, im Geltungsbereich des B-Plans XXI-32c nicht vorkommen. Sie sind vielmehr durch die intensive anthropogene Nutzung beeinträchtigt bzw. belastet.

#### **Flächenbilanzierung / Realsituation**

<b>Realsituation</b>	
<b>Versiegelte Flächen (Werte gerundet)</b>	
0,2 ha	Gebäude
0,9 ha	versiegelte Flächen
0,9 ha	Verkehrsflächen mit Baumbestand
0,8 ha	Verkehrsflächen ohne Baumbestand bzw. mit Neupflanzungen
<b>2,8 ha</b>	<b>Summe</b>
<b>Freiflächen (Werte gerundet)</b>	
0,2 ha	Baustraße, offener Boden
1,0 ha	ruderalisierte Freiflächen
13,7 ha	Brachfläche mit Ablagerungen
0,5 ha	Aufschüttung mit Ruderalaufwuchs
1,4 ha	Brache mit Gehölzaufwuchs
<b>16,8 ha</b>	<b>Summe</b>
<b>19,6 ha</b>	<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>

Im Vorentwurf zum Bebauungsplan XXI-32 „Habichtshorst“ war eine Bodenbelastungsfläche ausgewiesen, die im Rahmen einer Ersterkundung im Jahr 1995 aufgrund einer Altablagerung einer näheren Betrachtung unterzogen wurde. Im Dezember 2004/Januar 2005 wurde zur vertiefenden Untersuchung im Plangebiet Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden 17 Sondierbohrungen abgeteuft, 20 Bodenmischproben entnommen und ein bestehender Pegel beprobt. Im Ergebnis konnte der Altlastenverdacht aus dem Jahr 1995 nicht bestätigt werden. Die Bodenuntersuchungen zeigten hinsichtlich der untersuchten Parameter keine Kontaminationen des Oberboden (0,0–0,35 m unter Geländeoberkante). In drei Bodenproben wurde jedoch für den Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) eine Überschreitung des Prüfwertes der BBodSchV ermittelt. Die Analyseergebnisse der Grundwasserprobe zeigen für Kupfer und Zink eine Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV.

Mit Schreiben vom 08.03.2005 teilte das Natur- und Umweltamt auf Grundlage der Ergebnisse des o.g. Gutachtens mit, dass das B-Plangebiet als sehr geringfügig bodenbelastet eingeschätzt werden kann .

#### Schutzgut Wasser

##### *Grundwasserflurabstand / Fließrichtung*

Gemäß dem Gutachten zur Regenwasserentsorgung vom 21.09.1994 ist davon auszugehen, dass der Flurabstand weniger als 1,5 m im Nordosten und weniger als 1,0 m im übrigen Geltungsbereich des B-Plangebietes XXI-32c beträgt. Detaillierte Auskünfte über die Grundwasserflurabstände können der Bodenuntersuchung im Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd vom 27.11.1995 entnommen werden. Danach nimmt der Grundwasserflurabstand von Nord nach Süd (Richtung Wuhle) ab.

##### *Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers*

Aufgrund der geringen Flurabstände und der geologischen Situation ist davon auszugehen, dass das Grundwasser nur unzureichend oder gar nicht vor eindringenden Schadstoffen geschützt ist. Die Gefahr einer Verschmutzung des Grundwassers ist danach für das Plangebiet als hoch zu bezeichnen.

##### *Oberflächengewässer*

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Das nächstliegende Gewässer stellt die Wuhle als Gewässer 2. Ordnung etwa 100 m südwestlich des Plangebietes dar. Die Verkehrsflächen im Plangebiet entwässern ungereinigt in die Wuhle.

##### *Wasserschutzzone*

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III des Wasserwerks Kaulsdorf.

#### Schutzgut Luft / Klima

##### *Luft*

Aus Veröffentlichungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt) zu Luftschadstoffen durch Straßenverkehr in Berlin geht hervor, dass die Konzentrationen der besonders bedenklichen Luftschadstoffe Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol in dem den B-Plan nach Norden begrenzenden Bereich der Straße Alt-Biesdorf die Konzentrationswerte für Luftverunreinigungen nach der 23. BImSchV deutlich unterschreiten.

Diese Aussagen sind auf das Plangebiet übertragbar. Die verkehrliche Belastung auf der Köpenicker Straße ist sogar eher niedriger anzusetzen, emittierende Industrieanlagen befinden sich in der näheren Umgebung nicht. Lufthygienische Vorbelastungen bestehen demnach nicht.

### *Klima*

Nach dem Umweltatlas von Berlin / Karte Klimafunktionen liegt das Plangebiet im so genannten Übergangsbereich. Die Übergangsbereiche sind gekennzeichnet durch die unmittelbare Wechselwirkung mit belasteten und entlasteten Stadträumen und durch eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Der Erhalt und die Verbesserung von Belüftungsbahnen als auch die Vermeidung von Austauschbarrieren sind daher von besonderer Bedeutung.

Wird die klimatische Situation im Vergleich zu Freilandverhältnissen betrachtet, weist das Plangebiet nur geringe klimatische Veränderungen auf. Die Flächen südlich des Plangebietes weisen nur mehr "sehr geringe Klimaveränderungen" auf.

Die klimatischen Bedingungen im Plangebiet sind insgesamt als relativ günstig einzuschätzen, Vorbelastungen bestehen nicht. Von besonderer Bedeutung sind mögliche klimatische Wechselwirkungen (Luftaustausch, Belüftung, Entlüftung) zwischen belasteten und entlasteten Räumen bzw. die städtebauliche Entwicklung auf den angrenzenden Flächen. Aus klimatologischer Sicht bedeutsam sind die südlich an den Entwicklungsbereich anschließenden, ausgedehnten Siedlungsbereiche mit einem ausgeprägten Grün- und Vegetationsbestand.

### Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Das Landschaftsbild im Planungsraum wird naturräumlich geprägt durch die Lage im Übergang von der Barnim-Hochfläche zum Urstromtal der Spree und durch die der Spree zufließende eiszeitlich entstandene Schmelzwasserrinne der Wuhle. Entlang der Straße Alt-Biesdorf ist eine deutliche Geländekante wahrnehmbar.

Da das Plangebiet eine sehr heterogene Baustruktur aufweist und die Freiflächen überwiegend Brachfläche sind, kann das Landschaftsbild als ungeordnet und stadträumig nicht integriert und damit zum überwiegenden Teil als gestört bewertet werden.

Besondere Landschaftsbildelemente oder -kompositionen und Blickachsen kommen nicht vor. Es bestehen jedoch - aufgrund der großen Entfernung – von der Straße Habichtshorst Blickbeziehungen zur Biesdorfer Höhe.

Ein das Landschaftsbild prägender Baumbestand kommt lediglich rudimentär im Bereich der Köpenicker Straße vor. In der Apollotalerallee und in der Straße Habichtshorst gibt es lediglich junge Straßenbaumbestände.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Südöstlich des Plangebietes an der Wuhle wurden seit 1999 verschiedene Funde historischer Ansiedlungen freigelegt und geborgen. Im Jahre 2000 fanden im Zusammenhang mit den archäologischen Flächengrabungen im Bereich Wuhlegrünzug öst-



lich des Regenrückhaltebeckens auch im südlichen Teil des WA 10 Grabungen statt. Derzeit werden nördlich daran angrenzend bis zum Ende der Apfelwicklerstraße Grabungen durchgeführt. Kleine Sondagen hatten hier Funde und Befunde von dem großen urgeschichtlichen Siedlungsplatz (Ortsaktennummer 1298) zu Tage gebracht. Da die urgeschichtliche Besiedlung vermutlich noch weiter nach Norden und Westen reichte, sollen bauvorbereitende Prospektionen im nördlichen Bereich von WA 10 und in dem Bereich des Schulgeländes vorgenommen werden.

## **B.2.2 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Die Prognose der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt nach Durchführung der Planung erfolgt schutzgutbezogen auf der Basis der derzeitigen Situation im Plangebiet.

### **B.2.2.1 Zu erwartende Auswirkungen**

#### *Schutzgut Mensch und seine Gesundheit*

##### *Erholung*

Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes hoher Wohnqualität innerhalb des Stadtgebietes, damit werden die vorhandenen Flächenressourcen innerhalb des Stadtgebietes zur Schaffung hochwertigen Wohnraums für breite Kreise der Bevölkerung genutzt und ein Beitrag zur Verhinderung einer weiteren Zersiedlung geleistet .

Der Geltungsbereich weist zwar keine öffentlichen Erholungsflächen auf, aber durch die Schaffung qualitativ hochwertiger Wohnmöglichkeiten für viele Familien erhöht sich die Erholungsfunktion generell innerhalb des Gebietes. Das Plangebiet zeichnet sich hierbei aufgrund der geplanten Bebauung mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern durch einen hohen Grünanteil aus. Insbesondere die privaten Gartenflächen steigern die Lebens- und Wohnqualität und dienen zur Erholung sowie zum Spielen für Kinder und Erwachsene, wodurch eine Verbesserung der Erholungsfunktion der Fläche gegenüber der heutigen Situation eintritt. Ebenso trägt die geplante Gestaltung des Stadtplatzes als durchgrünter Schulvorplatz zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im neuen Wohnquartier bei.

##### *Lärm*

Gemäß den aktuellen Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist für den Prognosezeitraum 2015 mit keiner Verkehrszunahme auf der Köpenicker Straße gegenüber den derzeitigen DTV-Menge von 24.000 Kfz/Tag, mit einem Schwerverkehranteil von 6,5 % zu rechnen. Der höchste Tages-Beurteilungspegel liegt entsprechend bei einem  $L_R = 70$  dB(A) und einem  $L_{95, \text{öVerkehr}} = 62$  dB(A). Die Auswirkungen dieser Immissionen werden durch die DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Berliner Lärmkarte im Rahmen der Baugenehmigung geprüft und notwendige Maßnahmen benannt. Zusätzliche Lärmbelastungen ergeben sich hingegen durch den geplanten Sportplatzstandort. Bei einer maximalen Ausnutzung durch Schul- und Vereinssport ergeben sich Überschreitungen der zulässigen Richtwerte ausschließlich für die Gebäude westlich der Köpenicker Straße, wobei diese teilweise deutlich unterhalb der Lärmwerte durch den Verkehr auf der Köpenicker Straße liegen (Differenz bis zu 10 dB(A)). Als Minderungsmaßnahme ist die Festsetzung einer mindestens 2,2 m hohen Lärmschutzwand auf dem Gelände des Sportplatzes zur Köpenicker Straße hin ge-

plant. Sie bewirkt eine deutliche Reduzierung der Belastung durch den zu erwartenden Sportbetrieb. Weiterhin wird durch die geplante Gebäudestellung der umgebenden Schule und Jugendfreizeitstätte ein passiver Lärmschutz hergestellt. Erhebliche negative Umweltauswirkungen sind daher durch die Planungen im Gebiet für den Teilaspekt Lärm nicht zu erwarten.

#### *Bodenbelastung*

Unter der Voraussetzung, dass nachfolgende Bedingungen zum Umgang mit dem anstehenden teilweise belasteten Bodenmaterial eingehalten werden, sind keine negativen Umweltfolgen für den Menschen und seine Gesundheit im Rahmen des Wirkungspfades Boden-Mensch zu erwarten:

Aufgrund der teilweisen Überschreitung der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung des anstehenden Bodenmaterials ist bei einer sensiblen Nutzung als Spielplatz oder Freifläche einer Kindertagesstätte neuer unbelasteter Oberboden bzw. Spielsand zu verwenden. Der anfallende Bodenaushub aller Baugruben ist zudem nach LAGA auf seine Verwendungsmöglichkeit zu prüfen und ggf. entsprechend zu entsorgen.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

##### *Pflanzen*

Bei Realisierung der Planung wird es in der Summe zu einem Verlust von ca. 10,1 ha Freiflächen kommen. In der Realsituation gibt es im Plangebiet etwa 16,8 ha Freiflächen, wobei der Hauptanteil bei Brachflächen mit Altablagerungen (ca. 13,7 ha) liegt.

#### **Freiflächen Realsituation**

<b>Werte gerundet</b>	
1,0 ha	ruderalisierte Freiflächen
0,2 ha	Baustraße, offener Boden
0,5 ha	Aufschüttung mit Ruderalflur
13,7 ha	Brachfläche mit Ablagerungen
1,4 ha	Brachfläche mit Gehölzaufwuchs
<b>16,8 ha</b>	<b>Summe</b>

#### **Freiflächen Planung**

<b>Werte gerundet</b>	
5,6 ha	Freiflächen WA
0,8 ha	Freiflächen MI
0,3 ha	Freiflächen Gemeinbedarf
<b>6,7 ha</b>	<b>Summe</b>

Durch die Zunahme von versiegelten Flächen erhöht sich entsprechend der Anteil an Biotopen, die keine bzw. eine sehr geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz haben. Die Flächen im Plangebiet mit einem mittleren Wert für den Biotop- und Artenschutz werden vollständig zerstört. Die Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes im Quartier und entlang der Verkehrsflächen stellen Minderungsmaßnahmen im Plangebiet dar. Sie entsprechen auch den Entwicklungszielen des Landschaftsprogramms. Zusammen mit der Herstellung gärtnerisch angelegter Freiflächen auf den Baugrundstücken werden im Plangebiet so jedoch lediglich Biotope von geringer Qualität entwickelt. Es verbleiben somit aufgrund der hohen Neuversiegelungsrate und des vollständigen Biotopwertverlustes auf diesen Flächen erhebliche negative Umweltauswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Geltungsbereich.

#### *Tiere*

Bei Durchführung der Planung kommt es zu wesentlicher Beeinträchtigung der beobachteten Brutvogelarten. Für sie gilt § 42 BNatSchG, nach dem u.a. Nist- Brut- und Wohnstätten besonders geschützter und streng geschützter Arten nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden dürfen. Bei streng geschützten Arten ist zudem das Aufsuchen, Fotografieren etc. verboten.

Eine Vermeidung der Beeinträchtigung der nachgewiesenen Vogelarten wäre nur unter Verzicht auf die Bebauung des Standortes realisierbar, da die vorhandenen Brachstrukturen innerhalb des Baugebietes nicht in ausreichender Größe zu erhalten sind. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass die spezielle Habitatausstattung des Plangebietes, die insbesondere zur Ansiedlung der streng geschützten Arten geführt hat (Brachpieper, Haubenlerche und Heidelerche sind gebunden an offener Brachstrukturen), auf die im Vorfeld der baulichen Entwicklung des Plangebietes getätigte Beräumung des Geländes zurückzuführen ist. Die Bebauung des Geländes ist zudem als gesamtstädtisches Ziel im Flächennutzungsplan dargestellt.

Da eine Vermeidung der Verstöße gegen den § 42 BNatSchG nicht möglich ist, ohne auf die bauliche Entwicklung verzichten zu müssen, wurde mit Schreiben vom 13.11.2006 eine Befreiung auf Grundlage des § 62 BNatSchG beantragt.

Mit Schreiben vom 05.02.2007 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass unter Berücksichtigung der Annahme, dass keine Zauneidechsenpopulation im Plangebiet vorkommt, den Belangen des Artenschutzes in korrekter Gewichtung Rechnung getragen werde und der Plan von den Verboten des § 42 Abs. 1 BNatSchG im Einklang mit den Bestimmungen der Vogelschutz-Richtlinie suspendiert sei. Dies erfordert auf der Ebene der Bauleitplanung die verbindliche Festsetzung der zur Minderung der planbedingten nachteiligen Auswirkungen vorgesehenen Maßnahmen (besondere Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken; Mindestbepflanzung der Stellplätze mit Bäumen; Verwendung von gebietstypischen Arten).

Weitere Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz stehen in der Umgebung die Biesdorfer Höhe, der Wuhlegrünzug und der Stadtteilpark mit vergleichbaren Brachstrukturen als Ersatzstandorte zur Verfügung. Insbesondere die Schmetterlingswiesen im Verlauf des Wuhlegrünzuges wurden für die Entwick-

lungsmaßnahme Biesdorf-Süd als Kompensationsmaßnahme erst kürzlich angelegt. Die geringe Ausstattungsintensität der Freiflächen entlang der Wuhle wirkt sich hier positiv auf die entstehenden Biotope aus, so dass die Flächen auch Funktionen als Ersatzlebensraum für verdrängte Vogelarten aus dem Plangebiet übernehmen können. Diese großflächigen Flächenpotenziale (Biesdorfer Höhe, der Wuhlegrünzug und der Stadtteilpark) stellen übergeordnete Grün- und Freiraumverbindungen sowie Übergangs- und Vernetzungsbereiche mit unterschiedlichen Pflegestandards dar.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Auflage zu erteilen, dass sämtliche bodenwirksame Maßnahmen (z.B. Baufeldfreimachung, Vegetationsberäumung) außerhalb der Kernzeit der Fortpflanzungsperiode vom 15. April bis zum 31. Juli zu tätigen sind. So haben die vorhandenen Brutvogelpaare die Möglichkeit, ihr Brutgeschäft rechtzeitig auf andere Flächen zu verlagern.

Einer Festsetzung dieser Auflage im Bebauungsplan steht die fehlende bodenrechtliche Relevanz sowie städtebauliche Rechtfertigung entgegen. Die Verbote des Artenschutzes werden erst beim Vollzug der Bauleitplanung relevant und nicht schon auf planerischer Ebene. Unter Berücksichtigung der geforderten Maßnahme steht also einer Bebauung auf Dauer nichts entgegen, so dass es einer gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan nicht bedarf, zumal die Verbote des § 42 BNatSchG - auch ohne gesonderte Regelung im B-Plan - ohnehin zu beachten sind.

Durch die anzunehmende Flutlichtanlage am Sportplatz können weiterhin Beeinträchtigungen für nachtaktive Insekten auftreten. Bei Verwendung von Lichtstrahlen auf dem neuesten Stand der Technik und einer entsprechenden Leuchtmittelauswahl ist jedoch davon auszugehen, dass erhebliche negative Umweltauswirkungen für nachtaktive Insekten vermieden werden können.

Schutzgut Boden

Bei Ausnutzung der festgesetzten GRZ-Werte ist mit einer realen Neuversiegelung im Plangebiet von ca. 10,1 ha zu rechnen.

**Versiegelungsgrad Realsituation**

<b>versiegelte Flächen (Werte gerundet)</b>	
0,2 ha	Gebäude
0,9 ha	versiegelte Flächen
0,8 ha	Verkehrsflächen mit Baumbestand
0,8 ha	Verkehrsflächen ohne Baumbestand bzw. mit Neupflanzungen
<b>2,8 ha</b>	<b>Summe</b>

### **Versiegelungsgrad Planung**

<b>versiegelte Flächen (Werte gerundet)</b>	
4,0 ha	WA Gesamt
1,3 ha	MI Gesamt
4,6 ha	Verkehrsflächen (incl.100 % Stadtplatz)
1,7 ha	Flächen für den Gemeinbedarf
1,2 ha	Anlagen für sportliche Zwecke
0,1 ha	Fläche für Versorgungsanlagen
<b>12,9 ha</b>	<b>Gesamt</b>

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung des Bodens, bestehend aus Aufschüttungs-substraten und geprägt durch anthropogene Nutzung in der Vergangenheit (u.a. auch Versiegelung und Beräumung) ist durch die Neuversiegelung lediglich von negativen Umweltfolgen in geringen Ausmaß für das Schutzgut Boden auszugehen.

#### Schutzgut Wasser

##### Oberflächengewässer

Die Ableitung des Regenwassers aus der Köpenicker Straße erfolgt zukünftig in die geplante Regenwasservorreinigungsmulde südlich des Schulstandortes. Dort wird es vorgereinigt, bevor es in die Vorflut gelangt. Hierdurch kommt es zu einer Verbesserung der Situation in Bezug auf die Schadstofffracht.

Das Wasser der sonstigen versiegelten öffentlichen Verkehrsflächen wird in das Rückhaltebecken am Ende der Straße Habichtshorst geleitet, wo es nach teilweiser Verdunstung und Versickerung gedrosselt an die Wuhle abgegeben wird. Vor dem Hintergrund der hydraulischen Kapazität des vorhandenen Rückhaltebeckens sind aus der Erhöhung der Einleitmengen keine erheblichen negativen Folgen für die Wuhle als Vorfluter ableitbar.

##### Grundwasser

Die Bewertung der Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Wasserhaushalt erfolgt u.a. über eine Betrachtung der Flächen in Bezug auf das Rückhaltevermögen von Niederschlägen. Hinsichtlich des Planungsbereiches findet bei einer Realisierung des Vorhabens - durch die zusätzliche Versiegelung - eine Erhöhung der Flächen statt, die kein Rückhaltevermögen aufweisen. Das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser wird jedoch aufgrund landesrechtlicher Bestimmungen auf den verbleibenden Flächen versickert, womit die Grundwasserbilanz hier unverändert bleibt. Dies entspricht den Zielen des Landschaftsprogramms, welche die Vermeidung einer wesentlichen Verminderung der Grundwasserneubildungsrate oder des Grundwasserdargebotes nennt.

Damit ist trotz des geringen Grundwasserflurabstandes keine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die geplante Nutzung zu erwarten.

Aufgrund der Zunahme versiegelter öffentlicher Verkehrsflächen, deren Niederschlagswasser nicht zur direkten Versickerung gelangt, erhöht sich jedoch die Ableitmenge, wodurch es in Bezug auf die Grundwasserbilanz insgesamt zu einer Verschlechterung kommt. Diese wird durch das Regenrückhaltebecken am Ende der Straße Habichtshorst gemindert, da hier Teile des Wassers verdunsten und versickern können bevor eine Ableitung in die Wuhle erfolgt.

Als weitere Minderungsmaßnahme für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser ist zudem die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen in den Baugebieten vorgesehen. Dies entspricht ebenfalls den Zielen des Landschaftsprogramms, das eine Vermeidung von Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zur Folge haben, fordert. Insgesamt verbleiben jedoch negative Umweltauswirkungen für das Schutzgut Grundwasser.

### Schutzgut Luft, Klima

#### *Luft*

Während der Bauphase ist mit einer erhöhten Luftbelastung im Plangebiet und Umfeld durch Staubentwicklung sowie Abgase der Arbeitsmaschinen und des Baustellenverkehrs zu rechnen. Langfristig sind keine emittierenden Nutzungen vorgesehen und die künftigen Emissionen durch die Gebäudebeheizung werden vor dem Hintergrund technischer Weiterentwicklungen in Bezug auf Wärmedämmung und Schadstoffreduzierung nicht über denen der angrenzenden Baugebiete liegen. Eine von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgenommene Prognose der Entwicklung der Konzentrationen der besonders bedenklichen Luftschadstoffe Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol in der Zukunft ergibt sogar, dass die jetzigen Werte in den nächsten Jahren auf Grund der technischen Entwicklung sinken werden. Damit ist auch in Zukunft für diesen Bereich der B 1 nicht mit einer Überschreitung der Konzentrationswerte der 23. BImSchV zu rechnen.

Hinsichtlich möglicher großräumiger klimatischer Wechselwirkungen in der Stadt (Luftaustausch, Belüftung, Entlüftung) zwischen belasteten und entlasteten Räumen kann davon ausgegangen werden, dass eine großflächige Verdichtung im östlichen Randbereich von Berlin grundsätzlich problematisch für die zentralen Bereiche der Stadt sind. Mindernd auf die lokale Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft wirken sich die geringe Baudichte, die geplanten Baumpflanzungen auf den Stellplätzen sowie Anpflanzungen auf den Baugrundstücken aus. Aufgrund der Art der Nutzung sowie der Minderungsmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft zu erwarten.

#### *Klima*

Der Anteil an vegetationsbestandenen Flächen wird sich bei Realisierung des Vorhabens in der Summe von ca. 85% auf ca. 35% verringern. Aufgrund dieser Flächenentwicklung kann davon ausgegangen werden, dass sich die kleinklimatische Situation negativ verändern wird. Zu den Veränderungen gehören voraussichtlich eine Verminderung der nächtlichen Abkühlung, eine Zunahme der Schwülebelastung und eine Veränderung der Wind- und Austauschverhältnisse.

Den Zielen des Landschaftsprogramms, die den Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, die Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches und die Vermeidung bzw. den Ausgleich von Bodenversiegelungen nennt, kann bei einer baulichen Entwicklung des Plangebietes nur bedingt gefolgt werden.

Als Minderungsmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima können folgende Maßnahmen herangezogen werden:

- besondere Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken;
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen;
- Mindestbepflanzung der Stellplätze mit Bäumen.

Die lockere Baudichte, wie auch insbesondere die Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen wirkt sich durch die Erhöhung des Grünvolumens positiv auf Temperatur- und Luftfeuchteverhältnisse im Plangebiet aus.

Trotz der genannten Maßnahmen verbleiben negative Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima im Geltungsbereich.

#### Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Zur Bewertung der Auswirkung der geplanten Vorhaben auf das Landschaftsbild werden die im Landschaftsprogramm formulierten Ziele und Maßnahmen herangezogen. Im Vergleich zur Ausgangssituation wird durch die städtebauliche Neuordnung des gesamten Plangebietes ein Gebiet mit einer Vielzahl von Beeinträchtigungen (z.B. fehlende Individualität innerhalb der Siedlungsbereiche, unzureichende Grüngliederung) neu gegliedert und strukturiert.

Im Zusammenhang mit den geplanten Vorhaben ist davon auszugehen, dass es zu einer grundsätzlichen Berücksichtigung einer aus landschaftsplanerischer Sicht wünschenswerten Gliederung des Plangebietes gemäß den Zielen des Landschaftsprogramms kommt. In der Summe ist davon auszugehen, dass

- das Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen wertvollere Erlebnisbereiche aufweist als bisher,
- sich stärker am Ziel- und Maßnahmenkatalog des Landschaftsprogramms orientiert als der Bestand und
- mit der Umsetzung der Maßnahmen ein Landschaftsbild hergestellt ist, das den Zielen und Grundsätzen der Stadtregion an dieser Stelle entspricht.

Als Minderungsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild können folgende Maßnahmen herangezogen werden:

- besondere Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken;
- Mindestbepflanzung der Stellplätze mit Bäumen sowie,
- Verwendung von gebietstypischen Arten.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zur Erkundung bzw. Sicherung der archäologischen Bodenfunde am Standort Hachtshorst sind vor Durchführung von Bautätigkeiten Grabungen erforderlich. Es ist unter Berücksichtigung des nachfolgenden Hinweises davon auszugehen, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auftreten, da entsprechende Grabungen frühzeitig durchgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin DSchG Bln) vom 24. April 1995, (GVBl. S. 274), geändert durch Art. II Nr. 1 und 2 des Gesetzes vom 04.07.1997 (GVBl. S. 376), Art. IV des Gesetzes vom 17.05.1999 (GVBl. S. 178), Art. XLVI des Gesetzes vom 16.07.2001 (GVBl. S. 260), Art. IV des Gesetzes vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495), und der Art. II des Gesetzes vom 14.12.2005 (GVBl. S. 754) bei Entdeckung eines Bodendenkmals die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen ist. Das Landesdenkmalamt Berlin empfiehlt hierzu, noch vor Beginn von Baumaßnahmen und insbesondere bei Bodeneingriffen in dem vorgesehenen Bereich zum Bebauungsplanentwurf, dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, mit einem angemessenen zeitlichen Vorlauf (mind. zwanzig Werktagen) das geplante Vorhaben anzuzeigen und damit der Archäologischen Denkmalpflege Gelegenheit zu geben, rechtzeitig über eventuell erforderliche archäologische Prospektionen zu entscheiden.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Festsetzung von GRZ-Werten unterhalb der nach BauNVO zulässigen Höchstmaße auf 0,4 für die Mischgebiete und 0,25 bzw. 0,3 für die allgemeinen Wohngebiete,
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen;
- besondere Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken;
- Mindestbepflanzung der Stellplätze mit Bäumen;
- Verwendung von gebietstypischen Arten;
- Errichtung eines Schallschirmes entlang der Köpenicker Straße durch eine mindestens 2,2 m hohe Lärmschutzwand auf dem Gelände des Sportplatzes;
- passive Schallschutzmaßnahmen durch abschirmende Gebäudestellung der Schule und der Jugendfreizeitstätte.



### B.2.2.2 Tabellarische Zusammenfassung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Nach Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen sind folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- **Menschen**  
 hoch                       mittel                       gering                       ohne
- **Tiere und Pflanzen**  
 hoch                       mittel                       gering                       ohne
- **Boden**  
 hoch                       mittel                       gering                       ohne
- **Wasser**  
 hoch                       mittel                       gering                       ohne
- **Luft, Klima**  
 hoch                       mittel                       gering                       ohne
- **Landschaft, Ortsbild**  
 hoch                       mittel                       gering                       ohne
- **Kultur- und Sachgüter**  
 hoch                       mittel                       gering                       ohne

- **Wechselwirkungen**

	MENSCHEN (ÜBERBAU UNG)	TIERE UND PFLANZEN (LEBENSRAUM)	BODEN (VERSIEGEL UNG)	WASSER (GRUNDWA SSERNEUBI LDUNG)	LUFT, KLIMA (EMISSION EN)	LANDSCHAFT , ORTSBILD (ERHOLUNG)	KULTUR- UND SACHGÜTER
MENSCHEN	-----	-	-	o	-	+	o
TIERE UND PFLANZEN	-	-----	-	o	-	o	o
BODEN	-	-	-----	o	o	o	o
WASSER	o	o	o	-----	o	o	o
LUFT, KLIMA	-	-	-	o	-----	o	o
LANDSCHAFT, ORTSBILD	+	-	-	o	o	-----	o
KULTUR- SACHGÜTER	o	o	o	o	o	o	-----

- + = Positive Wirkung
- o = Neutrale Wirkung
- = Negative Wirkung

### **B.2.3 IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Die ersten Planungen im Rahmen der vorbereiteten Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd Mitte der 90er Jahre sahen zur Nachnutzung des ehemaligen NVA-Standortes die Errichtung von mehrgeschossigem Mietwohnungsbau vor. Dies beruhte auf der Annahme, dass innerhalb des Geltungsbereichs der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ca. 5.000 Wohnungen (einschließlich notwendiger Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) geschaffen und Gewerbeflächen für ein Potential von 10.000 bis 12.000 Arbeitsplätzen bereitgestellt werden sollten. Im Rahmen der o.g. Untersuchung wurden vier alternative Leitmodelle zur räumlichen Verteilung der Nutzungen erarbeitet, wobei die Flächen am Standort Habichtshorst-West jeweils als Mischzone einschließlich eines Schulstandortes dargestellt wurden. Auf der Grundlage des Vorzugsleitmodells wurden u.a. unterschiedliche Nutzungs- und Gestaltungskonzepte erarbeitet.

Die Zielstellung zur Errichtung von mehrgeschossigen Wohnungsbauten sowie Mischnutzungen wurde bis Anfang 2000 weiterverfolgt und war auch Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs. Zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen wurde ab Mitte der 90er Jahre auf die Schaffung von Eigentum in Form von Doppel-, Reihen- und Stadthäusern umgesteuert, so dass sich eine Reduzierung der Bebauungsdichte (Geschossigkeit, GRZ, GFZ) ergab. Der vorliegende Entwurf reagiert somit auf die seit Mitte der 90er Jahre geänderten Rahmenbedingungen. Durch die Entwicklung der Wohngebiete Habichtshorst-Ost einschließlich der Fertigstellung großer Teile des Wuhlegrünzuges und des Stadtteilparks sowie die Errichtung von Fachmärkten entlang der Straße Alt-Biesdorf wurden wesentliche Entwicklungsziele in angrenzenden Bereichen des Planungsgebiets bereits umgesetzt, so dass nunmehr die letzte großflächige Brache zwischen den südlich und westlich angrenzenden Wohngebieten sowie dem Stadtteilpark Habichtshorst einer Nutzung zugeführt werden soll.

### **B.2.4 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt unter der Annahme, dass sich Teile des Geländes entsprechend seiner planungsrechtlichen Möglichkeit gemäß § 34 BauGB entwickeln würden.

Angesichts der in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungsstruktur entsprechen Teile des Plangebietes gemäß § 34 (2) BauGB einem allgemeinen Wohngebiet. Die im Plangebiet derzeit zulässige Art der baulichen Nutzung entspricht folglich den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 4 BauNVO. Entsprechend den in den angrenzenden Gebieten vorhandenen baulichen Dichten kann davon ausgegangen werden, dass für einen etwa 75 m tiefen Streifen entlang der Köpenicker Straße und entlang der Straße Habichtshorst (insgesamt ca. 6,4 ha) Planungsrecht für eine Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,2 besteht.

Für diese genannten 6,4 ha wird daher auch bei Nichtdurchführung der Planung von einer entsprechenden Baugebietsentwicklung ausgegangen, deren Umweltfolgen sich wie folgt prognostizieren lassen:

Für das Schutzgut Boden würde der Versiegelungsgrad durch die bauliche Nutzung des Geländes eine Vorbelastung darstellen. Die Böden wären einschließlich Nebenanlagen zu etwa 30 % versiegelt, die übrigen 70 % gärtnerisch genutzt.

Die Wasserbilanz in Bezug auf anfallendes Niederschlagswasser und dessen Versickerung wäre ausgeglichen, da Regenwasser aufgrund landesrechtlicher Regelungen auf den Grundstücken versickert werden würde.

Die klimatische Situation im Plangebiet wäre aufgrund des hohen Anteils an Freiflächen mit Vegetationsbestand von 70 % kaum verändert gegenüber der Bestandssituation. Die lufthygienische Situation würde sich durch eine Wohnbebauung entlang der genannten Verkehrsflächen nur marginal verändern.

Die Entwicklung der Biotoptypen wäre aufgrund Versiegelung und gärtnerischer Nutzung des Geländes weiterhin stark anthropogen beeinflusst. Etwa 30 % der Flächen würden als Vegetationsstandort und Lebensraum nicht mehr zur Verfügung stehen und die verbleibenden 70 % Freiflächen würden sich als siedlungsgeprägte Biotoptypen darstellen. Das Artenvorkommen wäre geprägt von Arten, die an gärtnerische Siedlungsstandorte angepasst sind.

Die Landschaft und das Stadtbild wären bei der aufgezeigten Entwicklung vorstädtisch ausgebildet. Prägende Elemente wären die Baumbestände entlang der Verkehrsflächen. Durchgängige Gestaltungsmerkmale für die Bauflächen wären nicht umsetzbar.

Eine Einbeziehung des Planungsgebietes in ein System von Erholungsflächen oder ein öffentliches Wegenetz wäre grundsätzlich auch bei einer teilweisen baulichen Nutzung als Wohnstandort der Flächen gemäß § 34 BauGB umsetzbar, da sich die Flächen in öffentlichem Besitz befinden.

Für die übrigen Flächen des Plangebietes von etwa 13,2 ha ist unter Umständen eine bauliche Nutzung auf Grundlage des geltenden § 35 BauGB möglich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept wäre damit jedoch nicht möglich. Gegenüber den Auswirkungen des Bebauungsplanes kann somit auch bei Nichtdurchführung der Planung nicht von einer Minderbeeinträchtigung ausgegangen werden.

#### **B.2.5 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG**

- Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags einschließlich der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft;
- Fortschreibung der Eingriffsbilanz in der „Erweiterung Eingriffsbilanz 2007“
- Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens zur Beurteilung der Lärmemissionen am Sportplatzstandort unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastungen auf der Köpenicker Straße;

- Erstellung einer Boden- und Grundwasseruntersuchung zur Beurteilung von Altlasten(verdachts)flächen;
- Erstellung eines ornithologischen Gutachtens

Für den gesamten Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd wurde eine Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft erarbeitet. Diese Methode wurde in Anlehnung an die Bewertungsmethode von Auhagen erstellt. Aufbauend auf die Situationsanalyse im landschaftspflegerische Fachbeitrag zum B-Plan-Vorentwurf XXI-32 "Habichtshorst" wurde die vorhandene Situation anhand einer Begehung im Herbst 2004 aktualisiert.

Die Lärmauswirkungen durch die Sportplatznutzung wurden über Edv-gestützte schalltechnische Berechnungen ermittelt und stellen entsprechend Prognosewerte dar. Die Berechnung der Geräuschimmissionen erfolgte nach dem in der 18.BImSchV vorgeschriebenen Verfahren gem. VDI 2714 und VDI 2720, für Parkplatzgeräusche nach RLS-90. Für die Verkehrsbelastungen auf der Köpenicker Straße wurden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung basierend auf den Stadtentwicklungsplan 2015 für den Prognosezeitraum 2015 ca. 24.000 Kfz/ 24 h werktags im Querschnitt übermittelt.

Die Boden- und Grundwasseruntersuchung erfolgte auf der Grundlage der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) – Wirkungspfad Boden-Mensch und Wirkungspfad Boden-Grundwasser.

Das ornithologische Gutachten wurde auf der Grundlage von 6 Begehungen im Juni / Juli 2005 mit einer Gesamtzeit von ca. 9 Stunden erstellt. Die Erfassung erfolgte u.a. durch die im „DORNBUSCH et. al“ (1968) beschriebene Methode der Revierkartierung.

## **B.2.6 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT**

Die Notwendigkeit einer erhöhten Überwachung erheblicher, möglicherweise von der Prognose abweichender oder nicht vorhersehbarer, umweltrelevanter Auswirkungen besteht nach bisheriger Einschätzung für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Teilaspekt Lärm.

Aufgrund der prognostizierten Lärmbelastungen durch die geplante Sportplatznutzung werden nach dem Bau des Sportplatzes im Rahmen der regelmäßigen Überwachung von Sportplätzen durch die zuständige Fachabteilung Lärmpegelmessungen durchgeführt.

## **B.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

### **B.3.1 DERZEITIGER UMWELTZUSTAND**

Wesentliche Vorbelastungen für das Plangebiet ergeben sich vor allem durch die Lage an der stark frequentierten Köpenicker Straße mit ihren hohen Lärmpegeln für die vorhandene Wohnbebauung sowie durch die ehemalige militärische und nachfolgende gewerbliche Nutzung der Flächen. Die Bodenverhältnisse sind im gesamten Plangebiet anthropogen geprägt und stark verändert.

Die Ableitung des Niederschlagswassers der vorhandenen Verkehrsflächen erfolgt im Bestand ungefiltert in die Wuhle, was zu einer Belastung des Gewässers führt.

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist ebenfalls gestört, es ist ungegliedert und stadträumlich nicht integriert. Die Fläche steht einer Erholungsnutzung nicht zur Verfügung.

Im Plangebiet und dessen Umgebung wurde durch archäologische Grabungen ein mehrperiodischer Siedlungsplatz (aus der Mittelsteinzeit, aus der Jungsteinzeit, aus der jüngeren Bronzezeit, aus der Eisenzeit, aus der römischen Kaiserzeit und aus der Slawenzeit) nachgewiesen. Es befinden sich dort zahlreiche Fundstellen mit der Ortsaktennummer 1298 sowie weiteren Fundstellennummern. Eine Bebauung der Flächen wird erst erfolgen, wenn die bauvorbereitenden Prospektionen abgeschlossen sind.

Die größte Qualität des Plangebietes stellen die zusammenhängenden großflächigen Brachstrukturen dar, die zu einer Ansiedlung seltener und teils vom Aussterben bedrohter Brutvogelarten geführt hat (Brachpieper, Haubenlerche, Heidelerche u.a.). Im Bestand weiterhin positiv zu bewerten sind die kleinklimatischen Verhältnisse, die mit Freilandverhältnissen zu vergleichen sind.

### **B.3.2 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Für den Menschen und seine Gesundheit ist das Planvorhaben in seinen Folgen positiv zu bewerten. Durch die Schaffung einer öffentlich nutzbaren Platzfläche (Stadtplatz) werden die Erholungsmöglichkeiten im Gebiet verbessert. Darüber hinaus dienen die privaten Gartenflächen zur Erholung und zum Spielen für Kinder und Erwachsene, wodurch eine Verbesserung der Erholungsfunktion der Fläche gegenüber der heutigen Situation eintritt.

Die Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Sportplatznutzung sind ausreichend, mögliche negative Folgen für die vorhandene Wohnbebauung zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Unter der Voraussetzung, dass das anstehende, teils belastete Bodenmaterial bei einer sensiblen Nutzung als Spielplatz oder Freifläche einer Kindertagesstätte ausgetauscht wird und der anfallende Bodenaushub entsprechend LAGA auf seine Verwendungsmöglichkeit geprüft und ggf. entsprechend entsorgt wird, sind auch keine negativen Folgen im Rahmen des Wirkungspfades Boden-Mensch zu erwarten.

Für die Schutzgüter des Naturhaushaltes bedingt die Planung negative Umweltfolgen aufgrund der hohen Neuversiegelungsrate. Dennoch ist die Verschlechterung der Bodenfunktionen aufgrund der bestehenden Vorbelastung (ehemalige militärische und gewerbliche Nutzung, Aufschüttungsböden) als insgesamt gering zu bewerten.

Die Niederschlagswasserbilanz ist im Bereich der künftigen Bauflächen unverändert, da aufgrund landesrechtlicher Regelungen das anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken versickert werden muss. Das Wasser der Köpenicker Straße wird in die Vorflut abgeleitet. Die Passage der geplanten Regenwasserbehandlungsanlage ist hierbei positiv zu werten, da das zur Zeit ungefilterte Wasser der Köpenicker Straße künftig vorgereinigt wird, um so über das Regenrückhaltebecken am Ende der Straße Habichtshorst in die Wuhle zu gelangen. Vor dem Hintergrund der hydraulischen Kapazität des vorhandenen Rückhaltebeckens sind aus der Erhöhung der Einleitmengen keinen erheblichen negativen Folgen für die Wuhle als Vorfluter ableitbar.

Eine Zunahme lufthygienischer Belastungen ist durch die Planung nicht zu erwarten. Allein die lokale klimatische Situation wird durch den hohen Neuversiegelungsanteil negativ beeinträchtigt. Der hohe Begrünungsanteil in den Baugebieten stellt hierbei jedoch eine wesentliche Minderungsmaßnahme dar. Trotzdem verbleiben negative Folgen für die klimatische Situation im Geltungsbereich.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist aufgrund der hohen Neuversiegelungsrate und der damit verbundenen Vernichtung von Lebensgemeinschaften und Lebensräume von erheblichen negativen Umweltfolgen durch die Planung auszugehen. Neben der vollständigen Verschiebung des Artenspektrums von Offenlandarten zu an gärtnerische Freiflächen angepasste Arten stehen künftig für eine Biotopentwicklung wesentlich geringere Flächenanteile zur Verfügung, da etwa 9,9 ha nachhaltig neu versiegelt werden. Gibt es im Bestand mit den vorhandenen Brachflächen noch Bereiche mit einem mittleren Biotopwert, so sind für die Zukunft nur mehr Biotope mit geringem Wert

zu erwarten. Die vorgesehene Begrünung auf den Bau- und Verkehrsflächen stellt hierbei zwar eine Minderungsmaßnahme dar, kann jedoch die Artenverarmung im Gebiet und die weitere Verschiebung hin zu Allerweltsarten nicht aufhalten. Es verbleiben somit erhebliche negative Umweltfolgen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Insbesondere der festgestellte Brutvogelbestand, dessen wertvollste und seltenste Vertreter Arten sind, die Brachstrukturen benötigen, wird durch die geplante Bebauung stark beeinträchtigt. Für alle Vogelarten gilt § 42 BNatSchG, nach dem u.a. Nist- Brut- und Wohnstätten besonders geschützter und streng geschützter Arten nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden dürfen. Bei streng geschützten Arten (Brachpieper, Haubenlerche und Heidelerche) ist zudem das Aufsuchen, Fotografieren etc. verboten.

Da eine Vermeidung der Verstöße gegen den § 42 BNatSchG nicht möglich ist, ohne auf die bauliche Entwicklung verzichten zu müssen, liegt eine Befreiung auf Grundlage des § 62 BNatSchG vor.

Um die absehbaren Beeinträchtigungen zu minimieren, sind Begrünungsmaßnahmen vorzusehen. Darüber hinaus stehen mit den angrenzenden Grün- und Freiräumen (Biesdorfer Höhe, Wuhlegrünzug, Stadtteilpark) großflächige Ersatzstandorte zur Verfügung. Ebenso können innerhalb des Plangebiets Artenhilfsmaßnahmen, wie zum Beispiel Brutkästen eingerichtet werden. Diese sind insbesondere für Höhlen- und Gebäudebrüter von Bedeutung. Ersatzbrutplätze für Arten, die an die Brachstrukturen gebunden sind, können hiermit jedoch nicht geschaffen werden.

Das Landschaftsbild wird, gemessen an den im Landschaftsprogramm formulierten Zielen, durch die Gliederung und Gestaltung der Flächen verbessert, so dass hier positive Umweltfolgen zu erwarten sind. Im Bereich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist aufgrund von Funden in der unmittelbaren Umgebung eine Betroffenheit bezüglich archäologischer Bodenfunde möglich. Bei einer rechtzeitigen Beteiligung des Landesdenkmalamtes vor Beginn der Baumaßnahme sind jedoch erhebliche negative Folgen auszuschließen.

## **C PLANINHALT**

### **C.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 Wohnungsbaumaßnahmen 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:

- Der Entwicklungsbereich bietet für den östlichen Stadtraum Berlins die Möglichkeit, einen neuen Stadtteil mit hervorragender Lagegunst zu entwickeln und damit die polyzentrale Entwicklung Berlins zu stärken.
- Das der Entwicklungsmaßnahme zugrunde liegende Strukturkonzept zielt auf die umfassende Neuordnung der unter- und fehlgenutzten bzw. brachliegenden Flächen im Bereich zwischen dem Dorfanger 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 bereitgestellt werden. Darüber hinaus sollen die notwendigen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen hergestellt werden.
- Zur Deckung des im Land Berlin vorliegenden erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten erfordert das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Maßnahme.
- 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.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Voruntersuchungen wurde der städtebauliche Entwicklungsbereich, in dem auch Flächen des Bebauungsplanes XXI-32c integriert sind, förmlich festgesetzt.

Aufbauend auf den Voruntersuchungen zum städtebaulichen Entwicklungsbereich sowie einem Testentwurf, wurde im Juni 1994 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb "Integriertes Mittelzentrum Biesdorf-Süd" ausgelobt.

Aus dem Wettbewerbsverfahren ging der Architekt Bernd Albers als erster Preisträger hervor (Oktober 1994). Der Wettbewerbsbeitrag wurde im weiteren Verfahren überarbeitet und im März 1995 als Rahmenplan für das Wettbewerbsgebiet vorgestellt.



Die inhaltlichen Anforderungen an eine umweltgerechte Weiterentwicklung des Rahmenplanes wurden im weiteren Verfahren als Leitbild Wohnungsbau "Habichtshorst" unter Beteiligung von Fachgutachtern für Ökologie, Verkehr und Wirtschaftlichkeit formuliert (Dezember 1995).

Die Ergebnisse der Fachgutachter sind in ein räumliches Konzept eingeflossen, aus dem in Zusammenarbeit mit dem Büro Albers ein neuer städtebaulicher Grundstrukturplan entwickelt wurde. Dieser wurde laufend fortgeschrieben und stellt auf Grundlage des Rahmenplans die aktuellen Entwicklungen in Biesdorf-Süd dar.

In den letzten Jahren hatte am Standort Habichtshorst vor allem die Entwicklung der Wohngebiete Habichtshorst-Ost einschließlich der Fertigstellung großer Teile des Wuhlegrünzuges und des Stadtteilparks (Bebauungsplanverfahren XXI-32b) sowie die Errichtung von Fachmärkten entlang der Straße Alt-Biesdorf (Bebauungsplanverfahren XXI-32a) Priorität.

Ein weiterer Baustein zur Entwicklung des Standortes Habichtshorst stellte die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens XXI-32d „Lindenstraße“ dar. Das Plangebiet liegt nördlich und ist die städtebauliche Verknüpfung der neuen Wohn- und Mischgebiete am Standort Habichtshorst-West mit dem neuen Handelszentrum Biesdorf-Süd am Elsterwerdaer Platz.

Die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XXI-32c erfolgt im Rahmen der Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsnahe Biesdorf-Süd (Entlassung der Entwicklungsmaßnahmen aus dem Entwicklungsrecht) durch den Senat ab dem Jahre 2003 und berücksichtigt die Ausführungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. IV D vom 27.01.2004 zu den Darstellungen der Finanzierung bzw. den haushaltsrechtlichen Auswirkungen des Bebauungsplans nach Aufhebung des Entwicklungsrechts. Eines der zentralen Ziele des eingeleiteten Umsteuerungsprozesses besteht in der Umwandlung des Entwicklungsbereichs zu einem neuen Stadtteilzentrum und in der Anpassung der Entwicklungskulisse an die aktuelle Marktsituation. Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wurden bzw. werden städtebauliche Missstände beseitigt und die erschließungsrechtlichen Grundlagen für eine dem Baugesetzbuch entsprechende städtebauliche Ordnung geschaffen. Die weitere Entwicklung des Teilgebietes kann sich auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes vollziehen.

## **C.2 INTENTION DES PLANES**

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwicklungsplans, aktueller städtebaulicher Konzepte und Entwicklungen und auf der Grundlage der Situationsanalyse sowie der Planungsziele wurde der Bebauungsplan erarbeitet.

Durch den Bebauungsplan XXI-32c sollen folgende Leitlinien umgesetzt werden, die im Wesentlichen auch Bestandteil des Vorentwurfs (zum Bebauungsplan XXI-32 „Habichtshorst“) waren:

- Schaffung qualitativ hochwertiger Wohngebiete mit geringer bis mittlerer Dichte in zentraler Lage zum neuen Zentrum am Elsterwerdaer Platz sowie dem U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz;
- Sicherung von Mischgebieten entlang der Köpenicker Straße;
- Sicherung von Wohngebieten am Stadtteilpark Habichtshorst;
- Sicherung eines Grundschulstandortes (III-zügige Grundschule);
- Sicherung von Anlagen für sportliche Zwecke (Kernsportanlage);
- Sicherung einer Kindertagesstätte und einer Jugendfreizeitstätte;
- Sicherung der Köpenicker Straße, der Straße Habichtshorst, der Apollofalterallee, des Aurorafalterwegs, des Heidefalterwegs, der Mohrenfalterstraße und der Apfelmicklerstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche.

## **C.3 ABWÄGUNGSVORGANG UND BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN**

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

In der Zeit vom 08.09.1997 bis einschließlich 06.10.1997 hat im Stadtplanungsamt Marzahn der Vorentwurf zum Bebauungsplan XXI-32 „Habichtshorst“ zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.08.1997 um Stellungnahme gebeten.

Die von den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Bedenken sind geprüft worden. Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind am 25.03.1998 (Vorlage Nr. III/742/98) vom Bezirksamt beschlossen und am 24.09.1998 (Vorlage Nr. DS1123/III) von der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen worden. Die Bedenken wurden nach Abwägung aller erkannten Belange im Bebauungsplan XXI-32 und der dazugehörigen Begründung behandelt.

Im Folgenden werden die Anregungen und Abwägungsergebnisse aufgeführt, die sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32c beziehen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde insbesondere Stellung zu den Themenfeldern Verkehr und Erschließung, Ver- und Entsorgung sowie Immissionen genommen. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Abwägung themenbezogen dargestellt. Hierbei werden die Anregungen und Abwägungsergebnisse aufgeführt, die sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32c beziehen. Darüber hinaus werden Ergänzungen vorgenommen, wie im vorliegenden Bebauungsplan mit Anregungen bzw. Hinweisen umgegangen wurde.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Bedenken und Anregungen geäußert:

- Berliner Wasser Betriebe
- Bewag, Allgemeine Verwaltung, Bau- und Grundstücksplanung
- Bewag, Wärme Vertrieb
- Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abt. Bau- und Wohnungswesen
- BVG
- Der Polizeipräsident in Berlin, Landespolizeiverwaltungsamt III A, Straßenverkehrsbehörde
- Deutsche Bahn AG, Geschäftsbereich Netz
- Deutsche Telekom AG, Niederlassung 1 Berlin
- Gasag
- Industrie und Handelskammer, Berlin
- Landesamt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Berlin
- Landesschulamt
- Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales, Abt VI B
- Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales, Abt. V A
- Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport, Abt. IX B
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II E, koordinierte Stellungnahme für die Abt. IV B, V B, VI D
- Vereinigte Energiewerke AG
- Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. IV E
- Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. XII C

Von Seiten des Bezirks äußerten sich folgende Ämter:

- BA Marzahn, GesSoz II
- BA Marzahn, Jug I
- BA Marzahn, Jug VII
- BA Marzahn, StadtUm II, Vermessungsamt
- BA Marzahn, StadtUm IV, BWA
- BA Marzahn, StadtUm VII, NGA
- BA Marzahn, StadtUm, Tief
- BA Marzahn, WirtFin V

Im Folgenden werden die Anregungen sowie das Abwägungsergebnis themenbezogen dargestellt:

### **Verfahren**

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr forderte eine Darstellung der Entwicklungsziele der Entwicklungsmaßnahme, des Rahmenplanes und der Planungskonzepte sowie die Aufteilung des Bebauungsplanes in Teilpläne. Die Darstellung der Entwicklungsziele wurde ergänzt und eine Abbildung des aktualisierten Rahmenplans in die Begründung aufgenommen. Von der Darstellung bzw. Abbildung einzelner Planungskonzepte und Entwürfe wurde abgesehen, da diese für den Bebauungsplan nicht relevant sind. Die Aussagen des Bebauungsplanes wurden im Rahmen des weiteren Verfahrens konkretisiert. Der vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf wurde in verschiedene (Teil-) Bebauungspläne aufgeteilt. Die geforderte Darstellung

der Ziele und der rechtlichen Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme in der Begründung wurden berücksichtigt.

### ***Landschaftspflegerischer Fachbeitrag***

Das BA Marzahn, StadtUm, NGA stimmt mit der Bewertung einzelner Teilflächen sowie mit der angewendeten Methodik der E/A – Bilanzierung nicht überein. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Bewertung der einzelnen Teilflächen fand im Rahmen der Erstellung der Bewertungsmethode statt. Der angewendeten Methode haben alle am Verfahren beteiligten Personen und Ämter, die sich mit der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft beschäftigen, zugestimmt bzw. sie maßgeblich beeinflusst.

### ***Plangrundlage***

Das BA Marzahn, StadtUm, Vermessungsamt äußerte Bedenken zu der vorgelegten Plangrundlage. Für den Entwurf wurde eine neue Plangrundlage erstellt und mit dem Kataster- und Vermessungsamt Marzahn-Hellersdorf abgestimmt.

### ***Bauweise***

Die für den Teilbereich Habichtshorst-West von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr angeregte Festsetzung überwiegend ost-west-orientierter Gebäude mit südausgerichteten Satteldächern und damit die Sicherung des Entwicklungsziels „solare Nahwärmeversorgung mit Tiefenspeicher“ wurde nicht berücksichtigt. Die Festsetzung der Gebäudeorientierung sowie einer solaren Nahwärmeversorgung lässt sich städtebaulich nicht begründen und kann daher im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Die von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr geforderte Streichung der Festsetzung Nr. 31 (Dachneigung) wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzung der Dachneigung hat weniger einen gestalterischen als vielmehr einen städtebaulichen Hintergrund. Auf diese Weise wird die Ausbildung von Dachgeschossen verhindert, so dass die maximal III-geschossigen Gebäude sich vom Landschaftsraum und der angrenzenden maximal II-geschossigen Bebauung weniger abheben.

Der Anregung, dass die Baufenster zu eng festgelegt seien, so dass kein ausreichender Spielraum für Bauherrn besteht, kann nicht gefolgt werden, da der Bebauungsplan Baufelder ausweist, die hinsichtlich der Anordnung der Baukörper einen weitgehenden Spielraum eröffnen. Ebenso wird dem Hinweis nicht nachgekommen, dass die Zwischenräume zwischen den Baugrenzen zu groß seien und keinen städtischen Siedlungscharakter aufweisen, da die Zwischenräume für Vorgärten, Straßen, Stellplätze, Durchwegungen und Grünzüge mit Anbindung an die zentrale öffentliche Parkanlage erforderlich sind.

### ***Nutzungsart***

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abt. Bau- und Wohnungswesen hat Bedenken gegenüber den Verkaufsflächen in Misch- und Gewerbegebieten. Die Belange von Lichtenberg werden bezüglich der dargestellten Mischgebiete nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan lässt keine bezirksübergreifenden Nutzungen zu.

### ***Infrastruktur***

Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport vom BA Marzahn, Jug kamen Hinweise zu den Infrastrukturrichtwerten für den Schul, Sport- und Kitabedarf. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurden die Bedarfe und Richtwerte mit den zuständigen Bedarfsträgern weiter abgestimmt. Im Begründungstext wurden die Situation sowie der Bedarf an gedeckten Sportflächen dargestellt.

### ***Verkehr /Erschließung***

Von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, sowie dem BA Marzahn, StadtUm, Tief kamen Anregungen zu den festgelegten Verkehrsflächen.

Die Hinweise zu den erforderlichen Straßenquerschnitten des übergeordneten Netzes sowie die Forderung der Erweiterung der Profilbreiten der Planstraßen A, B, C und E wurden zur Kenntnis genommen und entsprechende Anpassungen vorgenommen.

Nicht berücksichtigt wird die vom Polizeipräsidenten in Berlin, Landespolizeiamt III A und der Straßenverkehrsbehörde angeregte Änderung der Fahrbahnbreite bei Busverkehr von 7,0 m anstatt 6,5 m (Planstraßen A, C und P). Nach EAE sind 6,5 m ausreichend. Darüber hinaus berücksichtigt die beabsichtigte Straßenraumaufteilung die verminderte Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h. Der weiteren Forderung, Stellplätze nur als Tiefgaragen oder Sammelgaragen auszuweisen, wird ebenfalls nicht nachgekommen. Durch die oberirdischen Stellplätze erfolgt keine Gefährdung des Grundwasserhaushaltes.

### ***Grünflächen***

Die von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr geforderte Reduzierung der Zahl der öffentlichen Spielplätze wird nicht berücksichtigt. Festsetzungen zur Stellplatzgliederung durch Bäume, zur Gestaltung von Außenwandflächen, zur Dachbegrünung von Flachdächern in der Gartenstadt sowie zur Baumpflanzung auf privaten Grundstücken werden von einigen Bürgern aus Baukostensicht als nicht notwendig erachtet. An den Festsetzungen wird festgehalten, da sie u.a. die Mindestdurchgrünung der Baugebiete gewährleisten.

### ***Ver-/ Entsorgung***

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie und die Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales geben Hinweise zu Grundwasserschutz und Regenwasserentsorgung und bemängeln ein fehlendes Niederschlagswasserentsorgungskonzept. Der Entwurf berücksichtigt die Einrichtung einer Regenwasservorreinigungsmulde.

Der Hinweis auf Kabelanlagen und Leitungen im Geltungsbereich bzw. deren Sicherung durch Leitungsrechte (Bewag, Allgemeine Verwaltung, Bau- und Grundstücksplanung, Vereinigte Energiewerke AG, Gasag, Berliner Wasserbetriebe) sowie die Konkretisierung der Begründung im Kapitel Wärmeversorgung (Bewag, Wärme Vertrieb) werden zur Kenntnis genommen. Bereits im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme erfolgte die Verlegung und Ergänzung des vorhandenen Kabel- und Leitungsbestandes in die vorgesehenen öffentlichen Straßen und Grünflächen. Innerhalb dieser öffentlichen Flächen ist eine Sicherung durch Leitungsrechte nicht erforderlich.

### **Altlasten**

Die Hinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sowie der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales zu Altlastenflächen, Sanierungsmaßnahmen in Abhängigkeit der Nutzung, Bodenqualität in Wohngebieten und bei Kinderspielplätzen werden zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplanentwurf wurde eine ergänzende Boden- und Grundwasseruntersuchung vorgenommen.

### **Immissionen**

Anregungen der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales sowie dem Landesamt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Berlin zu geeigneten Immissionsschutzfestsetzungen des Wohnens mittels des Ausschlusses von Brennstoffen und der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise, Grundrissorientierung der Wohnungen sowie ergänzender Angaben zur Schadstoffbelastung werden berücksichtigt.

Bezüglich der Abgrenzung Grundschule/Sportfläche und dem damit verbundenen Hinweis auf die Lärmschutzproblematik durch die Sportanlage (Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport, BA Marzahn, Jug) wurde die Anordnung von Schule und Sportanlage neu abgestimmt. Dabei wurden notwendige aktive Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt, so dass eine uneingeschränkte Bespielbarkeit des Sportplatzes gewährleistet werden kann. Für den Bebauungsplanentwurf wurde hierzu eine ergänzende schalltechnische Untersuchung vorgenommen.

Die Bürger regen eine Überprüfung der festgesetzten Lärmschutzbereiche an. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist die Schallimmissionsprognose angesichts der geplanten Bebauung zu verifizieren. Die von den Bürgern geäußerten Bedenken zu zukünftigen Verkehrsbelastungen an der Köpenicker Straße werden zur Kenntnis genommen. Durch den Ausbau der Köpenicker Straße wird eine Verbesserung der derzeitigen Verkehrssituation gewährleistet. Der Ziel- und Quellverkehr, der aus dem Entwicklungsgebiet resultiert, wird über die neue „Verbindungsstraße“ abgeleitet. Der Bau dieser Tangente wird frühzeitig erfolgen. Durch die Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte wird der Lärmschutz im Rahmen der Baugenehmigung geprüft.

### **C.3.2 ERNEUTE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG SOWIE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUM SCHULSTANDORT SOWIE ANGRENZENDE BLÖCKE**

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf ergab im Bereich des Grundschulstandortes einen detaillierten Untersuchungsbedarf bezüglich der Flächenausrichtung und -aufteilung der Gemeinbedarfsflächen. Zu diesem Zweck erfolgte Ende 1997 / Anfang 1998 eine Untersuchung zur Standortoptimierung. Die Untersuchung beinhaltete u.a. die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens, dessen Ergebnis Gegenstand der Abwägung war und u.a. Lärmschutzmaßnahmen entlang des gesamten Sportfeldes vorsah.

Des Weiteren erforderten die aktualisierten Infrastrukturbedarfsberechnungen die Errichtung einer Jugendfreizeitstätte am Standort Habichtshorst. Zur Bündelung der Gemeinbedarfseinrichtungen an einem Standort sollte dieser nördlich der Grundschule errichtet werden.

Im Folgenden werden die wesentlichen Anregungen im Rahmen der erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der eingeschränkten Beteiligung Träger öffentlicher Belange sowie das Abwägungsergebnis aufgeführt.

#### ***Standort Schule und Jugendfreizeitstätte***

Die Standortausweisung der Jugendfreizeitstätte wird aufgrund der Bedenken der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr verlagert und schließt in östlicher Richtung an ein bestehendes Funktionsgebäude an. Hierdurch werden die haushaltsrechtlichen Mehrbelastungen durch den notwendigen Lärmschutz gemindert.

Die Anregung des BA Jugend und Sport Marzahn, die Jugendfreizeitstätte in zweigeschossiger Bauweise auf 1500 qm Grundstücksfläche zu errichten, wird teilweise berücksichtigt. Ein mehrgeschossiger Baukörper ist an diesem Standort aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, eine Reduzierung der Fläche aber nicht machbar, da sich die Bedarfzahlen weiter erhöht haben.

Die von Bürgern geforderte Verlegung des geplanten Grundschulstandortes aufgrund zurückgehender Schülerzahlen wird nicht erwogen. Die vorgegebene Kombination von Schule und Sportanlage wird hier erfüllt. Der jetzige Standort ist unter der Betrachtung der Aspekte der städtebaulichen Einbindung, der Verfügbarkeit der Grundstücke, des Immissionsschutzes, der Einzugsbereiche und der Erschließung und Wirtschaftlichkeit als Vorzugsstandort ermittelt worden.

#### ***Bauweise***

Durch die Verlagerung des Mischgebiets 11 (neu: MI 4) an die Straße Habichtshorst wird eine dreigeschossige geschlossene Bauweise möglich, wie sie von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vor dem Hintergrund schallschutztechnischer Überlegungen gefordert wird. Da aber die Geschossigkeit, die geschlossene Bauweise und die Ausschöpfung des Baurechts nicht zwingend sind, kann der B-Plan nicht das Instrument sein, um Schallschutz zu gewährleisten. Im Rahmen der konkre-

ten Projekterarbeitung (Bauantrag) ist unter Einhaltung der DIN 4109 der Schallschutz projektkonkret nachzuweisen.

Die von Bürgern angeregte Bebauung der nördlichen Seite der Straße Habichtshorst wird berücksichtigt. Es erfolgt die Festsetzung eines Mischgebietes, in dem eine dreigeschossige Bauweise zulässig sein soll. Der Sportplatz wird an die Mohrenfalterstraße (Planstr. P) verlagert.

### ***Nutzungsart***

Die Anregung der SenSchulJugSport, die Fläche des Sportplatzes im Bebauungsplan nicht als Fläche für den Gemeinbedarf festzusetzen, sondern zukünftig als Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB darzustellen, wird berücksichtigt.

### ***Verkehr /Erschließung***

Die Ausweisung der Straßenverkehrsfläche der Köpenicker Straße wird entsprechend den Vorplanungsunterlagen für den Ausbau dieser Straße angepasst. (Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr)

Die Ausweisung eines Abschnitts der Planstraße P als verkehrsberuhigtem Bereich wird in der Planzeichnung zurückgenommen, da sie der bisher geplanten und nach § 125 BauGB genehmigten Ausbauplanung und Querschnittsgestaltung widerspricht.

Der Schulstandort und die angrenzenden Blöcke sind ausreichend über das geplante öffentliche Straßennetz erschlossen. (Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr)

Die von Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr angeregte Reduzierung des Straßenquerschnitts der Planstraße P wird nicht erfolgen, da die Option der Busquerung für die Zukunft offen gehalten werden soll.

Die von Bürgern geforderte Erschließung der Sportstätte von der Köpenicker Str. wird berücksichtigt. Durch die Verlagerung des Standortes an die Mohrenfalterstr. (Planstr. P) wird das Gebiet nicht mehr über die Straße Habichtshorst erschlossen.

### ***Altlasten***

Hinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie zu erforderlichen Erkundungsmaßnahmen zur Festlegung des Gefährdungspotentials im Bereich der Altlastenfläche werden zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplanentwurf wurde eine ergänzende Boden- und Grundwasseruntersuchung vorgenommen.

### ***Immissionen***

Die Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden in der textlichen Festsetzung Nr. 1 aufgrund der Anregungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sowie dem Umweltamt Marzahn als nicht zulässig erklärt.



Mit der Verlagerung der Sportfläche sowie der Errichtung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen wird eine Minimierung der Immissionsbelastungen erreicht. Die Umsetzung der Lärmschutzeinrichtungen ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern der Investitions- und BPU-Planungen. Für den Bebauungsplanentwurf wurde ein in Abstimmung mit dem Umweltamt Marzahn-Hellersdorf ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.

Durch die Festsetzung der Jugendfreizeitstätte entlang der Mohrenfalterstraße (Planstr. P) und die entsprechende Ausrichtung und Gestaltung des Baukörpers wird ein ausreichender Nachbarschutz vor unzulässigen Lärmeinwirkungen sichergestellt. (Umweltamt Marzahn, Jugend und Sport Marzahn)

Der von der Senatsverwaltung Schule, Jugend und Sport angeregte Verzicht auf aktive Lärmschutzeinrichtung am Sportplatz wird nicht berücksichtigt, da der Bebauungsplan gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auch in an den Geltungsbereichen angrenzenden Gebieten gewährleisten muss und darüber hinaus die durch seine Festsetzungen ausgelösten Folgen abschließend zu regeln hat. Aus diesen Gründen ist die zwingende Festsetzung der Lärmschutzeinrichtungen gemäß dem Schallgutachten erforderlich, um die Vermarktbarkeit der angrenzenden Bauflächen zu gewährleisten.

Die von Bürgern geäußerten Bedenken gegenüber der maximalen Beispielbarkeit des Sportplatzes werden nicht berücksichtigt. Das Lärmgutachten legt dem Berechnungsansatz für die geplante Anlage realistische Annahmen zu Grunde, die mit dem Sportamt Marzahn abgestimmt wurden.

Die Nutzung des Sportplatzes durch Vereine kann nur möglich sein, wenn entsprechend zusätzlicher Lärmschutz realisiert wird. Diese Aussage wird auf Anregen eines Bürgers in der Begründung ergänzt.

Die Forderung von Bürgern, die Sportstätte zu verlagern, wurde berücksichtigt. Der Sportplatz wird nach Norden verlagert, das an der Mohrenfalterstraße (Planstraße P) gelegene Mischgebiet wird nach Süden an die Straße Habichtshorst verschoben.

### **C.3.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Im Zuge der politischen Willensbekundung des Senats durch die Förderung von Eigentumsmaßnahmen (Eigentumsstrategie Berlin 2000) wurde die Schaffung von Eigentum in Form von Doppel-, Reihen- und Stadthäusern höher gewichtet als die bis dahin gültige Konzeption, mehrgeschossigen Mietwohnungsbau zu errichten.

Im Sommer 2004 erfolgte in Abstimmung mit dem Entwicklungsträger eine Anpassung der städtebaulichen Konzeption an die aktuellen Entwicklungen des Wohnungsmarkts. Dies beinhaltete u.a. eine Reduzierung der Bebauungsdichte. Für den Entwurf wurden die städtebaulichen Kennwerte (Geschossigkeit, GRZ, GFZ) entsprechend angepasst und gegenüber dem Vorentwurf teilweise reduziert.

Die Konzeption basiert im Wesentlichen auf den Darstellungen des Vorentwurfs und sieht am Standort Habichtshorst-West eine Mischung aus Wohnnutzung, das Wohnen

nicht störende Gewerbebetrieben sowie Infrastruktureinrichtungen (Schule, Sport) vor. Entlang der Köpenicker Straße sollen in Fortführung der Festsetzungen im nördlichen angrenzenden Bebauungsplan XXI-32d „Lindenstraße“ Mischgebiete entwickelt werden, die durch die Errichtung von II- bis III-geschossigen Gebäuden zu einer städtebaulichen Aufwertung (Bildung einer Raumkante) der Köpenicker Straße zwischen der Apollofalterallee sowie der geplanten Mohrenfalterstraße beitragen soll. Für die Allgemeinen Wohngebiete werden die attraktiven Wohnlagen entlang des Stadtteilparks Habichtshorst sowie Baufelder westlich der geplanten Rapsweißlingstraße vorgehalten.

Der ca. 30 m breite zentrale Grünzug zwischen der Apollofalterallee sowie der geplanten Apfelwicklerstraße sichert eine fußläufige Durchwegung des Plangebietes mit Anbindung an das Handelszentrum am U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz. Zusammen mit dem Stadtteilpark Habichtshorst trägt der Grünzug zur Attraktivität als Wohnstandort insbesondere für Familien bei. Hierzu ist innerhalb des Grünzuges zusätzlich die Errichtung von öffentlichen Spielplätzen vorgesehen.

Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes sollen entsprechend den Bedarfsberechnungen für Infrastruktureinrichtungen im Entwicklungsgebiet Biesdorf-Süd Flächen für eine III-zügige Grundschule sowie eine Kernsportanlage freigehalten werden. Die Bündelung an einem Standort ermöglicht eine Mitnutzung der Sportanlage für den Schulsport sowie eine Kombination einzelner Funktionen. Für die Kernsportanlage ist eine uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit für den Schul- und Freizeit- bzw. Vereinssport vorgesehen. Die Festlegung des Standortes erfolgte im Rahmen der Erarbeitung der städtebaulichen Studie „Leitbild Wohnungsbau Habichtshorst“. Von den 4 geprüften Alternativen erwies sich der Standort Köpenicker Straße / Straße Habichtshorst am Besten geeignet. Die Untersuchung berücksichtigte die Parameter Einzugsbereich, Erschließung, städtebauliche Integration in die angrenzenden vorhandenen sowie geplanten Wohngebiete sowie verkehrsbedingtes Immissions- und Gefährdungspotenzial. Schalltechnische Untersuchungen zur Sportplatzanlage führten zu einer weiteren Optimierung des Standortes. Dies beinhaltet u.a. ein Abrücken des Sportplatzes von der Wohnbebauung südlich der Straße Habichtshorst (Abstand ca. 50m). Die hierdurch entstehende Freifläche an der Ecke Köpenicker Straße / Straße Habichtshorst wird zukünftig durch eine II- bis III-geschossige kleinteilige Bebauung mit Mischnutzung städtebaulich gefüllt. Gleichzeitig bietet die Bebauung einen wirksamen Lärmschutz gegenüber der Wohnbebauung an der Straße Habichtshorst.

Nach Norden hin wird die Kernsportanlage durch die Errichtung einer Jugendfreizeitanlage räumlich und funktional ergänzt, die gleichzeitig einen wirksamen Lärmschutz gegenüber der Wohnbebauung zu den nördlich der Mohrenfalterstraße liegenden geplanten Wohngebieten (Abstand ca. 50 m) bietet.

Die Dimensionierung der Kernsportanlage ermöglicht die Errichtung eines 68 m x 100 m großen Sportfeldes, das von einem ca. 10 bis 15 m breiten Funktionsstreifen umringt wird. Dieser ermöglicht u.a. die Unterbringung eines Funktionsgebäudes sowie von Lärmschutzeinrichtungen. Darüber hinaus können für Sportler und Zuschauer einige Stellplätze errichtet werden. Die Erschließung erfolgt über die Köpenicker Straße.

Auf dem ca. 1,45 ha großen Gelände der Grundschule können neben dem Schulgebäude eine Sporthalle (ca. 27 x 45 m) sowie Freiraumnutzungen (Pausenhof, Schulgarten, Kleinspielfeld - 27 x 45 m; 100 m Laufbahn) integriert werden. Die Ausrichtung des Schulgebäudes einschließlich Sporthalle sollte aus Lärmschutzgründen als Baukörper entlang der Kernsportanlage errichtet werden. Die Erschließung erfolgt über die Apfelwicklerstraße.

Zur abschließenden Beurteilung der Lärmsituation wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt Marzahn-Hellersdorf ein schalltechnisches Gutachten (Stand Mai 2005) für den Sportplatzstandort erstellt. Hierbei wurde untersucht, welche Schallimmissionen an den angrenzenden schutzbedürftigen Immissionsorten (u.a. Wohnbebauung an der Köpenicker Straße und der Straße Habichtshorst) durch eine intensive Nutzung der Sportanlage durch Schul- und Freizeitsport entstehen.

Südlich des Schulstandortes entlang der Straße Habichtshorst ist nach Angaben der Berliner Wasserbetriebe die Einrichtung einer ca. 1,5 m tiefen Regenwasservorreinigungsmulde für das Einzugsgebiet der Köpenicker Straße erforderlich. Die hierzu notwendige Fläche ist ca. 11 m breit und ca. 125 m lang.

Basierend auf den geänderten Rahmenbedingungen wurde eine Aktualisierung der geplanten Wohneinheiten bzw. Einwohnerzahlen sowie daraus abgeleitet eine Aktualisierung der Bedarfswerte für die soziale Infrastruktur sowie die Grünflächen vorgenommen.

Des Weiteren erfolgte basierend auf den aktuellen Straßenplanungen (Stand April 2005) für die Apollofalterallee sowie die Köpenickerstraße in Abstimmung mit dem Tiefbauamt eine Anpassung der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Apollofalterallee sowie der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Köpenicker Straße.

Die innere Erschließung erfolgt über die Rapsweißlingstraße, die Mohrenfalterstraße, die Apfelwicklerstraße sowie private Erschließungsstraßen innerhalb der Baugebiete. Da auf der Höhe der Rapsweißlingstraße keine Busquerung durch den Stadtteilpark mehr vorgesehen ist, wird der östliche Abschnitt dieser Straße nicht mehr als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, sondern als Privaterschließungsfläche den nördlich und südlich angrenzenden Baufeldern zugewiesen.

Da bei der Errichtung eines Kleinspielfeldes (ca. 40 m x 20 m) in der geplanten "ÖFFENTLICHEN PARKANLAGE MIT ÖFFENTLICHEM SPIELPLATZ UND ÖFFENTLICHER SPORTANLAGE" eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete nicht ausgeschlossen werden kann, erfolgt eine Streichung des Passus „MIT ÖFFENTLICHER SPORTANLAGE“.

Parallel zum Entwurf wurde Ende 2004 der landschaftspflegerische Fachbeitrag erarbeitet und Anfang 2005 mit dem Natur- und Umweltamt abgestimmt. Zur Ermittlung der Lärmbelastungen wurden die aktuellen Daten aus dem Umweltatlas Berlin verwendet. Die Plangrundlage wurde im Herbst 2004 aktualisiert und durch das Kataster- und Vermessungsamt im März 2005 bestätigt.

Für den Bebauungsplanentwurf wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt Marzahn-Hellersdorf Anfang 2005 eine ergänzende Boden- und Grundwasseruntersuchung vorgenommen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Kennzeichnung von Altlasten(verdachts)flächen mehr erforderlich ist.

### **C.3.4 ABWÄGUNG ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

Es ging eine schriftliche Sammelstellungnahme von 24 Bürgern ein, die Anregungen vorbrachten. Diese bezogen sich überwiegend auf den Standort der Sportanlage und die damit verbundenen zusätzlichen Lärmbelastungen für die Anwohner der Straße Habichtshorst. Die Bedenken wurden nicht geteilt, da im Lärmgutachten der Nachweis erbracht wurde, dass bei Umsetzung aller genannten Baumaßnahmen (III-geschossige Mischgebietsbebauung, Schule) in den genannten Bereichen die Immissionsrichtwerte gem. 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) eingehalten werden. Sollte die Errichtung der Mischgebietsbebauung vor der Realisierung der Sportanlage und der Schule erfolgen, sind Einschränkungen des Sportbetriebes vorzunehmen bzw. zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Des Weiteren gingen zum Entwurf 21 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange ein. 13 Träger öffentlicher Belange stimmten der Planung zu, 4 gaben zusätzlich Hinweise. Es gab 3 Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorbrachten und 4 Träger, die lediglich Hinweise gaben.

Die Anregungen der 3 Träger öffentlicher Belange bezogen sich auf die Lage der Regenwasservorreinigungsmulde an der Straße Habichtshorst, die Festsetzung des Bebauungsplans zum derzeitigen Zeitpunkt sowie die Festsetzung zusätzlicher Kompensationsmaßnahmen. Den Anregungen wurde aus den folgenden Gründen nicht gefolgt:

Eine Verlagerung der Fläche für die Regenwasservorreinigungsmulde erfolgt nicht, da die vorgeschlagene Fläche als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz entwickelt werden soll. Die Parkanlage ist Bestandteil des Grünzugs, der sich von der Apollofalterallee bis zur Apfelwicklerstraße zieht.

Nach Ablauf der Entwicklungsmaßnahme bleiben die Planungsziele zur Entwicklung eines Wohnstandortes erhalten. Dies beinhaltet die Pflicht zum Nachweis von Flächen für die soziale Infrastruktur. Eine spätere Festsetzung des Bebauungsplans ist nicht möglich, da bis Herbst 2007 die Flächen aus dem Entwicklungsrecht entlassen werden sollen. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans werden die angestrebten Planungsziele (Wohngebiet, Mischgebiet, soziale Infrastruktur) erreicht und umgesetzt.

Zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet sind nicht erforderlich.

### **C.3.5 RECHTS- UND INHALTSKONTROLLE DURCH SENSTADT**

Mit Schreiben vom 01.11.2006 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf mit, dass im Ergebnis des Anzeigeverfahrens der Bebauungsplan zu beanstanden und nach Überarbeitung der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB erneut anzuzeigen sei. Nachfolgend werden die Beanstandungen sowie die einzelnen Korrekturhinweise einzeln aufgelistet.

#### *Beanstandungen*

- fehlende abschließende Klärung bezüglich des Vorliegens geschützter Arten nach §§ 39ff BNatSchG;
- unzureichende planerische Bewältigung der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung;
- widersprüchliche Festsetzungen in den textlichen Festsetzungen Nrn. 5 und 15 bezüglich der Ausweisung von Flächen für Stellplätze sowie der Festsetzung von Gehrechten bzw. Fahrrechten innerhalb der Flächen f und g;
- unzureichende Begründung der Erforderlichkeit von Geh- und Fahrrechten in Ost-West-Richtung (Abwägungsausfall);
- fehlende städtebauliche bzw. umweltschützende Erfordernisse zur Festsetzung der öffentlichen Grünflächen „Öffentliche Parkanlage mit öffentlichen Spielplatz“ als Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;
- unzureichende Darlegung des besonderen Gestaltungsbedarfs der Baugebiete durch Einfriedungen bzw. Heckenpflanzungen;
- unzureichend exakte Festlegung der Höhenbeschränkung von Werbeanlagen sowie unzureichende Darlegung des besonderen Gestaltungsbedarfs;

#### *Weitere Korrekturhinweise*

- Nachtrag von Nutzungsmaßen in einzelnen Baufeldern;
- Verzicht auf eine Fläche h, die vollständig innerhalb der Fläche f liegt;
- Nachtrag der Signatur für Sport- und Spielanlagen in der Zeichenerklärung;
- Streichung des Hinweises auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in der Begründung;
- fehlende städtebauliche Rechtfertigung der Baulinie im Baugebiet MI 4;
- Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 10 an die „Musterfestsetzung“ 6.3 des Berliner Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung;
- Vermeidung von Querverweisen auf Material außerhalb der Planbegründung;
- Erfordernis einer exakten Regelung, von welcher Bauweise in der textlichen Festsetzung Nr. 3 abgewichen werden soll.

### **C.3.6 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Im Januar 2007 änderten sich für Teile des Geltungsbereichs die städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Wohnstandortes Habichtshorst-West. In Abstimmung mit dem Entwicklungsträger erfolgte unter Erhalt des städtebaulichen Grundgerüsts eine Anpassung der städtebaulichen Konzeption an die aktuellen Entwicklungen des Wohnungsmarkts, der u.a. aufgrund der Lagegunst am Standort Biesdorf-Süd eine gute Vermarktung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht.

In den Allgemeinen Wohngebieten sollen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Die kleinteilige Bebauung mit einer hohen Durchgrünung ermöglicht den Verzicht auf den Grünzug entlang der Rapsweißlingstraße. Darüber hinaus stehen im benachbarten Stadtteilpark wohnungsnah Grünflächen sowie Ersatzstandorte für die geplanten öffentlichen Spielplätze im ausreichenden Maße zur Verfügung. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt zukünftig über die öffentlich zu widmenden Straßen Aurorafalter- und Heidefalterweg, die beide an die Köpenicker Straße sowie die Rapsweißlingstraße angeschlossen werden. Die Straßen werden in einer Breite von 8 m angelegt und enthalten neben der Fahrbahn zusätzlich einen Parkstreifen mit Baumpflanzungen.

Die Verlängerung der Mohrenfalterstraße in Richtung Stadtteilpark wird zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke zukünftig ebenfalls öffentlich gewidmet. Die ehemals geplante öffentliche Parkanlage nördlich des Schulstandortes wird zukünftig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ festgesetzt. Geplant ist die Gestaltung eines stark durchgrüneten Platzes mit Bäumen und geringem Versiegelungsgrad. Er dient als Schulvorplatz mit hoher Aufenthaltsqualität und sichert gleichzeitig die Nord-Süd-Durchwegung des Gebietes

Zur Sicherung der öffentlichen Durchwegung des Plangebiets in Richtung Stadtteilpark werden in Verlängerung des Aurorafalter-, des Heidefalterweges sowie der Mohrenfalterstraße Fuß- und Radwege in einer Breite von 3 m angelegt. Weiterhin gesichert werden der Schulstandort, die Flächen für eine Sportanlage, ein Kitastandort sowie eine Jugendfreizeitstätte.

#### **Aus der Neuplanung ergeben sich folgende Änderungen im Bebauungsplan**

- Wegfall des Grünzugs entlang der Rapsweißlingstraße einschließlich der öffentlichen Spielplätze;
- Umwandlung der für die private Erschließung ursprünglich vorgesehenen Flächen in öffentliche Verkehrsflächen unter Verringerung der Breite auf 8 m;
- Anpassung der Anordnung der Baufelder (Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 4, WA 5, WA 6, MI 1, MI 2) sowie der Baugrenzen nördlich der Mohrenfalterstraße;
- Absenkung der städtebaulichen Kennwerte (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) sowie der Bauweise in einzelnen Baufeldern;
- Umwandlung der öffentlichen Grünfläche „Öffentliche Parkanlage mit öffentlichem Spielplatz“ am Schulstandort in eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“;
- Wegfall der textlichen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung;

- Anpassung der textlichen Festsetzungen an die neue Situation sowie Neuenummerierung der Baufelder;
- Verbreiterung der Fläche Versorgungsanlage um 4 m auf 15 m einschließlich der Verringerung der nördlich angrenzenden Baufelder MI 4 und WA 9 sowie des Stadtplatzes um 4 m Breite.

Zusätzlich werden entsprechend den Hinweisen im Lärmgutachten im Mischgebiet nördlich der Straße Habichtshorst III Geschosse als zwingend festgesetzt.

### **Aus der Rechts- und Inhaltskontrolle ergeben sich folgende Änderungen im Bebauungsplan:**

#### *Änderungen am Plan*

- Die Signatur für Sport- und Spielanlagen in der Legende wird nachgetragen.

#### *Änderungen an den textlichen Festsetzungen*

- Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird bezüglich der Bauweise folgendermaßen konkretisiert: *Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 10 wird als Bauweise festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude höchstens 30 m betragen.*
- Die textliche Festsetzung Nr. 10 (TF 7 neu) wird folgendermaßen angepasst: *In den Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zur Anpflanzung gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO.*
- Die textliche Festsetzung Nr. 14 (TF 10 neu) wird folgendermaßen angepasst: *In den Mischgebieten und den Allgemeinen Wohngebieten sind entlang der öffentlichen Straßen und öffentlichen Grünflächen Hecken der Arten Weißbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*) anzupflanzen.*
- Die textliche Festsetzung Nr. 16 (TF 12 neu) wird folgendermaßen angepasst: *In den Mischgebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Oberkanten der Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 42,5 m über NHN nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen, die größer als 2,0 m<sup>2</sup> sind, sind nur ausnahmsweise zulässig.*

#### *Änderungen an der Begründung*

- Der Antrag auf Befreiung nach § 62 BNatSchG wurde durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf gestellt. Die Befreiung wurde inzwischen durch die zuständige Senatsverwaltungsbehörde gewährt.
- Im Rahmen der Umplanung erfolgte eine ergänzende Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die zum bisherigen Planungsstand erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind bereits außerhalb des Geltungsbereiches realisiert worden und bedürfen keiner weiteren planerischen Bewältigung. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung durch Verkehrsflächen sowie des Wegfalls der öffentlichen Grünzüge wurde eine ergänzende Bilanzierung vorgenommen. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen sollen zur Aufwertung des Stadtparks beitragen und werden im Rahmen einer Vereinbarung zwischen dem Bezirk und dem Senat verbindlich geregelt.

- Die textliche Festsetzungen Nr. 7 (TF 6 neu) ist keine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des BNatSchG. Sie dient lediglich der Gestaltung der Stellplatzanlagen im Plangebiet.
- Die städtebauliche Begründung für die Festsetzung einer Baulinie wird eingearbeitet.
- Die Querverweise werden auf das erforderliche Minimum reduziert.

### **Wegfall von Festsetzungen aufgrund der Umplanung**

- Die widersprüchlichen Festsetzungen zu den Flächen für Stellplätze sowie den Geh- und Fahrrechten, einschließlich der unzureichenden Begründung der Erforderlichkeit werden folgendermaßen geheilt: Das städtebauliche Konzept sieht nunmehr eine Parzellierung der Baufelder in Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser vor. Die Grundstücke werden über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Stellplätze sind nunmehr innerhalb dieser öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf den Grundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gleichzeitig dienen diese Flächen als öffentliche Fuß- und Radwege zur Durchwegung des Plangebiets. Die textliche Festsetzung Nr. 5 entfällt, die textliche Festsetzung Nr. 15 (TF 11 neu) wird entsprechend angepasst.
- Durch den Wegfall der öffentlichen Grünflächen „Öffentliche Parkanlage mit öffentlichem Spielplatz“ entfällt die textliche Festsetzung Nr. 12 bezüglich der Ausweisung als Maßnahmeflächen. Der Wegfall wurde in der ergänzten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Erforderliche Maßnahmen zur Aufwertung des Stadtteilparks sind Bestandteil einer gesonderten Regelung.
- In der textlichen Festsetzung Nr. 14 (TF 10 neu) entfällt die Vorgabe zur Errichtung von Zäunen. Eine entsprechende Gestaltungsvorgabe wird unter Berücksichtigung des planerischen Zurückhaltungsgebots nicht mehr vorgenommen. Im Gegensatz zur bisher vorgesehenen Bebauung mit Reihenhäusern erfordert eine individuelle Einzelhausbebauung keine so hohe Regelungsdichte zur einheitlichen Gestaltung. Dem entsprechend wird nunmehr der private Belang bezüglich einer individuellen Zaungestaltung höher gewichtet als der öffentliche Belang der Einheitlichkeit. Ein entsprechendes städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung ist nicht mehr gegeben.

Die Änderungen werden in das Deckblatt 1 eingearbeitet. Neben den genannten Änderungen enthält die vorliegende Fassung der Planzeichnung und der Begründung die berücksichtigten Hinweise aus der Rechts- und Inhaltskontrolle.

Für das vorliegende Verfahren wurden eine Überarbeitung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, die Fortschreibung des Umweltberichts sowie eine Überarbeitung der Bedarfsberechnungen für Infrastruktureinrichtungen vorgenommen.



### **C.3.7 ABWÄGUNG ZUR ERNEUTEN ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Es ging eine schriftliche Stellungnahme eines Bürgers ein, die Hinweise zum Thema Bodenkontamination enthält. Hierzu ist festzustellen, dass die für den Bodenschutz zuständige Stelle beim Natur- und Umweltamt mit Schreiben vom 08.03.2005 mitteilte, dass eine Nutzung des Gebietes als Wohnstandort ohne Gefährdung möglich ist.

Des Weiteren gingen zum Entwurf 21 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange ein. 13 Träger öffentlicher Belange stimmten der Planung zu, zwei davon gaben zusätzlich Hinweise. Es gab vier Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorbrachten und vier Träger, die lediglich Hinweise gaben.

Die Anregungen der vier Träger öffentlicher Belange bezogen sich auf die textliche Festsetzung Nr.1 (hier: ausnahmsweise Zulässigkeit von Lagerhäusern und Lagerplätzen), die Reduzierung der städtebaulichen Kennwerte und die Kennzeichnung von Bodendenkmälern in der Planzeichnung.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 war bereits Gegenstand der Planung zur öffentlichen Auslegung. Innerhalb der Mischgebiete sollen insbesondere die der Versorgung des neuen Wohngebiets dienenden Einzelhandelsgeschäfte, Praxen und Büros sowie sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe, angesiedelt werden. An der Festsetzung wird weiterhin festgehalten, um den Gewerbebetrieben innerhalb der Mischgebiete die Option auf Lagerkapazitäten offen zu halten. Um negative Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden, werden an die Zulässigkeit solcher Einrichtungen die Bedingungen geknüpft, dass diese das Wohnen nicht wesentlich stören und das Ortsbild entlang der Köpenicker Straße nicht beeinträchtigen dürfen.

Reduzierung der städtebaulichen Kennwerte: In Abstimmung mit dem Entwicklungsträger war unter Erhalt des städtebaulichen Grundgerüsts eine Anpassung der städtebaulichen Konzeption an die aktuellen Entwicklungen des Wohnungsmarkts, der u.a. aufgrund der Lagegunst am Standort Biesdorf-Süd eine gute Vermarktung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht, erforderlich. In den Allgemeinen Wohngebieten sollen nunmehr überwiegend Einzel- und Doppelhäuser errichtet und eine hohe Durchgrünung ermöglicht werden. Die städtebauliche Zielstellung einer kleinteiligen Bebauung sowie die Reduzierung der Entwicklungskulisse erforderten eine Anpassung der städtebaulichen Kennwerte. Dies war hingegen in den Mischgebieten nicht notwendig, so dass das Maß der baulichen Nutzung bei den Mischgebieten nicht abgesenkt wurde.

Bodendenkmal: Eine Bebauung der Flächen wird erst erfolgen, wenn die bauvorbereitenden Prospektionen abgeschlossen sind. Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Untersuchungen lässt sich aber noch keine genaue Abgrenzung des Gebietes vornehmen, wie sich aus den Unterlagen sowie der Einsichtnahme in die Denkmaldatenbank ergibt. Das eingetragene Bodendenkmal 1298 liegt zurzeit nicht innerhalb des Plangebiets, sondern südöstlich innerhalb des Wuhlegrünzugs. Eine nachrichtliche Übernahme der im Geltungsbereich aktuell betroffenen Fläche gemäß § 9 Absatz 6 BauGB in die Planzeichnung ist aber erst möglich, wenn es sich um ein Denkmal nach Landesrecht handelt.

Die Hinweise betrafen im Wesentlichen die Verlegung von Leitungen. Hierzu sind bereits Abstimmungen zwischen dem Entwicklungsträger sowie den zuständigen Versorgungsträgern erfolgt.

Im Ergebnis der Abwägung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden findet keine Änderung der Planzeichnung statt.

### **C.3.8 RECHTS- UND INHALTSKONTROLLE DURCH SENSTADT**

Mit Schreiben vom 21.08.2007 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf mit, dass im Ergebnis des erneuten Anzeigeverfahrens der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist und als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann. Es erfolgten drei redaktionelle Hinweise, welche im Deckblatt (Änderungsvermerk) sowie im Begründungstext eingearbeitet wurden.

## **C.4 WESENTLICHER PLANINHALT**

### **C.4.1 MISCHGEBIETE**

Entsprechend dem Planungsziel, das Gebiet teilweise als Gewerbestandort mit Wohnnutzung zu entwickeln, wird der Bereich entlang der Köpenicker Straße als Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzung dient der Ansiedlung kleinteiliger Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in verkehrsgünstiger Lage (U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz, B 1/5) sowie in räumlicher Nähe zum neuen Handelszentrum Biesdorf-Süd.

**Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte der Mischgebiete**

<b>GEBIETSBEZEICHNUNG</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>	<b>BAUWEISE</b>
MI 1	0,4	0,8	-
MI 2	0,4	0,8	Offene Bauweise
MI 3	0,4	0,8	Offene Bauweise
MI 4	0,4	0,8	-
MI 5	0,4	0,8	-

Die Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 entlang der Köpenicker Straße werden mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 mit einer mindestens II-geschossigen, maximal III-geschossigen Bebauung festgesetzt.

Das Mischgebiet MI 4 südlich der Mohrenfalterstraße wird ebenfalls mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 und einer bis zu III-geschossigen Bebauung festgesetzt. Für das Mischgebiet MI 5 an der Straße Habichtshorst wird die III-Geschossigkeit bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 als zwingend festgesetzt.

Für die Mischgebiete MI 2 und MI 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Für die anderen Mischgebiete wird keine Bauweise vorgeschrieben.

### **C.4.2 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE**

Entsprechend dem Planungsziel, das Gebiet teilweise als Wohnstandort zu sichern bzw. zu entwickeln, wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung dient zur Bebauung mit II- bzw. III-geschossigen Wohngebäuden.

**Tabelle 2: Städtebauliche Kennwerte der Allgemeinen Wohngebiete**

<b>GEBIETSBEZEICHNUNG</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>	<b>BAUWEISE</b>
WA 1	0,3	0,8	Offene Bauweise, Gebäude mit höchstens 30 m Länge
WA 2	0,3	0,8	Offene Bauweise, Gebäude mit höchstens 30 m Länge
WA 3	0,25	0,4	Einzel-/Doppelhäuser
WA 4	0,25	0,4	Einzel-/Doppelhäuser
WA 5	0,25	0,4	Einzel-/Doppelhäuser
WA 6	0,25	0,4	Einzel-/Doppelhäuser
WA 7	0,25	0,4	Einzel-/Doppelhäuser
WA 8	0,25	0,4	Einzel-/Doppelhäuser
WA 9	0,3	0,8	Offene Bauweise
WA 10	0,3	0,5	Offene Bauweise, Gebäude mit höchstens 30 m Länge

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,8 bei maximal III-geschossiger Bebauung in offener Bauweise mit Gebäuden von höchstens 30 m Länge vorgesehen. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4 bis WA 8 werden eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,4 mit bis zu II-geschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Die differenzierten Festsetzungen zu den Wohnbauflächen erfolgen im Sinne der städtebaulichen Gliederung des Gebietes entsprechend dem städtebaulichen Konzept.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 9 ist eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,8 vorgesehen; hier in offener Bauweise und mit maximal 3 Vollgeschossen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 10 ist bei gleicher GRZ eine vergleichsweise kleinere GFZ von 0,5 und maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Festgesetzt ist eine offene Bauweise mit Gebäuden von höchstens 30 m Länge.

#### **C.4.3 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**

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

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Köpenicker Straße sowie die Apollotallee dienen zur äußeren Erschließung des Plangebietes. Die Köpenicker Straße wird entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die innere Erschließung erfolgt über die Rapsweißlingstraße, die Mohrenfalterstraße, den Aurorafalterweg, den Heidefalterweg, die Straße Habichtshorst und die Apfelwicklerstraße.

Der Stadtplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ festgesetzt.

Die Fuß- und Radwege zum Stadtteilpark werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

#### **C.4.4 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

##### Kindertagesstätte

Östlich der Rapsweißlingstraße ist die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen.

##### Grundschulen

Nördlich der Straße Habichtshorst ist die Errichtung einer Grundschule (3 Züge) vorgesehen.

##### Freizeitstätten

Südlich der Mohrenfalterstraße ist die Errichtung einer Jugendfreizeitstätte vorgesehen.

#### **C.4.5 SPORTANLAGEN**

Südlich der Mohrenfalterstraße bzw. der Jugendfreizeitstätte ist die Errichtung einer Anlage für Sportliche Zwecke vorgesehen.

#### **C.4.6 VER- UND ENTSORGUNG**

Südlich des Schulstandortes ist entlang der Straße Habichtshorst zur Sicherung einer Fläche für eine Regenwasservorreinigungsmulde die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen erforderlich.

#### **C.4.7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. In den Mischgebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Lagerhäuser und Lagerplätze können ausnahmsweise zugelassen werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung – Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
3. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 10 wird als Bauweise festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude höchstens 30 m betragen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
4. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 NatSchGBIn.)
6. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
7. In den Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zur Anpflanzung gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
8. In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten ist pro 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Bei Obstbäumen beträgt der Mindeststammumfang 14/16 cm. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die nach der textlichen Festsetzung Nr. 6 zu pflanzenden Bäume nicht einzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

9. Die nach den textlichen Festsetzungen Nrn. 6 und 8 zu pflanzenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)
10. In den Mischgebieten und den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und dem Stadtteilpark Habichtshorst Hecken der Arten Weißbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*) zu pflanzen. Die Bindungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
11. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
12. In den Mischgebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Oberkanten der Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 42,5 m über NHN nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen, die größer als 2,0 m<sup>2</sup> sind, sind nur ausnahmsweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB)
13. Auf der Fläche ABCDA ist eine mindestens 2,2 m hohe Lärmschutzwand oder ein mindestens 2,2 m hoher Lärmschutzwall zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25 BauGB)

## **C.5 BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN**

Der ca. 19,6 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32c ist Teil des Entwicklungsbereiches Biesdorf-Süd. Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Des Weiteren soll er dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte betrachtet sowie unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien und jungen Menschen,
- Belange von Sport, Freizeit und Erholung,
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Belange des Verkehrs.

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

In den Mischgebieten bzw. Allgemeinen Wohngebieten werden die mit der angestrebten städtebaulichen Struktur nicht zu vereinbarenden Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 bzw. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Das Gebiet wird derzeit überwiegend zum Wohnen genutzt und soll auch langfristig dieser Funktion dienen. Dem städtebaulichen Ziel der Schaffung eines harmonischen, dem Gebietscharakter entsprechenden kleinteiligen Ortsbildes steht die Einordnung von großflächigen Anlagen für Gartenbaubetriebe oder Tankstellen entgegen. Auf Grund der zu erwartenden Struktur ihrer baulichen Anlagen ist eine ortsuntypische, stark beeinträchtigende Wirkung auf die stark durchgrünten Blockinnenbereiche als städtebauliches Gestaltungselement zu erwarten. Der Erhalt der Kleinteiligkeit der baulichen Anlagen ermöglicht einen harmonischen Übergang zum bestehenden Siedlungsgebiet von Biesdorf-Süd, das ebenfalls durch diese Bauungsstruktur geprägt ist.

Die allgemeine Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben schließt alle Anlagen ein, die der Betriebsform eigen sind. Dazu gehören außer der Wohnung bzw. dem Wohngebäude des/r Betriebsinhabers/in, der Laden, Gewächs- und Treibhäuser mit der evtl. erforderlichen Heizanlage und sonstige Nebenanlagen. Diese Häufung von baulichen Anlagen und ihre mangelnde städtebauliche Einpassungsfähigkeit widersprechen der städtebaulichen Zielstellung der Kleinteiligkeit des Planungsgebietes.

Unter dem Begriff der "Tankstelle" werden die Bedienung der Treibstoffsäulen und der kleine Kundendienst (Wagenwaschen und Wagenpflege mit der Behebung kleiner Mängel und "Pannen") verstanden. Da sie, um existenzfähig zu sein, nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen müssen, ist von ihrer Größe und dem Zuschnitt der baulichen Anlagen davon auszugehen, dass sie sich nicht in die Kleinteiligkeit des Gebietes einfügen.



Die durch den zusätzlich zu erwartenden Verkehr beider Nutzungsarten erzeugten Lärm- und Abgasimmissionen führen außerdem zu nachbarschaftlichen Belästigungen, die die Sicherung der hohen Wohnqualität in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin in Frage stellen.

Tankstellen sind täglich 24 Stunden in Betrieb. Durch das erweiterte Angebot verschiedener Versorgungsbereiche ändert sich entsprechend das Käuferverhalten und durch überörtliche Kundenströme erfolgt eine Störung der Wohnruhe. Dem Schutz der Wohnruhe wird hier ein städtebaulicher Vorrang gegeben.

Innerhalb der Mischgebiete können insbesondere die der Versorgung des neuen Wohngebiets dienenden Einzelhandelsgeschäfte, Praxen und Büros sowie sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe, angesiedelt werden, jedoch sind auch im WA nicht störende Nutzungen zur Versorgung des Gebietes zulässig.

In den Mischgebieten sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 1). Die Errichtung solcher Anlagen ist nur zulässig, wenn diese nicht wesentlich stören und das Ortsbild entlang der Köpenicker Straße nicht beeinträchtigen. Eine Errichtung sollte vorwiegend in den rückwärtigen Bereichen der Mischgebiete bzw. nicht entlang der Straßenfronten der Köpenicker Straße und Apollofalterallee erfolgen.

In den Mischgebieten sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Textliche Festsetzung Nr. 1).

### **C.5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die in den Mischgebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte überschreiten nicht die in § 17 Abs. 1 festgelegten Obergrenzen.

In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 wird zur Bildung einer Raumkante entlang der Köpenicker Straße eine II- bis III-geschossige Bebauung als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Im Mischgebiet MI 5 werden zum Schutz der Wohnbebauung südlich der Straße Habichtshorst vor den Sportplatzimmissionen III Geschosse als zwingend festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine maximal II- bzw. maximal III-geschossige Bebauung festgesetzt, um eine kleinteilige Wohnbauung zu sichern, die das Landschaftsbild nicht überformt. Die II-Geschossigkeit gilt für die Innenbereiche (WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8) und erfolgt im Zusammenhang mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern im Sinne der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 10 sind aufgrund der Lage am Stadtteilpark ebenfalls maximal II Geschosse zulässig.

Entlang der Apollofalterallee sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 maximal III Geschosse zulässig. Die Festsetzung erfolgt im Kontext mit der Festsetzung einer Bauweise, die u.a. Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit einer Gebäudelänge von höchstens 30 m zulässt.

Auf den Baufeldern nördlich des Schulstandortes (MI 4 und WA 9) sind Gebäude mit maximal III Geschossen zulässig. Die Bebauung dieser Baufelder sollte im gestalterischen Zusammenhang zu den angrenzenden Gebäuden der Jugendfreizeitstätte sowie der Schule erfolgen.

### **C.5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baufensterausweisungen festgelegt. Die Baugrenzen beschreiben in der Regel 5,0 m tiefe Vorgartenzonen, so dass das Wohngebiet einen vorstädtischen Charakter erhält. Die Vorgärten sind ein den Siedlungsraum prägendes, wesentliches städtebauliches Gestaltungselement. Sie tragen als begrünte Flächen zur Gestaltung des Übergangsbereichs zwischen den Privatgrundstücken sowie dem öffentlichen Straßenraum bei. Aus diesem Grunde sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 11). Mit dieser Vorgabe wird einem für die Siedlungsgebiete von Biesdorf, Mahlsdorf und Kaulsdorf typischen Gestaltungsprinzip entsprochen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 entlang der Apollofalterallee sowie das Allgemeine Wohngebiet WA 10 am Stadtteilpark wird als Bauweise festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude höchstens 30 m betragen. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 8 wird als Bauweise Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen die Gestaltung eines kleinteiligen Wohngebietes, das in den Innenbereichen durch stark durchgrünte Einzelgrundstücke geprägt wird und zu den Rändern hin neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser ermöglicht.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 9 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Bebauung sollte im Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Mischgebiet MI 4 erfolgen, für das keine Bauweise festgesetzt wird. Die Festsetzungen werden in diesem Bereich im Sinne der planerischen Zurückhaltung sehr offen gehalten, da die städtebauliche Lösung für diese Baufelder im Kontext zu den neuen Gebäuden der Jugendfreizeitstätte sowie der Schule erfolgen sollte.

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 5 wird ebenso auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet, um eine ausreichende Flexibilität für städtebauliche Konzepte angesichts der besonderen Lage in den Kreuzungsbereichen der Apollofalterallee und der Straße Habichtshorst mit der Köpenicker Straße zu ermöglichen. Dem Bauherrn wird freigestellt, die offene oder die geschlossene Bauweise zu wählen. Aufgrund der besonderen, städtebaulich prägnanten Lage am Knotenpunkt Apollofalterallee / Köpenicker Straße und zur Betonung als Auftaktsituation zum Zentrenbereich wird im Mischgebiet MI 1 eine Baulinie festgesetzt. Die Baulinie im Mischgebiet MI 5 dient der städtebaulichen Betonung der Eingangssituation zum Entwicklungsgebiet von Süden her.

Für die Mischgebiete MI 2 und MI 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt, die entlang der Köpenicker Straße Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m zulässt. Dies ermöglicht im Kontext einer als Mindest- und Höchstmaß festgesetzten II- bis III-Geschossigkeit die Ausbildung einer Raumkante.

#### **C.5.4 VERKEHRS- UND ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN**

Die Haupterschließungsstraßen Köpenicker Straße und Apollofalterallee werden über die Festsetzung als Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die Abgrenzungen des Geltungsbereiches entlang der Apollofalterallee bzw. der Köpenicker Straße sind gleichzeitig nördliche bzw. westliche Straßenbegrenzungslinien dieser Straßen. Die Feinerschließung erfolgt über die Straßen Habichtshorst, Rapsweißlingstraße, Mohrenfalterstraße, Apfelwicklerstraße, Aurorafalterweg sowie Heidefalterweg. Das Erschließungssystem ist geeignet, den zu erwartenden Verkehr zu bewältigen.

In räumlicher Nähe zum Schulstandort wird der geplante Stadtplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ gesichert. Auf eine Festsetzung zur Gestaltungsqualität (hohe Durchgrünung, Baumpflanzungen) des Platzes wird verzichtet, um eine entsprechende Selbstbindung zu vermeiden. Der Platz dient als Schulvorplatz und fungiert gleichzeitig zur Sicherung und Verknüpfung verschiedener öffentlicher Wegebeziehungen. Er trägt zur Gliederung der Wohnbauflächen bei und hat als Orientierungspunkt im Wohngebiet identitätsstiftenden Charakter.

In Verlängerung des Aurorafalterweges, des Heidefalterweges sowie der Mohrenfalterstraße werden zur Verbindung mit dem Stadtteilpark „Fuß - und Radwege“ gesichert. Diese tragen zur Verbindung und Vernetzung der Wegebeziehungen zu den angrenzenden Gebieten bei.

Um die negativen Auswirkungen von Versiegelungen auf den Boden so weit wie möglich zu vermeiden, dürfen Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. (Textliche Festsetzung Nr. 5).

#### **C.5.5 FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ**

##### **Sportplatzstandort**

Zur Bewertung der Auswirkungen des Sport- und Spielbetriebs auf dem geplanten Standort wurde im August 1999 eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Im April 2005 erfolgte eine Aktualisierung als Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung für den Sportplatzstandort unter zusätzlicher Betrachtung der Vorbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass vor allem am Sonntag Überschreitungen der gültigen Richtwerte auftreten. Die ermittelten Werte liegen teilweise deutlich unterhalb der Beurteilungspegel durch den Verkehr auf der Köpenicker Straße (Differenz bis zu 10 dB(A)). Eine Reduzierung des Schalleintrags durch den Sportbetrieb könnte z.B. durch die Errichtung eines Schallschirmes entlang der Köpenicker Straße erreicht werden.

Bei den Berechnungen wurde entsprechend den Anforderungen des Schul- und Sportamtes des Bezirks von einer maximalen Beispielbarkeit der Anlage ausgegangen.

Die Errichtung der Sportanlage liegt im öffentlichen Interesse und berücksichtigt die Belange von Sport, Freizeit und Erholung. Um Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Nachbarschaften zu minimieren, wurde eine Konzentration der Gemeinbedarfseinrichtungen (Jugendfreizeitstätte, Schule, Sportanlage) am Standort Köpenicker Straße/ Straße Habichtshorst vorgenommen. So ermöglicht z.B. die räumliche Nähe zur Schule eine sehr gute Nutzung durch den Schulsport.

Die Lage an der stark befahrenen Köpenicker Straße sichert eine sehr gute Erschließung der Sportanlage, neue und geplante Wohnquartiere werden somit überwiegend von Ziel- und Quellverkehr verschont.

Durch die Anordnung des Schulgebäudes sowie der Jugendfreizeitstätte an der Sportanlage sowie die Ausweisung von Mischgebieten mit gewerblichen Nutzungen können die immissionsrechtlichen Auswirkungen der Sportanlage auf die östlich, südlich und nördlich angrenzenden geplanten bzw. bestehenden Wohnquartiere minimiert werden. Dies bedeutet, dass in diesen Bereichen die Immissionsrichtwerte gem. 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BlmSchV) eingehalten werden.

In den westlich angrenzenden Bestandsgebieten entlang der Köpenicker Straße befindet sich eine überwiegend I- bis II-geschossige Wohnbebauung mit teilweise gewerblicher Nutzung sowie an der Kreuzung Köpenicker Straße / Kreuzschnabelstraße ein III-geschossiger Neubau mit Wohnnutzung im III. Vollgeschoss.

Im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens wurde festgestellt, dass für die angrenzende Bebauung entlang der Köpenicker Straße die Errichtung einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalls erforderlich ist. Um einen wirksamen Lärmschutz im I. und II. Vollgeschoss sowie in den Freiraumbereichen zu gewährleisten, liegt die Mindesthöhe der Anlage bei 2,2 m. (Textliche Festsetzung Nr. 13)

Für die schutzwürdigen Räume im III. Vollgeschoss des Wohnhauses am Kreuzungsbereich Köpenicker Straße / Kreuzschnabelstraße sind gegebenenfalls passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster) vorzusehen. Hierdurch wird vermieden, dass (wie im schalltechnischen Gutachten vorgeschlagen) über eine Länge von ca. 140 m ein(e) 4,0 m hohe(r) Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzwall die städtebauliche Kante entlang der Köpenicker Straße bildet, was dem öffentlichen Interesse zur Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Gewerbebandes beidseitig der Köpenicker Straße widerspricht. Da sich das Wohngebäude außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XXI-32c befindet, können keine planungsrechtlichen Festsetzungen zur Sicherung der gegebenenfalls erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Aus diesem Grunde wird der Bezirk im Zuge der Errichtung der Sportanlage in Abstimmung mit dem Eigentümer eine Prüfung der notwendigen Maßnahmen vornehmen. Hierdurch wird unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an der Errichtung der Sportanlage den privaten Belangen des Eigentümers ausreichend Rechnung getragen.

#### **C.5.6 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

Basierend auf den festgesetzten GFZ-Werten von 0,4; 0,5 bzw. 0,8 können innerhalb der Wohngebiete sowie der Mischgebiete (Wohnanteil 50 %) ca. 584 WE realisiert

werden. Ausgehend von einer Haushaltsgröße von 3,2 Einwohnern je Wohneinheit wird Wohnraum für ca. 1.868 Einwohner geschaffen. Die Anzahl der potenziellen Einwohner bildet die Grundlage zur Ermittlung des Bedarfs an Kindertages- und Jugendfreizeitstätten, Grundschulen sowie Sportflächen. Die Festsetzungen der Gemeinbedarfsflächen berücksichtigen insbesondere die Bedürfnisse von Familien sowie jungen Menschen.

#### Kindertagesstätten

Es entsteht ein Bedarf von ca. 78 Kita-Plätzen, was 0,78 Kindertagesstätten entspricht. Ein Standort für eine Kindertagesstätte ist westlich an das Wohngebiet WA 4 angrenzend planungsrechtlich gesichert.

#### Grundschulen

Der Bedarf für das Plangebiet liegt bei ca. 107 Plätzen. Der Bedarf wird durch die geplante Errichtung einer Grundschule nördlich der Straße Habichtshorst gedeckt. Der Standort hat eine Größe von ca. 14.500 m<sup>2</sup> (ca. 1,45 ha) und entspricht damit den Flächenanforderungen einer dreizügigen Grundschule, die gemäß den Ausführungsvorschriften zur Schulentwicklungsplanung (AV SEP) bei einer Standortgröße von 1,3 bis 1,7 ha liegt.

#### Sportflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsteht unter Berücksichtigung der derzeit gültigen Richtwerte folgender Bedarf an Sportflächen:

	WE (gesamt)	Haushaltsgröße	Einwohner	gedeckte Sportflächen in m <sup>2</sup>	ungedeckte Sportflächen in m <sup>2</sup>
<b>B-Plan XXI-32c</b>	<b>584</b>	<b>3,2</b>	<b>1.868</b>	<b>635</b>	<b>4.672</b>

Der Bedarf wird durch die vorgesehene Errichtung eines Großspielfeldes (ca. 6.800 m<sup>2</sup>) und einer Sporthalle (ca. 1.245 m<sup>2</sup>) nördlich der Straße Habichtshorst gedeckt.

#### Jugendfreizeitstätten

Es besteht ein Bedarf von 64 Plätzen in Jugendfreizeitstätten. Der Flächenbedarf liegt damit innerhalb des Plangebietes bei 1.087 m<sup>2</sup>. Da innerhalb des Gebietes dieses Bebauungsplanes auch solche Bedarfe mit abgedeckt werden sollen, die sich aus den Einwohnerzahlen der Bebauungspläne XXI-32b und XXI-32d ergeben, liegt der zu berücksichtigende Gesamtbedarf an Jugendfreizeitstätten bei 2.639 m<sup>2</sup>. Der am Kreuzungsbereich Köpenicker Straße/ Mohrenfalterstraße vorgesehene Standort für eine Jugendfreizeitstätte mit einer Grundfläche von ca. 3.025 m<sup>2</sup> sichert den Bedarf. Die sozialen Infrastrukturbedarfe Seniorenfreizeitstätten und seniorengerechter Wohnraum werden im B-Plan XXI-31 abgedeckt.

## Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet entsteht - auf der Basis der gültigen Richtwerte bei einer potenziellen Einwohnerzahl von 1.596 - folgender Bedarf an wohnungsnahen und siedlungsnahen Grün- und Freiflächen sowie Kinderspielplätzen:

	WE	Haushaltsgröße	Einwohner	wohnungsnaher Grün- und Freiflächen (6 m <sup>2</sup> )	siedlungsnaher Grün- und Freiflächen (7 m <sup>2</sup> )	Kinderspielplätze, brutto (1,5 m <sup>2</sup> )
<b>B-Plan XXI-32c</b>	<b>584</b>	<b>3,2</b>	<b>1.868</b>	<b>11.208</b>	<b>13.076</b>	<b>2.802</b>

Das Plangebiet zeichnet sich aufgrund der geplanten Bebauung mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern durch einen hohen Grünanteil aus. Die Gartenflächen dienen u.a. zur Erholung und zum Spielen. Zur Deckung des ermittelten Bedarfs an wohnungs- (11.208 m<sup>2</sup>) und siedlungsnahen (13.076 m<sup>2</sup>) Grün- und Freiflächen steht der fußläufig erreichbare östlich angrenzende Stadtteilpark Habichtshorst zur Verfügung, in dem der zusätzliche Bedarf von ca. 2.802 m<sup>2</sup> Fläche für Kinderspielplätze gedeckt werden kann.

### **C.5.7 VER- UND ENTSORGUNG**

Südlich des Schulstandortes entlang der Straße Habichtshorst ist nach Angaben der Berliner Wasserbetriebe die Einrichtung einer ca. 1,5 m tiefen Regenwasservorreinigungsmulde für die Regenwasserabflüsse der Köpenicker Straße erforderlich. Die hierzu notwendige Fläche ist ca. 15 m breit und ca. 125 m lang und wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die Angaben basieren auf einem aktuellen, durch den Entwicklungsträger beauftragten, Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung im Bereich Habichtshorst-West.

### **C.5.8 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN; BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

Zur Gestaltung eines typischen Ortsbildes ist eine intensive Durchgrünung von besonderer Bedeutung. Alle im B-Plan vorgesehenen Festsetzungen zur Begrünung (Mindestbepflanzung der Stellplätze, die gärtnerische Anlage von Vorgärten, die Mindestbepflanzung der privaten Grundstücksflächen und die Einfriedung der Grundstücke mit Hecken) tragen zur Ausbildung eines vorstädtischen Ortscharakters und zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft und damit zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei (Textliche Festsetzung Nrn. 6, 7, 8 und 10).

Zur Gestaltung sowie zur Durchgrünung der Stellplatzflächen innerhalb der Baugebiete sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen zu gliedern, die mit Bäumen zu bepflanzen sind (Textliche Festsetzung Nr. 6). Diese Festsetzung soll die Anlage von monotonen, ungestalteten Stellplatzanlagen verhindern, die nicht dem gestalterischen Anspruch von Freiräumen innerhalb eines durchgrünten Wohngebiets entsprechen und dient zusätzlich zur Gliederung der Straßenräume.

In den Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zur Anpflanzung gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO (Textliche Festsetzung Nr. 7). Die Festsetzung dient der Gestaltung der Vorgartenzonen. Die Gestaltung als Garten bzw. Grünbereiche stellt ein prägendes einheitliches städtebauliches Element am Wohnstandort Habichtshorst dar. Sie sichert zusammen mit den festgesetzten Mindestbepflanzungen mit Laub- und Obstbäumen die Gestaltung eines stark durchgrünzten Wohngebiets (Textliche Festsetzung Nr. 8).

Um die positiven Auswirkungen der zu pflanzenden Bäume auf Natur und Landschaft langfristig zu sichern, werden der Erhalt und der Ersatz der zu pflanzenden Bäume festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 9).

In den Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen Hecken der Arten Weißbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*) zu pflanzen (Textliche Festsetzung Nr. 10).

Mit der Festsetzung zur Pflanzung von Hecken wird dem öffentlichen Belang der Entwicklungsmaßnahme Rechnung getragen, auf Flächen des Landes Berlin qualitative hochwertige Wohngebiete, die durch einen hohen Grünanteil geprägt sind, für viele Familien zu schaffen. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, sind entsprechende Festsetzungen und Gestaltungsmaßstäbe vorzugeben.

Die Festsetzung sichert zusammen mit der festgesetzten Mindestbegrünung der Baugrundstücke einen hohen Durchgrünungsgrad des Gebietes.

Zudem haben Hecken als spezifisches Gestaltungsmerkmal innerhalb der grünen Vorgartenzonen - Identität stiftende Funktion für die Siedlung. Sie dienen innerhalb der individuellen Einzelhausbebauung als gestalterische Klammer für die großen Baufelder und geben dem Gebiet eine bestimmte Prägung mit Wiedererkennungswert. Durch die bevorstehende Parzellierung der Baufelder für individuell gestaltete Einzel- und Doppelhäuser sind die Hecken das einzig verbindende Element und erzeugen durch einen grünen Rahmen eine gewisse Einheitlichkeit und Harmonie. Dies gilt umso mehr, da im (unbebauten) Bereich Habichtshorst bisher keine prägenden Gehölze vorhanden sind. Eine entsprechende Grundbegrünung trägt zur Gliederung bei und übernimmt gleichzeitig ökologische Funktionen.

Des Weiteren steigern Heckenpflanzungen als Übergangsbereich zwischen öffentlichem und privatem Raum die öffentliche Erlebbarkeit und den Erholungswert für Fußgänger und Radfahrer.

Die Mindestbepflanzung der Stellplätze, die gärtnerische Anlage von Vorgärten, die Mindestbepflanzung der privaten Grundstücksflächen und die Einfriedung der Grundstücke mit Hecken beeinflussen zusätzlich das Klima durch ihre regulierende

Wirkung positiv und dienen aus der Sicht der Luftreinhaltung als Filter für gas- und staubförmige Immissionen (Textliche Festsetzung Nrn. 6, 7, 8 und 10).

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

### **C.5.9 GESTALTUNGSREGELUNGEN**

In den Mischgebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Oberkanten der Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 42,5 m über NHN nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen, die größer als 2,0 m<sup>2</sup> sind, sind nur ausnahmsweise zulässig.

Durch die Aufnahme der gestalterischen Festsetzung zur Einschränkung von Werbeanlagen auf kleinflächige Anlagen an der Stätte der Leistung wird dem planerischen Leitbild zur Sicherung des kleinteiligen, grüingeprägten Siedlungscharakters Rechnung getragen. Die Werbung soll mit der baulichen Umgebung in Einklang stehen und diese nicht dominieren. Dabei soll die Kleinteiligkeit der Werbetafeln die Werbewirksamkeit auf den Nahbereich – die Stätte der Leistung - reduzieren und auf die unmittelbare Zuordnung zur ausgeübten Nutzung beschränken.

Die Oberkanten der Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 42,5 m über NHN nicht überschreiten. Die Festsetzung der Höhe über NHN gewährleistet die Anordnung in einer Maximalhöhe von 3 m bis 5 m über den vorhandenen Geländehöhen und reduziert somit die Werbewirksamkeit auf den Nahbereich. Eine Fernwirkung wird ausgeschlossen. Gleichzeitig wird durch die Beschränkung einem einheitlichen städtebaulichen Gestaltungsprinzip Rechnung getragen.

Das Verbot von Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht dient zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und vermeidet Störungen in den benachbarten Wohnnutzungen.

Mit einer Größe unter 2 m<sup>2</sup> kann eine dominierende Wirkung der Werbeanlagen gegenüber der kleinteiligen Bebauung vermieden werden. Eine Ausnahme kann für Werbeanlagen größer als 2,0 m<sup>2</sup> erteilt werden, wenn sich diese dem Hauptbaukörper unterordnen und es zu keiner Häufung von Werbeanlagen auf dem Grundstück kommt.



## Flächenbilanz

NR.	FLÄCHE / NUTZUNG	ha (ca.)	in % (ca.)
	<b>Geltungsbereich</b>	<b>19,6</b>	<b>100</b>
1	Verkehrsfläche bes. Zweckbest. „Stadtplatz“	0,4	2,0
2	Verkehrsflächen	4,2	21,4
	davon Köpenicker Straße	1,3	6,6
	davon Apollofalterallee	0,6	3,1
	davon Habichtshorst	0,6	3,1
	davon Planstraßen	1,7	8,6
3	Flächen für den Gemeinbedarf	2,0	10,3
	davon Kindertagesstätte	0,2	1,1
	davon Jugendfreizeitstätte	0,3	1,5
	davon Schule	1,5	7,7
4	Anlagen für Sportliche Zwecke	1,2	6,2
5	Flächen für Versorgungsanlagen	0,1	0,5
	<b>Baugebiete</b>	<b>11,7</b>	<b>59,6</b>
5	Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 10)	9,6	48,9
6	Mischgebiete (MI 1 bis MI 5)	2,1	10,7

## **D AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

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

Gemäß § 1a BauGB im Zusammenhang mit § 21 BNatSchG besteht die Anforderung, dass die Behandlung der Problematik von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen des B-Planverfahrens abschließend zu klären ist.

Zur Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde im Jahre 1995 eine Bestandserhebung durchgeführt, welche die Grundlage für den im Oktober 1997 erstellten landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan XXI-32 „Habichtshorst“ bildet. Aufbauend wurde 2005 aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Teilung des Geltungsbereiches ein Fachbeitrag für den Geltungsbereich XXI-32 c erstellt. Aufgrund des geänderten städtebaulichen Konzepts wurde 2007 im Zuge der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ein weiteres, ergänzendes Fachgutachten gefertigt.

Die Gesamtflächennutzung für das Plangebiet in einer Größe von 19,55 ha lag zu Planungsbeginn bei einem Anteil von 6,39 ha an versiegelten Flächen (Gebäude, Verkehrsflächen) sowie einem Anteil an unversiegelten Grün- und Freiflächen von 13,16 ha.

Zur Ermittlung des gemäß § 1a BauGB erforderlichen Ausgleichs (hiernach sind nur die Eingriffe auszugleichen, die nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren) wurde untersucht, welcher Teil des auf der Bestandserhebung von 1995 basierenden Eingriffs auch ohne den Bebauungsplan zulässig gewesen wäre. Als Grundlage hierfür diente die Einschätzung des Stadtplanungsamtes von 1997 zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Danach besteht bereits zu Beginn des Verfahrens im Plangebiet für einen jeweils etwa 75 m tiefen Streifen entlang der Köpenicker Straße (Teilbereiche MI1, MI 2, Jugendfreizeitstätte, Anlage für sportliche Zwecke) und entlang der Straße Habichtshorst (MI 4, Schulstandort, WA 7) ein Baurecht nach § 34 BauGB. Dieser etwa 6,37 ha große Bereich wurde bereits bei der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum B-Plan XXI-32 "Habichtshorst" entsprechend dem Planungsrecht mit einer möglichen Wohnbebauung und einer GRZ von 0,2 berücksichtigt. Aufgrund der Festsetzungen verbleibt auf diesen Flächen jedoch ein Eingriff, der auszugleichen ist. Das ermittelte Kompensationserfordernis ist gegenüber einer Einschätzung auf Grundlage der realen Bestandssituation jedoch deutlich reduziert.

Die durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes verursachten Eingriffe beziehen sich vorwiegend auf die unversiegelten Flächenanteile, die sich nach § 35 BauGB beurteilen. Diese befinden sich im Bereich zwischen den versiegelten Flächen

im nördlichen Teil des Geltungsbereiches und den 75 m tiefen Streifen entlang der Köpenicker Straße und der Straße Habichtshorst, in welchen ein Baurecht nach § 34 BauGB konstatiert wurde.

Der Bebauungsplan verzichtet auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, da die Durchführung der Maßnahmen im Entwicklungsträgervertrag über die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd geregelt ist und diese durch den vom Land Berlin eingesetzten Entwicklungsträger entsprechend realisiert wurden und werden.

Diese beziehen sich auf umfangreiche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet stehen, wie die Herstellung des Stadtteilparks und des Wuhlegrünzuges. Die Herstellung dieser übergeordneten Grünareale ist bereits erfolgt. Im Ergebnis der ergänzenden Eingriffsbilanzierung im Jahre 2007 werden zwischen Senatsverwaltung und Bezirk Maßnahmen zur weiteren Komplettierung und Aufwertung dieser Flächen abgestimmt.

Für das Plangebiet selbst setzt der Bebauungsplan mehrere Begrünungsmaßnahmen fest, die zur Minderung des möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft beitragen und eine angemessene Begrünung des Gebietes gewährleisten. So wird neben der Begrünung der nichtüberbaubaren Flächen, insbesondere der Vorgärten, auch der wasser- und luftdurchlässige Aufbau von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten festgesetzt. Durch Festsetzung von Baum- und Heckenpflanzungen auf den Privatgrundstücken werden wichtige ökologische Funktionen gesichert. Der angestrebte Umfang an Maßnahmen ist geeignet, die verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt fast vollständig auszugleichen.

Auf die Festsetzung weiterer Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan wird im Sinne einer wirtschaftlichen Verwertung der Wohngrundstücke verzichtet.

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

Mit der Realisierung des Bebauungsplans kann ein Beitrag geleistet werden zur

- Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Sicherung von Gewerbeflächen,
- Deckung des aus der Entwicklungsmaßnahme resultierenden Bedarfs an Sportflächen zur Erholung für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung;
- Deckung des aus der Entwicklungsmaßnahme resultierenden Bedarfs an Gemeinbedarfsflächen (Schule).

## **D.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 öffentlichen Verkehrsflächen, der sozialen Infrastruktur sowie der Ausgleichsmaßnahmen 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:

- Straße Habichtshorst.

Folgende Maßnahmen sind noch erforderlich und werden vollständig durch den Entwicklungsträger realisiert:

- Errichtung der Rapsweißlingstraße, der Mohrenfalterstraße, des Aurorafalterwegs, des Heidefalterwegs;
- Fertigstellung der Apfelwicklerstraße;
- Ausbau der Nebenanlagen der Köpenicker Straße;
- Ausbau und Fertigstellung des Knotenpunktes Köpenicker Straße / Apollofalterallee.
- Herstellung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Die Realisierung der aus der Planänderung 2007 resultierenden, noch verbleibenden Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung des Stadtteilparkes Habichtshorst erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Der finanzielle Rahmen für diese Maßnahmen unterliegt einer zwischen Senatsverwaltung und Bezirk zu treffenden Abstimmung.

### **Soziale Infrastruktur**

Die Errichtung des Schulstandortes sowie des Sportplatzes 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.

## **E VERFAHREN**

### *Mitteilung der Planungsabsicht*

Den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Umweltschutz (Abt. II), für Verkehr und Betriebe (Abt. III) sowie für Bau- und Wohnungswesen (Abt. II) ist mit Schreiben vom 26.01.1995 die Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB mitgeteilt worden.

### *Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses*

Der Beschluss des Bezirksamtes Marzahn von Berlin vom 23.05.1995 (Vorlage Nr. II/881/95) über die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-32 "Habichtshorst" 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 2037 bekannt gegeben.

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

Die Entscheidung über die Art und Weise, räumlichen Geltungsbereich und Frist der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan XXI-32 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 Artikel IV des Gesetzes vom 09. November 1995 (GVBl. S. 764), mit Beschluss vom 19.09.1995 getroffen.

In der Zeit vom 08.09.1997 bis einschließlich 06.10.1997 hat im Stadtplanungsamt Marzahn der Vorentwurf zum Bebauungsplan XXI-32 „Habichtshorst“ zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.08.1997 um Stellungnahme gebeten.

### *Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB)*

Die von den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Bedenken sind geprüft worden. Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind am 25.03.1998 (Vorlage Nr. III/742/98) vom Bezirksamt beschlossen und am 24.09.1998 (Vorlage Nr. DS1123/III) von der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen worden. Die Bedenken wurden nach Abwägung aller erkannten Belange im Bebauungsplan XXI-32 und der dazugehörigen Begründung behandelt.

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

Am 01.12.1998 beschloss das Bezirksamt Marzahn von Berlin den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan XXI-32 "Habichtshorst" zu ändern, den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes geringfügig zu verändern und zu teilen und als vier selbständige Bebauungsplanverfahren mit den Bezeichnungen XXI-32a, XXI-32b, XXI-32c und XXI-32d fortzuführen (Vorlagen Nr. III/952/98 und III/954/98).

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.

Die Änderung des Geltungsbereiches sowie die Teilung des Geltungsbereiches in vier 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 27.09.2005 (Vorlage Nr. 1467/II) die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XXI-32c beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XXI-32c fand in dem Zeitraum vom 10.10.2005 bis 11.11.2005 statt und wurde am 30.09.2005 im Amtsblatt für Berlin sowie in zwei Berliner Tageszeitungen fristgerecht bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 30.09.2005 von der öffentlichen Auslegung informiert.

#### *Abwägung der Anregungen*

Das Abwägungsergebnis zur Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Behördenbeteiligung wurde am 01.08.2006 durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin beschlossen (Vorlage Nr. 1788/II).

Die Kenntnisnahme durch die Bezirksverordnetenversammlung erfolgte am 31.08.2006.

#### *Festsetzungsbeschluss*

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat am 01.08.2006 den Beschluss zur Festsetzung des Bebauungsplans XXI-32c gefasst (Vorlage Nr. 1789/II). Die Bezirksverordnetenversammlung hat die Festsetzung des Bebauungsplans XXI-32c am 31.08.06 beschlossen (Drucksache Nr. 2569/V).

#### *Anzeige des Bebauungsplanes XXI-32c gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB*

Nach dem BVV-Beschluss wurde der Bebauungsplan mit den erforderlichen Unterlagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 05.09.2006 angezeigt.

#### *Rechts- und Inhaltskontrolle*

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat eine Rechts- und Inhaltskontrolle vorgenommen und sich mit Schreiben vom 01.11.2006 fristgerecht geäußert. Der Bebauungsplan wurde in der vorgelegten Fassung beanstandet.

#### *Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden*

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat am 13.03.2007 (Vorlage Nr. 93/III) die erneute öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XXI-32c beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XXI-32c fand im Zeitraum vom 02.04.2007 bis 20.04.2007 statt und wurde am 23.03.2007 im Amtsblatt für Berlin sowie in einer Berliner Tageszeitung fristgerecht bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.03.2007 um Stellungnahme gebeten.

*Beschluss zur Abwägung der Anregungen zur erneuten öffentlichen Auslegung und Festsetzung*

Das Abwägungsergebnis zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Behördenbeteiligung wurde am 22.05.2007 durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin beschlossen (Vorlage Nr. 0182/III). Mit gleicher Beschlussvorlage wurden der Entwurf des Bebauungsplanes XXI-32c und der Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-32c beschlossen.

Der Beschluss durch die Bezirksverordnetenversammlung erfolgte am 28.06.2007.

*Erneute Anzeige des Bebauungsplanes XXI-32c gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB*

Mit Schreiben vom 03.07.2007 wurde der Bebauungsplan mit den erforderlichen Unterlagen zur erneuten Anzeige bei der zuständigen Senatsverwaltung eingereicht.

*Erneute Rechts- und Inhaltskontrolle*

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat eine Rechts- und Inhaltskontrolle vorgenommen und sich mit Schreiben vom 21.08.2007 fristgerecht geäußert. Der Bebauungsplan wurde in der vorgelegten Fassung nicht beanstandet.

*Festsetzung des Bebauungsplanes*

Nach Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde der Bebauungsplan durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 18.9.2007 als Rechtsverordnung beschlossen (Vorlage-Nr. 321/III).

Die Verkündung der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan XXI-32c erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 17. Oktober 2007 (63. Jahrgang, Nr. 26).

## **F RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. I S. 692)



## ANHANG

### Pflanzliste

Bei der Anwendung der Textlichen Festsetzungen 7, 8 und 9 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

#### Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-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
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus exelsior	Gewöhnliche Esche, Gem. Esche
Pinus sylvestris	Gem. Kiefer, Wald-Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe, Aspe
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

#### sowie Hochstämme aller Obstsorten, wie

Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Weichel-, Sauerkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne

#### Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel, Roter Hornstrauch
Corylus avellana	Hasel, Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen, Gem. Spindelbaum
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Rhamnus catharticus  
Ribes nigrum  
Ribes rubrum  
Rosa canina  
Rosa corymbifera  
Salix caprea  
Salix cineria  
Salix triandra  
Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus

Purgier-Kreuzdorn  
Scharze Johannisbeere  
Rote Johannisbeere  
Hunds-Rose  
Hecken-Rose  
Sal-Weide  
Grau-Weide  
Mandel-Weide  
Korb-Weide  
Schwarzer Holunder  
Gemeiner Schneeball

## Flurstücke

Gemarkung Biesdorf Flur 3	Gemarkung Biesdorf Flur 8
2248	291/22 (teilweise)
2624	
2626	Gemarkung Marzahn Flur 166
2627 (teilweise)	158 (teilweise)
2629	161 (teilweise)
2384	
1876/90 (teilweise)	