

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Abt. Ökologische Stadtentwicklung  
Amt für Stadtplanung und Vermessung

01/2006

**Festsetzungsbegründung  
gemäß § 9 (8) BauGB**

**zum Bebauungsplan XXI-32d "Lindenstraße"  
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf**

für das Gelände zwischen der Köpenicker Straße, dem U-Bahndamm der  
Lauinger Straße sowie der Apollofalterallee und für einen Abschnitt der  
Köpenicker Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Abt. Ökologische Stadtentwicklung

Amt für Stadtplanung und Vermessung

.....  
Fachbereichsleiter Vermessung

.....  
Fachbereichsleiter Stadtplanung



<b>A</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>5</b>
A.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
A.2	PLANUNGSANLASS, PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIELE	5
A.3	PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	7
A.3.1	SIEDLUNGSANALYSE (2002)	7
A.3.2	LANDSCHAFTSANALYSE	10
A.4	PLANUNGSVORGABEN	16
A.4.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP 94) IN DER FASSUNG VOM 08. JANUAR 2004, ZULETZT GEÄNDERT AM 14. APRIL 2005 (ABI. S. 1595)	16
A.4.2	BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG (BEP) MARZAHN 2	17
A.4.3	LANDSCHAFTSPROGRAMM (LAPRO 94)	18
A.4.4	STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMABNAHME GEMÄß § 165 BAUGB	20
<b>B</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>23</b>
B.1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	23
B.2	INTENTION DES PLANES	26
B.3	ABWÄGUNGSVORGANG UND BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	27
B.3.1	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER (§ 3 ABS. 1 BAUGB) UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS.1 BAUGB)	27
B.3.2	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	36
B.4	WESENTLICHER PLANINHALT	40
B.4.1	MISCHGEBIETE	40
B.4.2	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	40
B.4.3	VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	41
B.4.4	VER- UND ENTSORGUNG	42
B.4.5	GRÜNFLÄCHEN	42
B.4.6	DENKMAL	43
B.4.7	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	44

B.5	BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	47
B.5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	47
B.5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	48
B.5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	48
B.5.4	VERKEHRS- UND ERSCHLIEßUNGSFLÄCHEN	49
B.5.5	FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ	50
B.5.6	FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VOR EMISSIONEN	53
B.5.7	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	54
B.5.8	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	55
B.5.9	VER- UND ENTSORGUNG	56
B.5.10	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN; BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	56
B.5.11	MAßNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	57
B.5.12	DENKMALSCHUTZ	58
B.5.13	BESONDERE GESTALTUNGSANFORDERUNGEN	58
<b>C</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>60</b>
C.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT / ABWÄGUNG DER EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	60
C.1.1	AUSGANGSSITUATION	60
C.1.2	KOMPENSATIONSMÄßNAHMEN	61
C.1.3	METHODE ZUR BEWERTUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	63
C.1.4	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT	64
C.1.5	ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER EINGRIFFE	74
C.1.6	EINSTELLUNG DER AUSGLEICHSMÄßNAHMEN AUS B-PLAN XXI-32 "HABICHTSHORST" IN DIE EINGRIFFSBILANZIERUNG	75
C.2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE LEBENS- UND	

	ARBEITSVERHÄLTNISSE	79
C.3	HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN	79
<b>D</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>81</b>
<b>E</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>84</b>

## **ABBILDUNGEN**

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP	17
Abbildung 2: Ausschnitt aus der BEP Berlin-Marzahn II	17
Abbildung 3: Abgrenzung des Entwicklungsbereichs	20
Abbildung 4: Nutzungs- und Gestaltungskonzept Biesdorf-Süd / Ausschnitt	22
Abbildung 5: Parkfläche	37

## **TABELLEN**

Tabelle 1: Flächenbilanz	14
Tabelle 2: Städtebauliche Kennwerte der Mischgebiete	40
Tabelle 3: Städtebauliche Kennwerte der Allgemeinen Wohngebiete	41
Tabelle 4: Emissionspegel an der Köpenicker Straße	51
Tabelle 5: Emissionspegel an der Köpenicker Straße (Umweltatlas Berlin)	51
Tabelle 6: Emissionspegel an der Apollofalterallee	51
Tabelle 7: Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005	51
Tabelle 8: Emissionspegel an der Lauiger Straße und Lindenstraße	52
Tabelle 9: Mittelungspegel U-Bahnlinie 5	52
Tabelle 10: Flächenbilanzierung	65
Tabelle 11: Flächenbilanzierung zum B-Plan XXI-32d Entwurfsstand vom 18.12.2003	66
Tabelle 12: Gegenüberstellung Planungsrecht mit teilweiser Realsituation / Planung B-Plan XXI-32d, Entwurfsstand vom 18.12.2003	67
Tabelle 13: Bewertung / Anthropogene Einflüsse auf den Boden	68
Tabelle 14: Bewertung / Rückhaltevermögen von Niederschlägen	68
Tabelle 15: Bewertung / Grundwasserneubildungsrate	69
Tabelle 16: Bewertungstabelle / Veränderung des Lokalklimas im Vergleich zu Freilandverhältnissen	70
Tabelle 17: Zusammenfassende Bewertungstabelle / "abiotische Komponenten des Naturhaushaltes"	70
Tabelle 18: Bewertung / Biotische Komponenten des Naturhaushaltes	71
Tabelle 19: Bewertung / Landschaftsbild	72
Tabelle 20: Bewertung / Erholung - Nutzbarkeit für die öffentliche Erholung	74
Tabelle 21: Schutzgutübergreifende Bilanzierung	74
Tabelle 22: Schutzgutübergreifende Bilanzierung aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum B-Plan XXI-32 "Habichtshorst"	75

## **A PLANUNGSGEGENSTAND**

### **A.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst ein ca. 8,6 ha großes Gebiet im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Ortsteil Biesdorf, und liegt zwischen

- der Köpenicker Straße,
- dem U-Bahndamm,
- der Lauinger Straße
- sowie der Apollofalterallee
- und einem Abschnitt der Köpenicker Straße.

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 (Machbarkeitsstudie).

Dieses Gutachten bildete die Grundlage für den Beschluss des Senats von Berlin vom 14.04.1992, den Bereich "Biesdorf-Süd" zum Untersuchungsgebiet für einen Entwicklungsbereich gemäß § 165 ff BauGB zu erklären.

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. Um kurzfristig Flächen für den dringenden Wohnbedarf in Berlin bereitzustellen, soll am Standort Habichtshorst ein neuer Stadtteil entwickelt werden.

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 (Vorlagen 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. Bis Ende 2006 sollen sämtliche Entwicklungsmaßnahmen aus dem Entwicklungsrecht entlassen werden.

Das Plangebiet (BP XXI-32d „Lindenstraße“) weist auf den Grundstücken nördlich und südlich der Lindenstraße eine kleinteilige Wohnbebauung mit einzelnen Baulücken auf. Die restlichen Flächen des Plangebiets weisen überwiegend eine geringe Grundstücks- bzw. Flächenausnutzung auf.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für

- die teilweise Neuordnung des Gebietes: Sicherung von Mischgebietsnutzung entlang der Köpenicker Straße, einer kleinteiligen Wohngebietsnutzung in der Bestandssiedlung Lindenstraße sowie einer mehrgeschossigen Wohnbebauung in den südlich und nördlich angrenzenden Teilbereichen,
- die Sicherung einer öffentlichen Parkfläche
- die Sicherung der Erschließung der Baugebiete.



## **A.3 Planungsvoraussetzungen**

### **A.3.1 Siedlungsanalyse (2002)**

#### ***Siedlungsbild***

Das Plangebiet wird umgrenzt von der Lauinger Straße im Norden, der Apollofalterallee im Südosten, der Köpenicker Straße im Westen und der in Hochlage verlaufenden U-Bahntrasse der U-Bahnlinie 5 im Nordwesten. Nördlich des Plangebietes grenzen 2 großflächige Fachmärkte (Bau-, Gartenmarkt) an das Gebiet. Südöstlich des Plangebietes befindet sich der neue Wohnstandort Habichtshorst-Ost mit dem neuen Stadtteilpark Habichtshorst, westlich in Verlängerung der Lindenstraße liegt der U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz.

Das Plangebiet wird im zentralen Bereich durch die I- bis II-geschossige Wohnbebauung mit großen Nutz- und Ziergärten entlang der Lindenstraße geprägt. Im Einfahrtsbereich der Lindenstraße befindet sich ein gewerblich genutzter II-geschossiger Neubau. Innerhalb dieses Siedlungsbereiches ist ein Blumengeschäft ansässig.

Die nördlich und südlich angrenzenden Flächen sind unbebaut. Als Zwischennutzung wurde als Ersatz für den ehemaligen Parkplatz nördlich des U-Bahnhofs Elsterwerdaer Platz an der Köpenicker Straße ein Parkplatz, der mittel- bis langfristig verlagert werden soll, eingerichtet. Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt über die Apollofalterallee.

#### ***Verkehrerschließung***

Das Plangebiet wird derzeit über die Straße Alt-Biesdorf (B1/5) und die Köpenicker Straße an das Hauptverkehrsstraßennetz von Berlin 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.

Die innere Erschließung erfolgt über die Apollofalterallee, die Lauinger Straße und die gepflasterte Lindenstraße. Auf Höhe der Gartenstraße ist eine neue Lichtsignalanlage installiert worden.

Gegenüber dem U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz von der Köpenicker Straße abzweigend verläuft die Gartenstraße, die im Bereich des Biotops als Wendeanlage endet.

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

Im gesamten Plangebiet existiert kein verknüpfendes Rad- und Fußwegenetz. Entlang des Bahndamms befindet sich ein Weg (teilweise gepflastert, teilweise unbefestigt), der als Bestandteil des geplanten Wegenetzes langfristig als Verbindung zwischen dem Elsterwerdaer Platz sowie den Fachmärkten an der

Straße Alt-Biesdorf gesichert werden soll.

Die Verkehrsmenge der Köpenicker Straße liegt gem. Umweltatlas von Berlin in dem 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 (6-22 Uhr) bei 60-62 dB im Bereich der U-Bahnstation, im Bereich der Lindenstraße bei 69 dB und südlich davon bei 71 dB. In der Nacht (22-6 Uhr) liegen die Werte im Bereich der U-Bahnstation bei unter 55 dB, im Bereich der Lindenstraße bei 55 bis 60 dB und südlich davon bei 60 bis 65 dB.

### **Ver- und Entsorgung**

Auf dem Gelände befinden sich folgende Leitungstrassen:

- Gasleitung (Hochdruck, 800St): südlich der Flurstücke 96 bis 102 (Bestandsgebäude südlich der Lindenstraße) zwischen der Köpenicker Straße und der Apollofalter Allee;
- Gasleitung (Niederdruck): innerhalb der Lindenstraße;
- BWB-Wasserversorgungsleitung: DN 100 (Wasserleitung; im Bereich Gartenstraße; Lage unsicher), DN 100 (Wasserleitung; im Bereich Lindenstraße), DN 250 (Wasserleitung in der Köpenicker Straße), DN 350 (Schmutzwasser; von der Köpenicker Straße über die Gartenstraße bis zur Lauinger Straße), DN 400 (Schmutzwasser, Zufahrtsbereich Gartenstraße in die Köpenicker Straße); DN 1200 (Schmutzwasser; von der Köpenicker Straße bis zur Straße Alt-Biesdorf parallel zum U-Bahndamm);
- Telekommunikationskabel innerhalb der Köpenicker Straße;
- Energieversorgungskabel im Bereich Köpenicker Straße und Gartenstraße.

### **Altlasten**

Gemäß dem Umweltatlas, Karte "Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen", handelt es sich bei dem gesamten Bereich südlich der Lindenstraße um eine Altlasten- und Altlastenverdachtsfläche aus Ablagerungen wie Bauschutt und Hausmüll bzw. aus Altstandorten aufgrund der militärischen Nutzung.

Im Sommer 1995 wurde auf dem ehemaligen Militärstandort Habichtshorst im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd eine Boden- und Grundwasseruntersuchung durchgeführt. Dabei wurden acht Altlastenverdachtsflächen einer näheren Betrachtung unterzogen, von denen eine komplett (Verdachtsfläche VII, Lagerplatz; Allgemeines Wohngebiet WA 4) und eine teilweise (Verdachtsfläche II, ehemaliges Tanklager; Allgemeines Wohngebiet WA 6 und Kreuzungsbereich Lindenstraße/Apollofalterallee) innerhalb des Plangebiets liegt. Im Gutachten wird u.a. Folgendes festgestellt: „Bei der Verdachtsfläche VII nordwestlich des Gewerbegebietes handelt es sich um eine ungeordnete Lagerfläche, wo sowohl restliche Baumaterialien als auch Fässer abgelegt wurden. Der Untergrund ist nicht versiegelt.“ „Im Bereich dieser Verdachtsfläche gab es keine Hinweise auf eine Belastung des Bodens durch Schadstoffe. Eine Kennzeichnung der Verdachtsfläche VII im Bebauungsplan XXI-32d ist daher nicht erforderlich.“

Der Boden wies bis in eine Tiefe von 5 m keine organoleptischen Auffälligkeiten auf. Die Analyseergebnisse der Laboruntersuchungen auf Schwermetalle, LHKW/VC, BTEX, MKW und PAK lagen deutlich unter den Eingreifwerten der Berliner Liste, Kat. Ia und ebenso unter den Einbauwerten.“ Darüber hinaus wird im Gutachten im Rahmen der Gefährdungsabschätzung zu den Altlastenverdachtsflächen festgestellt, dass „von den ermittelten Belastungen zur Zeit eine Gefährdung der kommunalen Wasserversorgung der Brunnengalerie des Wasserwerkes Wuhlheide nicht ausgeht.“

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXI-32b „Habichtshorst-Ost“ erfolgte im September 2003 durch das Natur- und Umweltamt eine ergänzende Stellungnahme u.a. zur Altlastenverdachtsfläche II. Darin wird ausgeführt: „Nach Auswertung der dem Fachbereich Umweltschutz vorliegenden Bodenuntersuchungsergebnisse ist zu konstatieren, dass für die im EUROCON – Plan dargestellte Verdachtsfläche II (Ehemaliges Tanklager), (...) der Altlastenverdacht aufgehoben werden kann (...).“ Damit entfällt auch eine Kennzeichnung der teilweise im Geltungsbereich XXI-32d befindlichen Verdachtsfläche II.

Für das Untersuchungsgebiet „Fachmärkte“ (Dreieck zwischen Straße Alt-Biesdorf, Köpenicker Straße; Apollofalterallee) wurden die Untersuchungsmaßnahmen auf die Analyse des Grundwasser beschränkt. Für die innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen der ehemaligen Zierpflanzenproduktion (Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 5) wurden 2 Grundwassermessstellen eingerichtet. An den Bohrstellen wurden teilweise Überschreitungen der Einleitwerte für Nitrat- und Phosphatkonzentrationen gemessen. Ebenso waren die AOX Konzentrationen auffällig. In der Zusammenfassung der Ergebnisse wurde im Gutachten festgestellt, dass u.a. für den Bereich der Zierpflanzenproduktion eine Verunreinigung des Grundwassers in schadenswertüberschreitender Konzentration nicht nachgewiesen wurde. Auch in diesem Bereich ist damit eine Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

*Aufgrund der nicht erforderlichen Kennzeichnungen ist davon auszugehen, dass von den untersuchten Flächen keine Gefährdungen ausgehen.*

### **Eigentumsverhältnisse**

Die Eigentumsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs stellen sich wie folgt dar:

*Land Berlin:*

- Flur 165: Flurstücke 235, 242, 244, 246
- Flur 166: Flurstücke 43, 44, 45, 46, 76, 94, 103, 152, 153, 155, 156, 157, 159, 160, 175, 184, 196, 199, 205
- Flur 8: 291/22

*BauGrund THV:*

- Flur 166: Flurstück 162
- Flur 3: Flurstück 2430

*Privatbesitz:*

- Flur 166: 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 213, 214

### **A.3.2 Landschaftsanalyse**

#### **Geologie / 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 Flächen:

- südlich der Lindenstraße aus "Lockersyrosem / Regosol / Pararendzina - auf Aufschüttungen - bzw. Abtragungsflächen";
- nördlich der Lindenstraße aus "Regosol + Pararendzina + Hortisol, zum Teil auf Aufschüttungen".

Nach der Bodenuntersuchung im Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd vom 23.11.1995 weist das Plangebiet mehr oder weniger starke Auffüllungen auf, die von Mittel- und Feinsanden überlagert werden. Südlich der B 3 kommen z.T. Auffüllungen von bis zu 5 m vor. Aufgrund von Aufschüttungen, Bodenverunreinigungen und Versiegelungen ist davon auszugehen, dass natürliche bzw. naturnahe Böden, d. h. Böden ohne anthropogene Beeinträchtigungen, im Geltungsbereich des B-Plans XXI-32d nicht vorkommen. Sie sind vielmehr durch die intensive anthropogene Nutzung beeinträchtigt bzw. belastet.

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

## **Wasser / Grundwasser**

### *Grundwasserflurabstand / Fließrichtung*

Plan 3 "Grundwasserflurabstand" zeigt die Flurabstände bezogen auf den HGW. Gemäß dem Gutachten zur Regenwasserentsorgung vom 21.09.1994 ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich des B-Plangebietes XXI-32d der Flurabstand weniger als 1,5 m 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*

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.

### *Wasserschutzzone*

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebiet Zone III des Wasserwerks Kaulsdorf.

## **Klima**

### *Klimafunktionen*

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.

### *Vergleich mit Freilandverhältnissen*

Wird die klimatische Situation im Vergleich zu Freilandverhältnissen betrachtet, weist das Plangebiet nur geringe klimatische Veränderungen auf. Die Flächen nördlich des Plangebietes weisen aber schon "mäßige Klimaveränderungen" auf.

### *Differenzierte Betrachtung des Entwicklungsbereiches*

Eine Betrachtung des gesamten Entwicklungsbereiches aus stadtklimatologischer Sicht zeigt sowohl das Vorhandensein von klimatisch wirksamen Freiflächen unterschiedlicher Größen (Flächen rund um den Biesdorfer Baggersee, die Flächen entlang der Wuhle, die Biesdorfer Höhe und der Stadtpark) als auch spezifischer klimatischer Barrieren, wie den U-Bahndamm.

Aus den oben genannten Gründen sind insgesamt die derzeitigen klimatischen Bedingungen im Plangebiet als relativ günstig einzuschätzen. Besonders wichtig ist aber die Frage möglicher klimatischer Wechselwirkungen (Luftaustausch, Belüftung, Entlüftung) zwischen belasteten und entlasteten Räumen bzw. die städtebauliche Entwicklung auf den angrenzenden Flächen. Aus klimatologischer Sicht bedeutsam sind die südlich an den Entwicklungsbereich anschließenden, ausgedehnten Siedlungsbereiche mit einem ausgeprägten Grün- und Vegetationsbestand.

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 ist.

### ***Biotop- und Artenschutz***

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

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen wurden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme erstmalig 1996 erfasst und im Herbst 2003 durch Begehung aktualisiert.

Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-32d vorkommenden Biotoptypen handelt es sich i.d.R. um anthropogen beeinflusste und relativ artenarme Lebensräume. Ihr Wert bzw. ihre Bedeutung in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz ist relativ gering. Nur der Baumbestand in der Lindenstraße/Köpenicker Straße (Linden) und das Regenwasserrückhaltebecken einschl. Pappelbaumbestand sowie die Brachflächen mit Gehölzaufwuchs und die Kleingärten / Gärten mit Obstbäumen haben - im Vergleich zu den anderen Biotoptypen - eine höhere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Marzahn (StadtUm VII 406 vom 10.02.1998) im Zusammenhang mit dem Schreiben von der Abteilung Stadtgestaltung und Umweltschutz Stadtplanungsamt (StadtUm V 308), vom 27.03.1998, handelt es sich bei dem Regenwasserrückhaltebecken um ein geschütztes Biotop nach § 26 a Berliner Naturschutzgesetz, da der Boden mit *Phragmites australis* (Gemeines Schilf) bestanden ist. Weitere geschützte Biotope kommen 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.

Faunistische Kartierungen liegen nicht vor.

Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor:

- Gebäude,
- versiegelte Flächen, wassergebundene Decke,
- Straßen und andere Verkehrsanlagen mit Baumbestand,
- intensiv gepflegte und gärtnerisch angelegte Grünflächen/Freiflächen,
- Kleingärten / Gärten mit Obstbäumen,
- ruderalisierte Grün- und Freiflächen,
- artenarmer Parkrasen,
- artenreicher Stauden- und Ufersaum, einschl. Röhricht,
- Brachfläche mit Gehölzaufwuchs,
- Gebüsche aus Ziergehölzen.

### ***Landschaftsbild***

Das Landschaftsbild im Plangebiet B-Plan XXI-32d 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. Verstärkt wird dieser negative Eindruck durch den unmittelbar angrenzenden U-Bahndamm.

Besondere Landschaftsbildelemente oder -kompositionen und Blickachsen kommen nicht vor, auch bestehen - aufgrund der Baulichkeiten an der B 1/5 - keine Blickbeziehungen zur Biesdorfer Höhe.

Ein landschaftsbildprägender Baumbestand kommt im Bereich der Lindenstraße/Köpenicker Straße und rund um das Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet vor.

Ziel nach dem Landschaftsprogramm ist die Entwicklung eines städtischen Übergangsbereiches mit Mischnutzung sowie die Wiederherstellung und Aufwertung des Elsterwerdaer Platzes.

### ***Erholungsmöglichkeiten***

Der Bezirk Marzahn zeichnet 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.

Im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet stehen die Grün- und Freiflächen "Biesdorfer Höhe" und "Schlosspark Biesdorf".

### **Flächenbilanzierung / Realsituation**

**Tabelle 1: Flächenbilanz**

<b>Realsituation</b>	
<b>versiegelte Flächen (Werte gerundet)</b>	
0,35 ha	Gebäude
1,20 ha	versiegelte Flächen, wassergebundene Decke, Pflaster
0,97 ha	Verkehrsflächen mit Baumbestand
<b>2,52 ha</b>	<b>Summe</b>
<b>29,2 %</b>	<b>Summe in Prozent</b>
<b>Grün- und Freiflächen (Werte gerundet)</b>	
4,68 ha	Brachflächen mit Gehölzaufwuchs
0,11 ha	artenarmer Parkrasen
0,19 ha	intensiv gepflegte, gärtnerisch angelegte Grünflächen
0,07 ha	Gebüsche aus Ziergehölzen
0,74 ha	Kleingärten / Gärten mit Obstbäumen
0,26 ha	ruderalisierte Grün- und Freiflächen
0,05 ha	artenreicher Stauden- und Ufersaum, einschl. Röhricht, von Pappel umgeben
<b>6,10 ha</b>	<b>Summe</b>
<b>70,8 %</b>	<b>Summe in Prozent</b>
<b>8,62 ha</b>	<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>

### **Baumschutzverordnung**

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

Nach dem derzeitigen Planungsstand muss davon ausgegangen werden, dass für alle Bäume bis auf die Straßenbäume und die Bäume rund um das Regenwasserrückhaltebecken Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Gemäß Baumschutzverordnung von Berlin können auch entsprechende Ausgleichsabgaben entrichtet werden.



Die nachfolgende Eingriffsbilanzierung geht auf die Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen, nicht ein. Ein Ausgleich oder Ersatz zu fällender Bäume ist über die Anwendung der Baumschutzverordnung im Rahmen der Baugenehmigung sicher zu stellen, da letztendlich erst an dieser Stelle abschließend geklärt werden kann, in welchem Umfang Bäume gefällt werden müssen.

## A.4 PLANUNGSVORGABEN

### **A.4.1 Flächennutzungsplan (FNP 94) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595)**

Der durch Beschluss des Abgeordnetenhauses von Berlin am 23.06.1994 rechtsverbindlich gewordene Flächennutzungsplan (FNP 94) in der Neubekanntmachung vom 08.01.2004, *zuletzt geändert am 14. April 2005* weist die Flächen im Plangebiet wie folgt aus:

- Die Flächen nördlich der Lindenstraße (bis an die Straße Alt-Biesdorf) liegen innerhalb einer gemischten Baufläche, Typ M2.
- Südlich der Lindenstraße verläuft ein Grünzug.
- Die Flächen südlich des Grünzuges sind als Wohnbaufläche, Typ W2, bzw. entlang der Köpenicker Straße als Gemischte Baufläche, Typ M2, ausgewiesen.
- Der Schienenstrang der U-Bahn-Linie 5, im FNP ausgewiesen als Bahnfläche, bildet die westliche Abgrenzung des Plangebietes „Lindenstraße“.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes XXI-32d „Lindenstraße“ sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP 94) in der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 und entsprechend dem neuen Stand entwickelt.

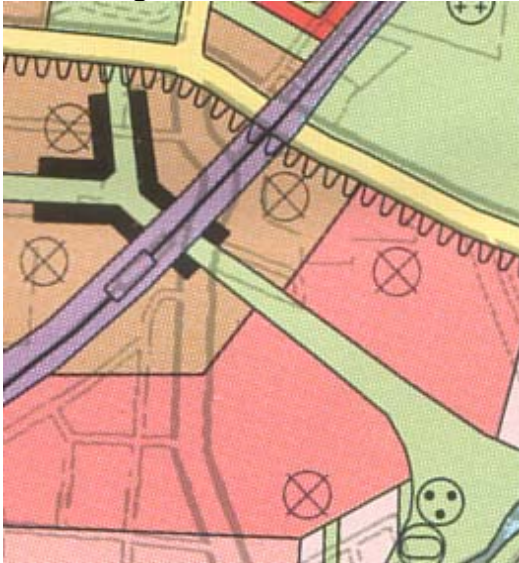
Die Allgemeinen Wohngebiete nördlich der Lindenstraße sind zusammen kleiner als 3 ha und sind entsprechend dem Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 aus Gemischten Bauflächen Typ M2 entwickelbar. Die Allgemeinen Wohngebiete südlich der Lindenstraße entsprechen mit einem Nutzungsmaß zwischen GFZ 0,5 bis 0,8 den Darstellungen der Wohnbaufläche Typ W2 mit einem Nutzungsmaß GFZ bis 1,5 und sind aus dem FNP entwickelt. Durch die Ausweisung als Wohngebiete soll u.a. die Wohnstruktur innerhalb des Bestandsgebietes entlang der Lindenstraße gestärkt werden.

Die Mischgebiete entlang der Köpenicker Straße entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Die im FNP dargestellte Grünfläche wird im nördlichen Teilbereich des Plangebietes als Begrenzung zu den nördlich angrenzenden Fachmärkten als Grünfläche gesichert. Der festgesetzte Kinderspielplatz ist als lokale Einrichtung gemäß Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 aus den dargestellten Bauflächen entwickelt.

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 Kreuzungsbereich der Lindenstraße mit der Köpenicker Straße liegt in einem als Kerngebiet und Zentrumsbereich am Elsterwerdaer Platz ausgewiesenen Bereich. Der überwiegende Teil der Straße bis zur Einmündung in die Apollofalterallee liegt jedoch in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit Geschossiedlungsbau und Wohngrün.
- Nördlich und südlich dieses bestehenden Wohngebietes erstrecken sich jeweils in Planung befindliche allgemeine Wohngebiete (WA), in denen Geschossiedlungsbau und Wohngrün vorgesehen sind.
- Die Bereichsentwicklungsplanung weist die Lindenstraße als eine übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung aus.

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



#### **A.4.3 Landschaftsprogramm (LAPRO 94)**

##### ***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".

Die Grundstücke nördlich und südlich der Lindenstraße wurden als "Siedlungsgebiet" bzw. als "Überwachungs- und Sanierungsschwerpunkte/nicht kanalisiertes Siedlungsgebiet" gekennzeichnet.

Die Flächen zwischen Lindenstraße und der B1 wurden als "Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau" dargestellt und die Flächen südlich der Lindenstraße als "Industrie und Gewerbe" ausgewiesen.

##### ***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 Maßnahmenschwerpunkt Elsterwaerder 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 - durch den Geltungsbereich vom B-Plan XXI-32d.

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 nördlich und südlich angrenzenden Wohnquartiere werden folgende Anforderungen formuliert:

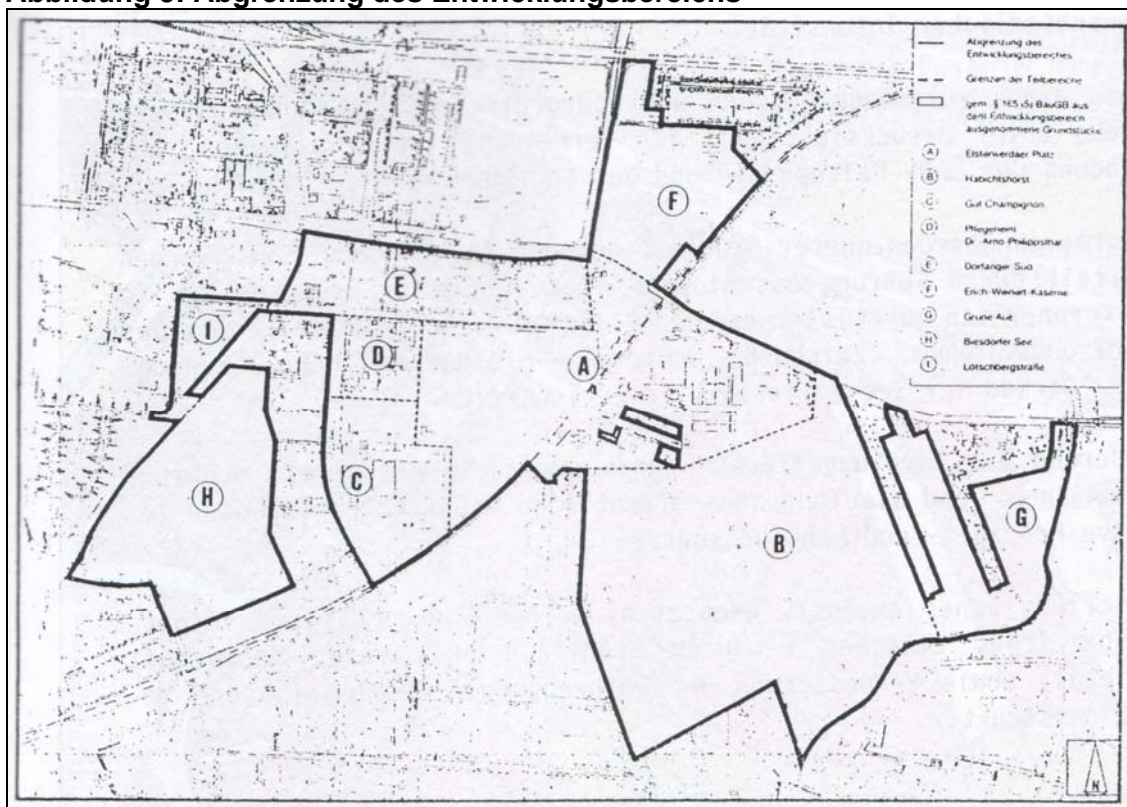
- Anlage zusammenhängender Grünflächen/Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten,
- Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiflächen,
- Anbindung/Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen.

#### A.4.4 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme 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: Flurstücke 84, 86, 87, 88, 89, 90, 96, 97, 100, 101, 102, 213, 214 nördlich und südlich der Lindenstraße; vgl. Abbildung 3) liegt innerhalb des Entwicklungsbereiches.

Mit dem Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sollte in dem Gebiet, das aufgrund seiner hervorragenden stadträumlichen Lage und seiner großräumigen Flächenpotentiale 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-32d „Lindenstraße“ differenziert. Für den Standort Habichtshorst formuliert die Voruntersuchung folgende Entwicklungsziele:

- Herausbildung von nutzungs- und dichteabgestuften durchgrüneten 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.

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.

Eines der zentralen Ziele des eingeleiteten Umsteuerungsprozesses besteht in der Reduzierung der Entwicklungskulisse. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (entspricht dem Teilgebiet Lindenstraße) soll voraussichtlich IV/2005 vorzeitig aus dem Entwicklungsrecht entlassen werden. 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.



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





## **B PLANINHALT**

### **B.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 des Vorhandenseins 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 zugrundeliegende 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-32d mit Ausnahme der Bestandssiedlung Lindenstraße 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 der Grundlage des Rahmenplans die aktuellen Entwicklungen in Biesdorf-Süd dar.

Ergänzend hierzu wurde eine vertiefende Untersuchung für den Bereich Lindenstraße erarbeitet. Das Grundkonzept sieht folgende städtebauliche Bausteine vor: Integration der Bestandssiedlung in die städtebauliche Gesamtfigur des neuen Wohnstandortes Habichtshorst; Ergänzung der kleinteiligen Bebauungsstruktur sowie behutsame Verdichtung sowie eine durchgrünte Wohnstraße als Verlängerung des zentralen Grünzugs (Stadtteilpark Habichtshorst). Die einzelnen Varianten sahen eine Ergänzung des Bestandes durch überwiegend II- bis III-geschossige Doppelhäuser und Stadtvillen vor.

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.

Mit der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens XXI-32d „Lindenstraße“ im Jahre 2003 soll nunmehr unter Berücksichtigung der Bestandsgebiete entlang der Lindenstraße die städtebauliche Verknüpfung der neuen Wohn- und Gewerbegebiete mit dem neuen Handelszentrum Biesdorf-Süd am Elsterwerdaer Platz gesichert werden.

Die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XXI-32d erfolgt im Rahmen der Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsnahe Biesdorf-Süd (Entlassung der Entwicklungsmaßnahmen aus dem Entwicklungsrecht) durch den Senat im 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 Bebauungs-

plans nach Aufhebung des Entwicklungsrechts.

## B.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-32d „Lindenstraße“ sollen folgende Leitlinien umgesetzt werden:

- Städtebauliche Verknüpfung der Wohnstandorte Habichtshorst-Ost und Grüne Aue mit dem neuen Zentrum am Elsterwerdaer Platz;
- Schaffung qualitativ hochwertiger Wohngebiete mit mittlerer Dichte in zentraler Lage zum neuen Zentrum am Elsterwerdaer Platz sowie dem U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz;
- Integration der Bestandssiedlung Lindenstraße in die städtebauliche Konzeption für den neuen Wohnstandort;
- Ergänzung der vorhandenen kleinteiligen Wohnbebauung entlang der Lindenstraße sowie Sicherung einer rückwärtigen Bebauung der ca. 40 bis 50 m tiefen Grundstücke;
- Sicherung eines Wohngebietes südlich der Lauinger Straße entlang eines ca. 25 m breiten Grünzuges; die öffentlichen Grünflächen bilden den nordwestlichen Anschluss an den öffentlichen Grünzug entlang der Kohlweisslingstraße am Wohnstandort Habichtshorst;
- Sicherung von zwei Mischgebieten am westlichen Ende der Lindenstraße direkt an der Köpenicker Straße;
- Sicherung von Wohn- und Mischgebieten im südlichen Plangebiet entlang der Köpenicker Straße sowie der Apollofalterallee;
- Gestaltung der Lindenstraße als verkehrsberuhigter Bereich, so dass die Lindenstraße auch als fußläufige Verbindung zwischen dem U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz und dem Stadtteilpark Habichtshorst bzw. den angrenzenden Wohngebieten dient;
- Sicherung der Köpenicker Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche;
- Sicherung einer Fuß- und Radwegeverbindung in Verlängerung des geplanten Grünzuges entlang der *Lauinger Straße* am geplanten Wohnstandort Habichtshorst-West (Bebauungsplan XXI-32c „Habichtshorst-West“) als Verbindung zwischen dem geplanten Wohnstandort sowie dem U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz;
- Errichtung eines Ersatzstandortes am westlichen Ende der Lauinger Straße für den temporären öffentlichen Parkplatz im südlichen Plangebiet mit ca. 200 Stellplätzen zur Deckung des Stellbedarfs. Das Gelände wird sowohl über die Lauinger Straße als auch über die Köpenicker Straße erschlossen.

## **B.3 Abwägungsvorgang und Begründung einzelner Festsetzungen**

### **B.3.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger/innen (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauBG)**

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/innen 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. DS 1123/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-32d „Lindenstraße“ beziehen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde insbesondere Stellung genommen zu den Themenfeldern Verkehr und Erschließung sowie Immissionen. 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-32d „Lindenstraße“ beziehen. Darüber hinaus werden Ergänzungen vorgenommen, wie im vorliegenden Bebauungsplan mit den 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**

*Stellungnahme: Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. IV E, fordert eine Darstellung der Entwicklungsziele der Entwicklungsmaßnahme, des Rahmenplanes und der Planungskonzepte, Aufteilung des Bebauungsplanes in Teilpläne.*

*Abwägung: Die Darstellung der Entwicklungsziele wird ergänzt und eine Abbildung des aktualisierten Rahmenplans in die Begründung aufgenommen. Von der Darstellung bzw. Abbildung einzelner Planungskonzepte und Entwürfe wird abgesehen, da diese für den Bebauungsplan nicht relevant sind. Die Aussagen des Bebauungsplanes werden im Rahmen des weiteren Verfahrens konkretisiert. Dabei wird der vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf in verschiedene (Teil-) Bebauungspläne aufgeteilt.*

*Stellungnahme: Die Industrie- und Handelskammer, Berlin sowie das BA Marzahn, WirtFin V, wünschen eine Darstellung der Auswirkung der Planung auf Gewerbebetriebe.*

*Abwägung: Die Auswirkungen der Planung auf die Gewerbebetriebe und die Maßnahmen der Verminderung dieser nachteiligen Auswirkungen werden in der Begründung dargelegt.*

*Stellungnahme: Das BA Marzahn, StadtUm II, Vermessungsamt, äußerte Bedenken zu folgenden Punkten: Eindeutigkeit der Geltungsbereichsgrenze, Plangrundlage nicht gemäß AV Bebauungspläne, Beschriftung des Gitternetzes fehlt, Aufnahme von Vermerken zum Grundstücksverzeichnis und Planunterlage, Sichtbarkeit von Flurstücksgrenzen und -nummern, Eindeutigkeit der Vermessung, Lesbarkeit von Straßennamen und fehlende Darstellung eines 30 m*

*Umrisses.*

*Ergänzung: Für den Entwurf wurde durch den ÖbVI Seibt in Abstimmung mit dem Vermessungs- und Katasteramt Marzahn-Hellersdorf eine neue Plangrundlage erstellt.*

*Stellungnahme: Hinweise und Anregungen des BA Marzahn, StadtUm VII, NGA, zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag.*

*Ergänzung: Für den Entwurf wurde vom Büro Seebauer, Wefers und Partner in Abstimmung mit dem Natur- und Umweltamt der landschaftspflegerische Fachbeitrag neu erarbeitet (Stand März 2004). Das Ergebnis des landschaftspflegerischen Fachbeitrags wird u.a. in Kapitel C - Auswirkungen des Bebauungsplanes - beschrieben.*

### **Bauweise**

*Stellungnahme: Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. IV E, fordert für die Bebauung entlang der Lindenstraße ein städtebauliches Konzept, das eine Grundstücksteilung und Hinterlandbebauung (II-Geschosse, Stadtvillen, GFZ 0,8) vorsieht, wobei die Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe zu prüfen sei.*

*Abwägung: Die im Bebauungsplan-Vorentwurf festgesetzten Baugrenzen erlauben eine Hinterlandbebauung. Die geteilten Grundstücke können über die Lindenstraße erschlossen werden. Eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 20 m wird festgesetzt, um zu gewährleisten, dass sich die Baukörper (Einzel- und Doppelhäuser, Stadtvillen) in die vorhandene Struktur einfügen.*

*Ergänzung: Für den Entwurf wurde entsprechend den Regelungen in den anderen Bestandsgebieten an den Standorten Habichtshorst bzw. Grüne Aue die maximale Gebäudelänge auf 18 m festgesetzt.*

*Stellungnahme: Entlang der Straßen mit hoher Lärmbelastung sollte eine geschlossene Bauweise sowie eine Grundrissorientierung von Wohnungen festgesetzt werden (Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. IV E).*

*Abwägung/Ergänzung: Zugunsten einer höheren Flexibilität für eine Bebauung wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Dem Lärmschutz wird mit einem Hinweis zur Berücksichtigung der DIN 4109 Rechnung getragen.*

*Stellungnahme/Ergänzung: Die Sicherung einer Raumkante entlang der Apollofalterallee und Köpenicker Straße (Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. IV E) findet entgegen dem Vorentwurf keine Berücksichtigung, um einen weitgehenden Gestaltungsspielraum bei der Bebauung einzuräumen.*

*Stellungnahme/Abwägung: Ein Bürger findet die Baufenster zu eng festgelegt, so dass kein ausreichender Spielraum für Bauherren besteht. Dies kann nicht*

nachvollzogen werden, da der Bebauungsplan Baufelder ausweist, die hinsichtlich der Anordnung der Baukörper einen weitgehenden Spielraum eröffnen.

### **Nutzungsart**

Stellungnahme: Gemäß der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. IV E, soll in den Baugebieten MI 1 und MI 2 Wohnen ab dem 1. OG zulässig sein.

Abwägung: Die Teilgebiete MI 1 und MI 2 (Vorentwurf) werden von der textlichen Festsetzung Nr. 3 ausgenommen. Für die Teilgebiete MI 3 bis MI 4 (Vorentwurf) wird die Festsetzung Nr. 3 auf die zur Köpenicker Straße ausgerichteten Gebäudeteile eingegrenzt.

Ergänzung: Im vorliegenden Entwurf sind keine Einschränkungen bzgl. der Zulässigkeit von Wohnungen festgesetzt. Dem Lärmschutz wird mit einem Hinweis zur Berücksichtigung der DIN 4109 Rechnung getragen.

Stellungnahme/Ergänzung: Eine Prüfung des Bedarfs an Kitastandorten in den Baugebieten WA 1 und WA 2 (Vorentwurf) hat ergeben, dass kein Standort notwendig ist (Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. IV E).

Stellungnahme: Die Belange von Kindern und Jugendlichen sind nicht ausreichend berücksichtigt (Jugendfreizeitstätte).

Abwägung/Ergänzung: Diesen Belangen wird entsprechend den der Entwicklungsmaßnahme zugrunde liegenden mit den Fachbehörden abgestimmten Richtwerten und Standorten Rechnung getragen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II E, koordinierte Stellungnahme für die Abt. IV B, V B, VI D, Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport, Abt. V B). Dies beinhaltet für das B-Plangebiet XXI-32d keine Festsetzung von Standorten.

Stellungnahme/Abwägung: Der Nachweis der ungedeckten und gedeckten Sportflächen (Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport, Abt. IX B) wird bezogen auf den gesamten Entwicklungsbereich geführt. Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind die Bedarfe und Richtwerte mit den zuständigen Bedarfsträgern weiter abzustimmen. Im Begründungstext wird die Situation sowie der Bedarf an gedeckten Sportflächen dargestellt.

Stellungnahme/Abwägung: Die Ausweisung eines gesonderten Standortes für geplante Behinderteneinrichtungen als Gemeinbedarfsfläche bzw. eines Wohnheimes für geistig Behinderte, die Belange alter Menschen, Alten- und behindertengerechtes Wohnen, Seniorenfreizeitstätte (Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales, Abt VI B BA Marzahn, GesSoz II) ist nicht notwendig, da sich diese Einrichtung auch im Allgemeinen Wohngebiet -WA- einordnen lässt. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im WA allgemein zulässig. Eine Sicherung von Sonderwohnformen für Behinderte (Senatsverwaltung für Ge-



*sundheit und Soziales, Abt VI B) erfolgt nicht, da im Bebauungsplan nur städtebaulich und bodenrechtlich begründete Festsetzungen getroffen werden können. Die Anregungen sind daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der Bauordnung zu berücksichtigen.*

*Stellungnahme/Abwägung: Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abt. Bau- und Wohnungswesen, gibt Hinweise auf mögliche Verkaufsflächen in Misch- und Gewerbegebieten. Die Belange von Lichtenberg werden bezüglich der dargestellten Mischgebiete nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan lässt keine bezirksübergreifenden Nutzungen zu.*

### **Verkehr /Erschließung**

*Stellungnahme: Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. IV E, fordert Geh- und Fahrrechte nördlich und südlich der Lindenstraße, Auslösung von Erschließungsbeitragspflicht.*

*Abwägung: Südlich und nördlich der Lindenstraße sind keine Straßen vorgesehen. Eine Doppellerschließung ist somit nicht vorgesehen. Für die Grundstücke entlang der Lindenstraße entsteht damit auch keine Erschließungsbeitragspflicht.*

*Stellungnahme: Durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. IV E, wird die Sicherung der Erschließung der WA 1 bis WA 4 (Vorentwurf) durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gefordert.*

*Abwägung: Die Teilgebiete WA 1 und WA 2 (Vorentwurf) sind über die Apollofalterallee (Vorentwurf Verbindungsstraße) und die Lauinger Straße (Vorentwurf Planstraße 4) an das öffentliche Straßennetz angebunden. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht südlich des Teilgebietes WA 4 (Vorentwurf) ist nicht notwendig. Der rückwärtige Bereich der Teilgebiete WA 3 und WA 4 (Vorentwurf) kann über Stichwege von der Lindenstraße erschlossen werden. Die Teilgebiete MI 3, WA 5 und WA 8 (Vorentwurf) werden über die Köpenicker Straße, Apollofalterallee (Vorentwurf Verbindungsstraße) und ein Wegerecht erschlossen. Damit ist eine ausreichende Erschließung gesichert.*

*Stellungnahme: Die Festsetzung der Lindenstraße als verkehrsberuhigter Bereich wird durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. XII C, sowie das BA Marzahn, StadtUm, Tief, abgelehnt.*

*Abwägung: An diesem Planungsziel soll jedoch festgehalten werden. Der Bebauungsplan legt dabei nicht fest, wann die Maßnahmen umzusetzen sind.*

*Stellungnahme: Das BA Marzahn, StadtUm, Tief, und der Polizeipräsident in Berlin, Landespolizeiverwaltungsamt III A, Straßenverkehrsbehörde, fordern die Festsetzung eines Parkhauses auf der P+R-Fläche(Vorentwurf), da die Anzahl der zu realisierenden Stellplätze auf einem P+R-Parkplatz zu gering ist. Ebenso sollte auf die öffentliche Straße am P+R-Parkplatz verzichtet werden (BA Marzahn, StadtUm, Tief)*

*Abwägung: Zukünftig wird die P+R-Fläche weiß dargestellt mit dem Zusatz „Parkhaus“. Die Erschließung des Parkhauses erfolgt über die Lauinger Straße (Vorentwurf Planstraße 4) sowie die Köpenicker Straße.*

*Ergänzung: Im Entwurf wird die Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Innerhalb der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird geregelt, dass auch die Errichtung eines Parkhauses zulässig ist.*

*Stellungnahme: Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. IV E, bittet um Prüfung, ob alle Baugebiete öffentlich erschlossen sind.*

*Abwägung: Die Erschließung ist gesichert durch die Lauinger Straße (Vorentwurf Planstraße 4), die Lindenstraße, die Köpenicker Straße sowie die Apollofalterallee (Vorentwurf Verbindungsstraße) und berücksichtigt die erforderlichen Straßenquerschnitte. Die Feinerschließung erfolgt über private Wohnwege.*

*Stellungnahme: Der Polizeipräsident in Berlin, Landespolizeiverwaltungsamt IIIA, Straßenverkehrsbehörde, regt ein Radfahrrecht in den Flächen b (Vorentwurf) an.*

*Abwägung: Innerhalb der mit Wegerechten belegten Flächen b ist Radfahrverkehr zulässig.*

*Stellungnahme: Der Polizeipräsident in Berlin, Landespolizeiverwaltungsamt, III A, Straßenverkehrsbehörde, vermerkt einen fehlenden Stellplatznachweis.*

*Abwägung: Nach der geänderten Bauordnung für Berlin vom 04. Juli 1997 entfällt die Stellplatzpflicht, außer für die in § 48 Abs. 1 genannten Voraussetzungen (bei öffentlichen Gebäuden).*

*Stellungnahme: Die BVG fordert eine Berücksichtigung der Streckenführung der Busse sowie Haltestellenstandorte.*

*Abwägung: Die Streckenführung sowie die Festlegung der Haltestellenstandorte des Busses sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.*

*Abwägung: Das BA Marzahn, StadtUm, Tief, regt an, die aktuelle Planung der Apollofalterallee (Vorentwurf Verbindungsstraße) zu übernehmen.*

*Ergänzung: Die festgelegte Verkehrsfläche wurde mit dem Tiefbauamt abgestimmt und berücksichtigt die aktuelle Planung sowie die bisher provisorisch errichtete Straße.*

*Stellungnahme: Die Bürger/innen möchten Verkehrsbelastungen aus Rückstau auf der Köpenicker Straße innerhalb des Gebietes Habichtshorst ausgeschlossen haben.*

Abwägung: *Verkehrsordnerische Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Darüber hinaus wird durch die Ausweisung der Tangential-Verbindung-Ost der Verkehr zwischen Köpenicker Straße und B1/5 abgeleitet. Die Verkehre, die innerhalb der geplanten Wohnbauflächen entstehen, sollen die vorhandenen Straßen nicht belasten.*

### **Grünflächen**

Stellungnahme: *Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II E (koordinierte Stellungnahme für die Abt. IV B, V B, VI D), fordert die Sicherung des Biotops nördlich der Lindenstraße. Das BA Marzahn, StadtUm VII, NGA, stellt fest, dass das Regenrückhaltebecken Biotop ist.*

Abwägung: *Nach der erfolgten Nachweisführung durch das NGA, dass ein Biotop vorhanden und der Erhalt dieses Biotops möglich ist, wird dieses Biotop in die Planung einbezogen.*

Stellungnahme: *Die Bürger/innen wünschen die Anlage von Biotopen bzw. die Schaffung von Nistmöglichkeiten.*

Abwägung: *Aussagen zur detaillierten Gestaltung der Grünflächen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden, sondern sind im Rahmen der Entwurfs- bzw. der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden Hinweise zur Gestaltung der Pflanzliste gegeben, die teilweise berücksichtigt werden.*

Stellungnahme: *Festsetzungen zur Stellplatzgliederung durch Bäume, zur Gestaltung von Außenwandflächen, zur Dachbegrünung von Flachdächern in Gartenstadt sowie zur Baumpflanzung auf privaten Grundstücken werden von einigen Bürgern/innen aus Baukostensicht als nicht notwendig erachtet.*

Abwägung: *An den Festsetzungen wird festgehalten, da sie u.a. die Mindestdurchgrünung der Baugebiete gewährleisten.*

### **Ver-/ Entsorgung**

Stellungnahme: *Die Bewag, Allgemeine Verwaltung, Bau- und Grundstücksplanung, die Vereinigte Energiewerke AG, die Berliner Wasser Betriebe sowie die GASAG geben Hinweise auf Leitungen im Geltungsbereich / Sicherung durch Leitungsrechte.*

Abwägung/Ergänzung: *Die Sicherung von Leitungsrechten auf öffentlichen Flächen ist nicht erforderlich. Diese sollen nur in einen Bebauungsplan aufgenommen werden, wenn es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Im Bereich privater Flächen werden die Leitungsrechte gesichert soweit dies lediglich städtebaulich begründet ist. Im Entwurf wurde die Sicherung eines Leitungsrechtes für die Hochdruckgasleitung berücksichtigt. Zwischen der Köpenicker Straße und der Apollotaler Allee (Vorentwurf Verbindungsstraße) werden die Gasleitungen durch Leitungsrechte gesichert.*

Stellungnahme: Die Bewag, Wärme Vertrieb und die GASAG geben Hinweise zur Erdgasversorgung und bemängeln ein fehlendes Wärmekonzept.

Abwägung: Ein Wärmeversorgungskonzept ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Stellungnahme: Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II E, koordinierte Stellungnahme für die Abt. IV B, V B, VI D, gibt Hinweise zu Grundwasserschutz und Regenwasserentsorgung und bemängelt ein fehlendes Niederschlagswasserentsorgungskonzept. Darüber hinaus geben Bürger/innen Hinweise zur Versickerung des Regenwassers von den Verkehrsflächen und Stellplätzen sowie zur Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens.

Abwägung: Für den Entwicklungsbereich wird ein Entwässerungskonzept erstellt, das das "Gemeinsame Rundschreiben zur Art der Versiegelung von Verkehrs- und Parkplatzflächen und zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser außerhalb von Wasserschutzgebieten und in der Schutzgebietszone III" vom 26. November 1993 und damit den Grundwasserschutz beachtet. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan, soweit es möglich ist, berücksichtigt. Aussagen zur detaillierten Gestaltung der Regenwasserrückhaltebecken können nicht im Bebauungsplan getroffen werden, sondern sind im Rahmen des Entwurfs- bzw. der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Stellungnahme/Abwägung: Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. XII C, gibt Hinweise zur Festsetzung Nr. 21 - Festsetzung wasserundurchlässiger Wegebefestigungen, die berücksichtigt werden. In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von nicht befahrbaren Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Stellplätze, Zufahrten und befahrbare Wege sind in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen.

### **Altlasten**

Stellungnahme/Abwägung: Hinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II E, koordinierte Stellungnahme für die Abt. IV B, V B, VI D, sowie der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales, Abt. V A, zu Altlastenflächen, zu Sanierungsmaßnahmen in Abhängigkeit der Nutzung sowie zur Bodenqualität in Wohngebieten und bei Kinderspielplätzen werden zur Kenntnis genommen. Der Entwicklungsträger hat in Abstimmung mit dem Natur- und Umweltamt des Bezirkes Marzahn die Altlastenflächen in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung zu sanieren.

### **Immissionen**

Stellungnahme: Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II E, koordinierte Stellungnahme für die Abt. IV B, V B, VI D, stellt fest, dass die Festsetzungen zum Schutz vor Schallimmissionen nicht aus-

*reichend sind.*

*Die Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales, Abt. VI B, fordert eine Anpassung der Festsetzungen zum Schallschutz an das geänderte städtebauliche Konzept.*

*Die Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales, Abt. V A, fordert Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen - Lärm - durch Festsetzungen von Grundrissgestaltung, Anordnung innerhalb des Gebietes.*

*Die Bürger/innen regen eine Überprüfung der festgesetzten Lärmschutzbereiche an. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist die Schallimmissionsprognose angesichts der geplanten Bebauung zu verifizieren.*

*Abwägung: Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung für die einzelnen, sich konkretisierenden Teilbereiche des Bebauungsplanes werden die festzusetzenden Schallschutzmaßnahmen spezifiziert. Dabei werden die neuen textlichen Festsetzungen nach den landesrechtlichen Festlegungen (Handbuch „Verbindliche Bauleitplanung“) in Ansatz gebracht.*

*Ergänzung: Die Aussagen zu Immissionen wurden für den Entwurf aktualisiert. Dem Lärmschutz wird mit einem Hinweis zur Berücksichtigung der DIN 4109 Rechnung getragen.*

*Stellungnahme: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II E, koordinierte Stellungnahme für die Abt. IV B, V B, VI, fordert ergänzende Angaben zur Schadstoffbelastung aus dem motorisierten Straßenverkehr sowie die Festsetzung geeigneter Schutzmaßnahmen.*

*Abwägung/Ergänzung: Die Begründung wird um Ausführungen zu den aus dem motorisierten Straßenverkehr resultierenden Belastungen mit Luftschadstoffen ergänzt.*

*Stellungnahme: Das Landesamt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Berlin regt Immissionsschutzfestsetzungen sowie den Ausschluss von Brennstoffen an.*

*Ergänzung: Die Aussagen zu Immissionen wurden für den Entwurf aktualisiert. Dem Lärmschutz wird mit einem Hinweis zur Berücksichtigung der DIN 4109 Rechnung getragen.*

### **B.3.2 Öffentliche Auslegung**

*Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XXI-32d fand im Zeitraum vom 02.08.04 bis 03.09.2004 statt. Der Entwurf zur öffentlichen Auslegung umfasste folgende Änderungen gegenüber dem Vorentwurf:*

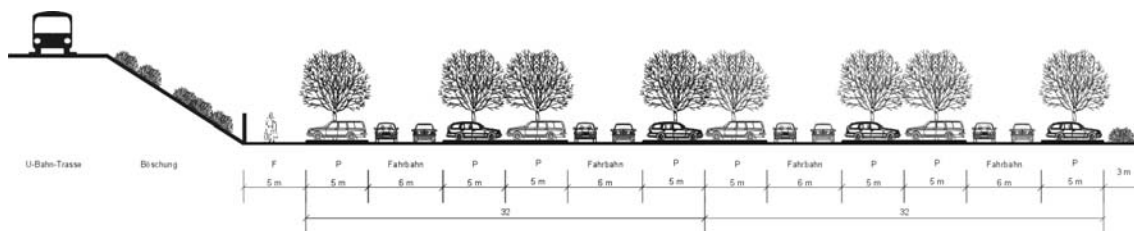
Im Zuge der politischen Willensbekundung des Senats durch die Förderung von Eigentumsmaßnahmen (Eigentumsstrategie Berlin 2000) wurde die Schaffung von Eigentum in Form von Doppel-, Reihen- und Stadthäusern höher gewichtet als die bis dahin gültige Konzeption, mehrgeschossigen Mietwohnungsbau zu errichten. Hierzu wurden im Sommer 2002 im Rahmen einer Entwurfsstudie für das Plangebiet 3 Varianten zur Gestaltung des nördlichen Teilbereiches erarbeitet.

Die Konzepte sahen unter Berücksichtigung des Biotops im nördlichen Teilbereich des Plangebietes eine III- bis IV-geschossige Wohnbebauung vor. Die Erschließung erfolgt von der Lauinger Straße über eine interne ringförmige Wohnstraße. Als Ersatz für den großflächigen Parkplatz im Kreuzungsbereich Apollofalterallee / Köpenicker Straße werden die 200 notwendigen Stellplätze entlang der Lauinger Straße platziert. In einer Ämterrunde am 24.09.2002 wurden die Varianten vorgestellt und diskutiert. Hierbei wurde festgestellt, dass die Anordnung der Stellplätze entlang der Lauinger Straße die zumutbare Entfernung (ca. 250 m bis 300 m) zum ÖPNV teilweise deutlich überschreitet (bis zu 500 m). Darüber hinaus sind Lärmbelastungen durch Suchverkehr für die angrenzenden Wohngebiete zu erwarten.

Die Anordnung hätte zusätzlich zur Folge, dass auf den Grünzug entlang der Lauinger Straße verzichtet werden müsste, der zum einen als Ausgleichsfläche zum Bebauungsplanverfahren XXI-32a bereits vertraglich gesichert ist und zum anderen eine wichtige wohnungsnaher Grünfläche für die angrenzenden Wohngebiete darstellt. Darüber hinaus dient die Fläche zur Gliederung des Plangebiets im Übergang zu den nördlich angrenzenden Fachmärkten.

Im Sommer 2003 erfolgte zur Ermittlung des Flächenbedarfs für die Parkfläche eine Variantenuntersuchung. Geprüft wurde die Sicherung von ca. 200 Stellplätzen als ebenerdige Parkplatzanlage oder die Unterbringung in einem Parkhaus.

## Abbildung 5: Parkfläche



Quelle: Eigene Darstellung

Eine langfristige Sicherung des derzeitigen Provisoriums im südlichen Plangebiet erfolgt nicht, da entlang der Köpenicker Straße entsprechend der westlichen Straßenrandbebauung eine Raumkante ausgebildet werden soll. Darüber hinaus ermöglicht der neue Standort eine städtebaulich sinnvolle Konzentration der Verkehrsinfrastruktur (U-Bahndamm, U-Bahnhof, Parkfläche). Die Erschließung erfolgt sowohl über die Lauinger Straße als auch über die Köpenicker Straße. Da sich nördlich der Gartenstraße eine Bushaltestelle sowie eine Lichtsignalanlage befinden, erfolgt in Abstimmung mit dem Tiefbauamt die Zufahrt von der Köpenicker Straße über die vorhandene Gartenstraße.

Zum derzeitigen Zeitpunkt kann keine abschließende Aussage über die zukünftige Gestaltung getroffen werden. Aus diesem Grund berücksichtigt der Bebauungsplan sowohl die flächenintensivere Errichtung einer ebenerdigen Stellplatzanlage als auch die Option für ein ca. 12 m hohes Parkhaus mit mehreren Parketbenen.

Nach Aussagen des Natur- und Umweltamtes kann die Parkfläche mit ca. 200 Stellplätzen bzw. ein Parkhaus verträglich mit den benachbarten Wohngebieten errichtet und betrieben werden. Insgesamt ist die Lärmbelastung durch den Parkplatz bzw. das Parkhaus nicht so hoch einzuschätzen, als dass sich erhebliche Störungen für die Wohnhäuser ergeben können. Durch die gewählte Anordnung des Parkplatzes bzw. des Parkhauses wird der Sucherverkehr für die angrenzenden Wohngebiete weitgehend vermieden. Eine textliche Festsetzung zum Lärmschutz ist nicht erforderlich, da er über die DIN 4109 im Rahmen der Baugenehmigung geprüft wird.

Im Sommer 2003 erfolgte in Abstimmung mit dem Entwicklungsträger eine Überarbeitung des Bebauungskonzeptes bzw. eine Anpassung des Konzeptes an die aktuellen Entwicklungen des Wohnungsmarkts. Diese 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.

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. Dies hat u.a. zur Folge, dass auf die Sicherung eines Kita-Standortes zugunsten einer wohnungsnahen Grünfläche verzichtet werden kann.

Des Weiteren erfolgte u.a. in Abstimmung mit dem Tiefbauamt eine Anpassung der Straßenbegrenzungslinie der Apollofalterallee im Kreuzungsbereich zur Köpenicker Straße. Der Entwurf ermöglicht nunmehr die Realisierung der Apollofalterallee in diesem Bereich entsprechend der aktuellen Ausführungsplanungen oder den Ausbau des derzeitigen Provisoriums, einschließlich eines 7 m breiten Streifens (ab Fahrbahngrenze in nördlicher Richtung) für Fuß- und Radweg bzw. Grünstreifen. Entsprechend verkleinert sich das nördlich angrenzende Mischgebiet MI 4.

Die innere Erschließung erfolgt über die Lindenstraße sowie private Erschließungsstraßen innerhalb der Baugebiete. Die Lindenstraße wird in ihrem Bestand mit einer Breite von ca. 15 m, einschließlich eines Grünstreifens mit Stellplätzen und eines Gehweges gesichert. Die Lindenstraße soll zukünftig die Funktion einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr übernehmen und Fußgängern/innen und Radfahrern/innen zur Durchquerung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus soll durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen mittel- bis langfristig die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Parallel zum Entwurf wurde im Herbst 2003 der landschaftspflegerische Fachbeitrag erarbeitet und im März 2004 mit dem Natur- und Umweltamt abgestimmt. Zur Ermittlung der Lärmbelastungen wurden die aktuellen Daten aus dem Umweltatlas Berlin verwendet. Die Plangrundlage wurde Ende 2003 aktualisiert und mit dem Kataster- und Vermessungsamt im März 2004 abgestimmt.

Da der Aufstellungsbeschluss vor dem 14. März 1999 erfolgte, liegt es gem. § 245 c BauGB im Ermessen der planaufstellenden Behörde, ob eine UVP-Prüfung erfolgt. *Das Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig. Ebenso ist keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, da mit ca. 18.100 qm Grundfläche die entsprechenden Schwellenwerte für den Bau eines Städtebauprojektes (vgl. Nr. 18.7.1 und 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG: Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) unterschritten werden.*



### **B.3.3 Abwägung zur Öffentlichen Auslegung**

*Es gingen insgesamt 7 schriftliche Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie von 2 Ämtern des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf ein. Nachfolgend werden die wesentlichen Anregungen und die entsprechende Abwägung dargestellt.*

*Es bestehen u.a. Bedenken zur planungsrechtlichen Sicherung eines Parkplatzes für P+R in der vorliegenden Form. Bei Festsetzung des B-Planes müsste einem Baubegleichen auf der Fläche des gegenwärtig hergestellten P+R-Parkplatzes an der Köpenicker Straße/ Apollofalter Allee entsprochen und der Parkplatz aufgegeben werden. Der Anregung wird nicht gefolgt, weil der Bebauungsplan die zukünftige Art der baulichen Nutzung für Flächen festsetzt. Regelungen zur zeitlichen Umsetzung jedoch nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen sind.*

*Eine Ausweisung der Lindenstraße als Fläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ wird als nicht sinnvoll erachtet. Die Ziele der Vermeidung von Kfz-Durchgangsverkehr und die Herstellung einer attraktiven und sicheren Durchwegung zum U-Bahnhof sind auch für den Fahrradverkehr besser auf Grundlage der Ausweisung als öffentliche Straße in Verknüpfung mit speziellen verkehrsorganisatorischen Maßnahmen erreichbar. Mit der Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH“ bringt der Bezirk seinen planerischen Willen zum Ausdruck, dass die Lindenstraße zukünftig die Funktion einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr übernimmt und Fußgänger und Radfahrer zur Durchquerung zur Verfügung steht. Darüber hinaus soll durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen mittel- bis langfristig die Aufenthaltsqualität weiter verbessert werden. Entsprechende Regelungen sind jedoch nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen.*

*Die Festsetzung zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten soll dahingehend geändert werden, dass die Fläche b ebenfalls wie die Fläche a ein Wegerecht für Fußgänger und Radfahrer ausweist. Die Breite der Fläche a sollte ein Maß von 4 m für die gemeinsame Nutzung nicht unterschreiten. Dem wird nicht gefolgt, da die Fläche b zur planungsrechtlichen Sicherung eines Leitungsrechts für die südlich der Lindenstraße existierende H 800/600 Hochdruckgasleitung dient. Eine öffentliche Durchwegung über privates Bauland ist nicht erforderlich bzw. städtebaulich erwünscht. Die Fläche a dient hingegen zur Sicherung einer öffentlichen Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer. Die Fläche liegt in Verlängerung eines geplanten öffentlichen Grünzuges im südlich angrenzenden B-Plangebiet XXI-32c „Habichtshorst-West“ (Entwurf) und ermöglicht eine Querung der Wohngebiete abseits der Erschließungsstrassen.*

## B.4 WESENTLICHER PLANINHALT

### B.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 2: Städtebauliche Kennwerte der Mischgebiete**

GEBIETSBEZEICHNUNG	GRZ	GFZ	BAUWEISE
MI 1	0,25	0,7	Gebäude von höchstens 18 m Länge
MI 2	0,25	0,7	Gebäude von höchstens 18 m Länge
MI 3	0,4	0,8	
MI 4	0,4	0,8	

Die Mischgebiete MI 1 und MI 2 entlang der Köpenicker Straße werden mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,7 bei einer III-geschossigen Bebauung festgesetzt. Für die beiden südlichen Mischgebiete MI 3 und MI 4 werden eine GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt, um eine II- bis III-geschossige Wohnbebauung mit Gewerbeeinheiten zu ermöglichen.

Für die Mischgebiete MI 1 bis MI 2 wird als Bauweise festgesetzt: Gebäude von höchstens 18 m Länge mit einer Längenbeschränkung von 18 m. Für die Mischgebiete MI 3 und MI 4 wird keine Bauweise festgesetzt.

### B.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 der Ergänzung der kleinteiligen Wohnbauungsstruktur durch Einzel- und Doppelhäuser sowie Stadtvillen entlang der Lindenstraße sowie zur Bebauung mit III-geschossigen Wohngebäuden in den nördlich und südlich angrenzenden Teilbereichen.

**Tabelle 3: Städtebauliche Kennwerte der Allgemeinen Wohngebiete**

<b>GEBIETSBEZEICHNUNG</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>	<b>BAUWEISE</b>
WA 1	0,3	0,8	Gebäude von höchstens 30 m Länge
WA 2	0,25	0,5	Gebäude von höchstens 18 m Länge
WA 3	0,25	0,5	Gebäude von höchstens 18 m Länge
WA 4	0,3	0,8	Offene Bauweise
WA 5	0,25	0,7	Gebäude von höchstens 18 m Länge
WA 6	0,25	0,7	Gebäude von höchstens 18 m Länge
WA 7	0,3	0,8	

Zur Sicherung der Bestandsgebäude sowie II- bis III-geschossiger baulicher Ergänzungen wird entlang der Lindenstraße (WA 2 und 3) eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt. In Zusammenhang mit der Festsetzung der Bauweise - Gebäude von höchstens 18 m - ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Stadtvillen möglich.

Für das Wohngebiet WA 1 südlich der Lauinger Straße wird bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,8 als Bauweise - Gebäude von höchstens 30 m Länge - festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung von III-geschossigen Wohngebäuden. Die Wohngebiete WA 5 und WA 6 am östlichen Ende der Lindenstraße haben eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,7. Vorgesehen ist die Errichtung von III-geschossigen Wohngebäuden mit einer Länge von höchstens 18 m.

Für das Wohngebiet WA 7 entlang der Apollofalterallee sowie das westlich angrenzende Wohngebiet WA 4 ist die Errichtung von III-geschossigen Wohnungsbauten vorgesehen. Hierzu wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Dabei wird für das Wohngebiet WA 4 eine offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend den Mischgebieten MI 3 und MI 4 wird für das Wohngebiet WA 7 keine Bauweise festgesetzt.

#### **B.4.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

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

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Köpenicker Straße sowie die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Lauinger Straße und Apollofalterallee dienen zur äußeren Erschließung des Plangebietes. Die Köpenicker Straße wird entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Am westlichen Ende der Lauinger Straße wird eine Teilfläche der Wendeanlage als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die innere Erschließung erfolgt über die Lindenstraße sowie private Erschließungsstraßen innerhalb der Baugebiete. Die Lindenstraße wird in ihrem Bestand als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „VERKEHRSS-  
BERUHIGTER BEREICH“ festgesetzt.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern/innen festgesetzt.

Die Fläche wird als fußläufige Verbindung bzw. Radwegeverbindung zwischen dem Wohnstandort Habichtshorst sowie dem U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz in Verlängerung des Stadtteilparks Habichtshorst festgesetzt.

Entsprechend dem Planungsziel, den temporären öffentlichen Parkplatz im südlichen Plangebiet zu verlagern, wird der Bereich östlich des Bahndamms als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „ÖFFENTLICHE PARK-  
FLÄCHE“ festgesetzt. Innerhalb der Fläche ABCDA ist auch die Errichtung eines Parkhauses zulässig. Zur Erschließung der Parkfläche wird eine Teilfläche der Gartenstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### **B.4.4 Ver- und Entsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Abwasserpumpwerk Biesdorf. Das Plangebiet wird über eine SK DN 1200 Leitung zum Abwasserpumpwerk hin entwässert.

Die Wasserversorgung der Gebäude in der Lindenstraße ist über Anschlüsse an die Hauptleitung DN 1000 in der Köpenicker Straße gesichert.

Südlich der Lindenstraße befindet sich eine H 800/600 Hochdruckgasleitung. Über die Gasreglerstation am Elsterwerdaer Platz versorgt diese Leitung das Gebiet Biesdorf-Süd.

#### **B.4.5 Grünflächen**

Der Bebauungsplan setzt einen ca. 25 m breiten Grünzug südlich der Lauinger Straße als Öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE MIT SPIELPLATZ" bzw. "NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE" fest.

Innerhalb der Grünflächen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen.

#### **B.4.6 Denkmal**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich gem. der Denkmalliste Berlin (Stand: Juni 2003) das Baudenkmal Lindenstraße 18, Stallgebäude des Fuhrunternehmers Friedrich Mörsel (1910 von Carl Kliemand).

## B.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 Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird als Bauweise festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude höchstens 18 m betragen.*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
4. *Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 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)
5. *Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 wird als Bauweise festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude höchstens 18 m betragen.*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
6. Innerhalb der Fläche ABCDA sind für das Parken von Fahrzeugen bauliche Anlagen mit mehreren Ebenen zulässig. Die baulichen Anlagen dürfen eine Höhe von 51,00 über NHN nicht überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
8. Die Fläche a ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern/innen zu belasten. Die Fläche b ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9. In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von nicht befahrbaren Wegen 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)
10. *Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen.*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 Buchst. a BauGB)
11. In den Baugebieten sind Außenwandflächen ohne Öffnungen und Garagenwände sowie Carportstützen mit selbstklimmenden / rankenden / schlingenden Pflanzen zu begrünen. Alle 2 m ist eine Pflanze zu setzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
12. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
13. In den Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 nutzbaren Flächen mit Bäumen und Sträuchern, die zu mindestens 50 % der Pflanzliste entsprechen, zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
14. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sowie WA 4 bis WA 7 und den Mischgebieten MI 3 und MI 4 ist pro 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die nach der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu pflanzenden Bäume nicht einzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
15. Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE sowie NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE MIT SPIELPLATZ dienen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Sie sind als Wiesenfläche auszubilden, innerhalb derer Gehölzflächen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen sind, so dass der Eindruck einer Wiesenlandschaft entsteht.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 Buchst. a BauGB)

16. Die nach den textlichen Festsetzungen Nrn. 10, 13, 14 und 15 zu pflanzenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)
17. In den Mischgebieten und den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 7 sind als Einfriedungen nur Hecken der Arten Weißbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*) zulässig. In Verbindung mit Hecken sind auch Drahtzäune mit einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Auf nicht an Straßenverkehrsflächen oder private Straßen oder öffentliche Grünflächen angrenzenden Flächen sind ausnahmsweise andere Einfriedungen zulässig.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AG BauGB)
18. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 sind nur inner-halb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
19. In den Mischgebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen das Erdgeschoss um nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen, die größer als 2,0 m<sup>2</sup> sind, sind nur ausnahmsweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB)
20. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten E, F, G, H, J und K ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
21. *Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Grünflächen mit den Zweckbestimmungen NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE sowie NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE MIT SPIELPLATZ werden einschließlich der Kosten für die dreijährige Entwicklungspflege gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG den Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 4 und WA 7 sowie den Grundstücksflächen der Mischgebiete MI 3 und MI 4 zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel gilt die zulässige Grundfläche.*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



## **B.5 Begründung einzelner Festsetzungen**

Der ca. 8,6 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32d "Lindenstraße" 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 Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
- Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Belange des Verkehrs.

### **B.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. Der Ausschluss erfolgt, da entsprechende Nutzungen zu einer Störung der Wohnruhe in den Bestandsbereichen der Lindenstraße sowie den neu geplanten Wohngebieten führen. Die Festsetzung dient des Weiteren dem Schutz der Wohnbevölkerung vor Emissionen (Textliche Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2).

Innerhalb der Mischgebiete können insbesondere die der Versorgung des neuen Wohngebiets dienenden Einzelhandelsgeschäfte, Praxen und Büros sowie sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende 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 sie 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 Be-

standteil des Bebauungsplanes (Textliche Festsetzung Nr. 1).

### **B.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 Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 entlang der Lindenstraße ist entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung eine II-geschossige Bebauung festgesetzt.

Im Übergangsbereich zwischen den Fachmärkten nördlich der Lauinger Straße sowie der überwiegend II-geschossigen Bebauung entlang der Lindenstraße wird im Wohngebiet WA 1 eine III-geschossige Bebauung festgesetzt. Für die Wohngebiete (WA 5 und WA 6) am östlichen Ende der Lindenstraße gegenüber dem Stadtpark Habichtshorst wird ebenfalls eine III-geschossige Bebauung festgesetzt. Zusammen mit der III-geschossigen Wohnbebauung in den Wohngebieten WA 1 und WA 7 bilden diese Wohngebiete die städtebauliche Struktur entlang der Apollotallee.

Gegenüber des U-Bahnhofs Elsterwerdaer Platz als Eingangsbereich zur verkehrsberuhigten Lindenstraße wird in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 eine III-geschossige Bebauung festgesetzt.

In den Mischgebieten MI 3 und MI 4 ist zur Bildung einer Raumkante im Kreuzungsbereich der Köpenicker Straße/Apollotallee eine II- bis III-geschossige Bebauung als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

### **B.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. Gemäß § 8 Abs.1 BauOBl sind die nicht überbauten Flächen des Vorgartens gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Bezüglich der Festsetzung der Bauweise lässt sich das Gebiet in drei Teilbereiche gliedern:

- Teilbereich 1 (WA 1) südlich der Lauinger Straße;
- Teilbereich 2 (MI 1, MI 2, WA 2, WA 3, WA 5, WA 6) südlich und nördlich der Lindenstraße;
- Teilbereich 3 (MI 3, MI 4, WA 4, WA 7) „Entwicklungsdreieck“ zwischen der Köpenicker Straße und der Apollotallee.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird als Bauweise festgesetzt: Gebäude mit höchstens 30 m Länge (Textliche Festsetzung Nr. 4). Dadurch soll im Übergangsbereich zwischen den nördlich angrenzenden Fachmärkten sowie der kleinteiligen Bebauung entlang der Lindenstraße eine Vielzahl und enge Abfolge von Öffnungen innerhalb der Baufelder erreicht sowie eine Flankierung des

25 m breiten Grünzuges entlang der Lauinger Straße mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Stadtvillen ermöglicht werden, ohne Riegelwirkung zu erzeugen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 wird entsprechend der vorhandenen kleinteiligen Bebauung entlang der Lindenstraße als Bauweise festgesetzt: Gebäude mit höchstens 18 m Länge (Textliche Festsetzung Nr. 5). Dies gilt ebenso für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 (Textliche Festsetzung Nr. 3).

Für die Mischgebiete MI 3 und MI 4 entlang der Köpenicker Straße sowie das Allgemeine Wohngebiet WA 7 entlang der Apollofalterallee wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet, um flexibel für städtebauliche Konzepte zu sein, die sich mit der besonderen Lage im Kreuzungsbereich Apollofalterallee / Köpenicker Straße auseinander setzen. Dem/r Bauherrn/in wird damit freigestellt, die offene oder die geschlossene Bauweise zu wählen. Durch Festsetzung der GRZ und GFZ ist das Maß der baulichen Nutzung trotz möglicher unterschiedlicher Bauweisen gleich. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 wird eine offene Bauweise festgesetzt, um im Übergangsbereich zur kleinteiligen Wohnbebauung entlang der Lindenstraße eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten.

#### **B.5.4 Verkehrs- und Erschließungsflächen**

Die Haupteerschließungsstraßen (Lauinger Straße und Apollofalterallee) liegen mit Ausnahme der Köpenicker Straße außerhalb des Geltungsbereiches und werden über die angrenzenden Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert. Die Abgrenzungen des Geltungsbereiches entlang der Apollofalterallee bzw. der Lauinger Straße (zwischen den Punkten E, F, G, H, J und K) sind gleichzeitig die nördlichen bzw. südlichen Straßenbegrenzungslinien dieser Straßen (Textliche Festsetzung Nr. 20). Am westlichen Ende der Lauinger Straße wird eine Teilfläche des Wendehammers als Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Die Feinerschließung erfolgt durch die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Lindenstraße und durch interne Privatstraßen. Hierzu wurden zwischen den einzelnen Baufeldern 10 m bzw. 15 m breite Trassen freigehalten.

- Die Erschließung des Wohngebietes WA 1 erfolgt optional über 2 Zufahrten von der Lauinger Straße sowie einer Zufahrt von der Apollofalterallee.
- Die Erschließung der Grundstücke in den Baugebieten MI 1, MI 2, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 erfolgt über die Lindenstraße.
- Die Erschließung der Grundstücke innerhalb der Baugebiete MI 3 und WA 7 erfolgt über Zufahrten von der Köpenicker Straße sowie der Apollofalterallee.
- Die Baugebiete WA 4 und MI 4 werden über je eine Zufahrt von der Köpenicker Straße sowie der Apollofalterallee erschlossen. Zusätzliche Zufahrten zum Mischgebiet MI 3 von diesen beiden Straßen werden aufgrund der geringen Abstände zum Kreuzungsbereich Köpenicker Straße / Apollofalterallee ausgeschlossen.

Fußläufige Verbindungen bzw. Radwegeverbindungen zwischen dem Wohnstandort Habichtshorst sowie dem U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz werden in Verlängerung des Stadtteilparks Habichtshorst durch die Festsetzung der Lindenstraße als verkehrsberuhigter Bereich sowie in Verlängerung des geplanten Grünzuges im Bebauungsplan XXI-32c „Habichtshorst-West“ durch die Festsetzung eines öffentlichen Gehrechtes für die Allgemeinheit sowie eines Fahrrechtes zugunsten von Radfahrern/innen gewährleistet (Textliche Festsetzung Nr. 8).

*Die Lindenstraße wird entsprechend der hierarchischen Gliederung des Verkehrsnetzes am Standort Habichtshorst als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH“ festgesetzt. Mit der Festsetzung wird gesichert, dass die Lindenstraße zukünftig die Funktion einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr übernimmt und Fußgängern und Radfahrern zur Durchquerung zur Verfügung steht.*

Für den Ruhenden Verkehr wird als Ersatzstandort für den im Geltungsbereich liegenden provisorisch und temporär angelegten Parkplatz an der Köpenicker Straße in direkter Nähe zum U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE“ festgesetzt. Innerhalb der Parkfläche ist auch die Errichtung eines Parkhauses zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 6). Zur Erschließung der Parkfläche wird eine Teilfläche der Gartenstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung (Textliche Festsetzung Nr. 7).

Um die negativen Auswirkungen von Versiegelungen auf den Boden so weit wie möglich zu vermeiden, dürfen nichtbefahrbare Wege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Zum Schutz des Grundwassers (Wasserschutzgebiet Zone III) gilt die Festsetzung nur für nichtbefahrbare Wege; Zufahrten und befahrbare Wege müssen hingegen versiegelt werden (Textliche Festsetzung Nr. 9).

### **B.5.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz**

#### *Straßenverkehr*

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan XXI-32 „Habichtshorst“ wurden in der Schalltechnischen Untersuchung für die Köpenicker Straße bei einer Verkehrsmenge von 20.000 Kfz je 24 Stunden (DTV) folgende Emissionspegel ermittelt:

**Tabelle 4: Emissionspegel an der Köpenicker Straße**

Straßenname	Emissionspegel	
	L <sub>r,T</sub> dB(A)	L <sub>r,N</sub> dB(A)
Köpenicker Straße	64,4	57,9

Die aktuellen Daten aus dem Umweltatlas Berlin ergeben für die Köpenicker Straße eine Verkehrsmenge zwischen 40.001 und 50.000 Kfz je 24 Stunden (DTV = durchschnittlicher täglicher Verkehr). Die Emissionspegel liegen für die Köpenicker Straße entsprechend bei folgenden Werten:

**Tabelle 5: Emissionspegel an der Köpenicker Straße (Umweltatlas Berlin)**

Straßenabschnitt	Emissionspegel	
	L <sub>r,T</sub> dB(A)	L <sub>r,N</sub> dB(A)
Köpenicker Straße (Abschnitt Lindenstraße bis Wulkower Straße) in Richtung Norden	60 - 65	< 55
Köpenicker Straße (Abschnitt Wulkower Straße bis Apollofalter Allee) in Richtung Norden	60 - 65	55 - 60
Köpenicker Straße (Abschnitt Lindenstraße bis Apollofalter Allee) in Richtung Süden	70 - 75	60 - 65

Für die Apollofalterallee wurden im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung bei einer Verkehrsmenge von 10.416 Kfz je 24 Stunden (DTV) folgende Emissionspegel ermittelt:

**Tabelle 6: Emissionspegel an der Apollofalterallee**

Straßenname	Emissionspegel	
	L <sub>r,T</sub> dB(A)	L <sub>r,N</sub> dB(A)
Apollofalterallee	63,4	54,1

Entlang der Köpenicker Straße sowie der Apollofalterallee werden die Orientierungswerte gem. Beiblatt zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete sowohl am Tage als auch nachts überschritten. Im Bebauungsplangebiet sind von diesen Überschreitungen besonders die Mischgebiete MI 1 bis MI 4 betroffen.

**Tabelle 7: Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005**

Nutzung	Tags	Nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)

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

Für die Lauinger Straße sowie die Lindenstraße wurden im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung folgende Werte ermittelt:

**Tabelle 8: Emissionspegel an der Lauinger Straße und Lindenstraße**

Straßenname	Verkehrsmengen		Emissionspegel	
	KFZ/h (tags)	KFZ/h (nachts)	L <sub>r,T</sub> dB(A)	L <sub>r,N</sub> dB(A)
Lauinger Straße	100,7	22,4	45,3	38,8
Lindenstraße	9,5	2,1	35,1	28,5

In den Baugebieten entlang dieser Straßen werden die Orientierungswerte gem. Beiblatt zur DIN 18005 sowohl am Tage als auch nachts nicht überschritten.

#### *Schieneverkehr*

Die aktuellen Daten aus dem Umweltatlas Berlin ergeben für den Abschnitt der U-Bahnlinie 5 zwischen der Straße Alt-Biesdorf (B 1/5) und dem U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz folgende Mittelungspegel:

**Tabelle 9: Mittelungspegel U-Bahnlinie 5**

	Mittelungspegel	
	dB(A) (tags)	dB(A) (nachts)
Linke Straßenrandbebauung	> 55 bis 60	< 55
Rechte Straßenrandbebauung	> 55 bis 60	< 55

In diesem Abschnitt der U-Bahnlinie 5 werden die Orientierungswerte gem. Beiblatt zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete für die Allgemeinen Wohngebiete tags und nachts, für die Mischgebiete nachts überschritten. Die Werte für die Wohngebiete werden dadurch gemindert, dass zwischen der U-Bahntrasse sowie dem geplanten Wohngebiet (WA 1) durch die Errichtung eines neuen öffentlichen Parkplatzes ein Abstand von über 80 m besteht.

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

### *Öffentliche Parkfläche*

Nach Aussagen des Natur- und Umweltamtes kann die Parkfläche mit ca. 200 Stellplätzen bzw. ein Parkhaus verträglich mit den benachbarten Wohngebieten errichtet und betrieben werden. Insgesamt ist die Lärmbelastung durch den Parkplatz bzw. das Parkhaus nicht so hoch einzuschätzen, als dass sich erhebliche Störungen für die Wohnhäuser ergeben können. Durch die gewählte Anordnung des Parkplatzes bzw. des Parkhauses wird der Sucherverkehr für die angrenzenden Wohngebiete weitgehend vermieden. Eine textliche Festsetzung zum Lärmschutz ist nicht erforderlich, da er über die DIN 4109 im Rahmen der Baugenehmigung geprüft wird.

### **B.5.6 Festsetzungen zum Schutz vor Emissionen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32d liegt nicht innerhalb des im FNP dargestellten Vorranggebietes Luftreinhaltung. Von einer Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen Brennstoffe von Feuerungsanlagen wird entsprechend abgesehen.

Im Rahmen einer Stellungnahme zum östlich angrenzenden Bebauungsplan XXI-32b stellte das Natur und- Umweltamt Marzahn-Hellersdorf zu Luftschadstoffen Folgendes fest: „Aus Veröffentlichungen von 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. Eine ebenfalls von SenStadt vorgenommene Prognose der Entwicklung dieser Konzentrationen in der Zukunft ergibt, dass die jetzigen Werte in den nächsten Jahren auf Grund der technischen Entwicklung sinken werden. Damit ist auch in Zukunft für den hier zu betrachteten Straßenabschnitt der B 1 nicht mit einer Überschreitung der Konzentrationswerte der 23. BImSchV zu rechnen.“

Zum Schutz der empfindlichen Wohnnutzung vor Emissionen innerhalb der neuen Wohngebiete wird in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig sind (Textliche Festsetzungen Nr. 2).

## B.5.7 Flächen für den Gemeinbedarf

### Kindertagesstätten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-32d "Lindenstraße" sollen ca. 335 WE innerhalb des Entwicklungsgebietes und ca. 50 WE außerhalb des Entwicklungsgebietes realisiert werden. Ausgehend von einer Haushaltsgröße von 2,0 Einwohnern/innen je Wohneinheit wird Wohnraum für ca. 770 Einwohner/innen geschaffen. Damit entsteht ein Bedarf von ca. 54 Kita-Plätzen, was 0,54 Kindertagesstätten entspricht. Der Bedarf kann innerhalb des Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne XXI-32b „Habichtshorst-Ost“ bzw. XXI-32c „Habichtshorst-West“ gedeckt werden. Am Standort Habichtshorst-Ost ist bereits eine Kindertagesstätte realisiert, die ausgelastet ist. Je eine Kindertagesstätte ist in den Bebauungsplänen XXI-32b „Habichtshorst-Ost“ bzw. XXI-32c „Habichtshorst-West“ vorgesehen bzw. planungsrechtlich gesichert.

Die räumliche Nähe der geplanten Wohngebiete zu der bereits existierenden Kindertagesstätte am südlichen Ende der Kohlweißlingstraße sowie der geplanten am nördlichen Ende der Kohlweißlingstraße im Plangebiet des Bebauungsplans XXI-32b „Habichtshorst-Ost“ gewährleistet kurze und sichere Wege für die Kinder.

### Grundschulen

Der Bedarf für das Plangebiet liegt bei ca. 47 Plätzen (entspricht 0,7 Zügen).

Der Bedarf wird durch die geplante Errichtung einer Grundschule nördlich der Straße Habichtshorst im südlich angrenzenden Plangebietes des Bebauungsplans XXI-32c gedeckt. Der Standort hat eine Größe von ca. 16.000 m<sup>2</sup> und entspricht damit den Flächenanforderungen einer dreizügigen Grundschule.

### 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-Plan XXI-32d	385	2,0	770	262	1.925

Der Bedarf wird durch die vorgesehene Errichtung eines Großspielfeldes (ca. 6.600 m<sup>2</sup>) und einer Sporthalle innerhalb des Geltungsbereiches des südlich angrenzenden Bebauungsplanes XXI-32c „Habichtshorst-West“ abgedeckt.



### Freizeitstätten

In räumlicher Nähe zum Standort Lindenstraße ist eine Jugendfreizeitstätte an der Mohrenfalterstraße vorgesehen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32c „Habichtshorst-West“ liegt und diesen Bedarf mit abdeckt.

Die sozialen Infrastrukturbedarfe Seniorenfreizeitstätten und seniorengerechter Wohnraum werden im B-Plan XXI-31 abgedeckt.

### **B.5.8 Öffentliche Grünflächen**

Im Plangebiet entsteht - auf der Basis der gültigen Richtwerte - folgender Bedarf an wohnungsnahen und siedlungsnahen Grün- und Freiflächen sowie Kinderspielplätzen:

	WE	Haushaltsgröße	Einwohner	wohnungsnah Grün- und Freiflächen (6 m <sup>2</sup> )	siedlungsnah Grün- und Freiflächen (7 m <sup>2</sup> )	Kinderspielplätze, brutto (1,5 m <sup>2</sup> )
B-Plan XXI-32d	385	2,0	770	4.620	5.390	1.155

Quelle: Bedarfs- und Kostenrichtwerte zum Sozialen Infrastrukturbedarf, SenBauWohnV, IV E 12, Berlin 08/1998

Im Plangebiet werden folgende öffentliche Grünflächen festgesetzt:

- "NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE MIT SPIELPLATZ" ca. 2.150 m<sup>2</sup>;
- "NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE" ca. 2.000 m<sup>2</sup>;
- "NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE" ca. 2.050 m<sup>2</sup>.

Für die Schaffung wohnungsnaher Grünflächen werden im Plangebiet Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE" (ca. 4.050 m<sup>2</sup>) und "NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE MIT SPIELPLATZ" (ca. 2.150 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Der Bedarf an siedlungsnahen Grün- und Freiflächen wird im südlich angrenzenden Stadtteilpark Habichtshorst (Bebauungsplan XXI-32b "Habichtshorst-Ost") gedeckt.

Die Grünflächen wirken positiv auf das Landschaftsbild und nehmen auch wichtige Funktionen hinsichtlich des Naturhaushaltes wahr. Sie stellen potentielle Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers dar, sichern bioklimatische Austauschprozesse, bieten z.T. Tieren und Pflanzen einen wertvollen Lebensraum und gleichen damit die Eingriffe in Natur und Landschaft aus. Durch die Versickerung des Wassers wird die Lebensraumfunktion für Bodenlebewesen und Pflanzen gefördert.

Die Grünflächen sind Bestandteil eines Grünflächennetzes, das den gesamten Entwicklungsbereich durchzieht und die Neubaugebiete mit den vorhandenen Baugebieten und mit den nördlich und südlich gelegenen Erholungsgebieten verknüpft.

Der Bedarf an Kinderspielplätzen wird durch die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE MIT SPIELPLATZ" gedeckt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Die Anordnung eines Spielplatzes innerhalb der Grünfläche in der Nachbarschaft der geplanten Wohnbebauung führt zu keinen relevanten immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen, da die Nutzung zur normalen Tageszeit erfolgt.

#### **B.5.9 Ver- und Entsorgung**

Südlich der Lindenstraße befindet sich eine H 800/600 Hochdruckgasleitung. Da sich die Leitung nicht innerhalb einer öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünfläche befindet, aufgrund ihrer übergeordneten Bedeutung jedoch nicht verlegt werden kann, wird die Trasse über ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger planungsrechtlich gesichert (Textliche Festsetzung Nr. 8).

#### **B.5.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Bepflanzung der Baugrundstücke ist durch mehrere textliche Festsetzungen bestimmt, die sowohl die städtebaulich und ökologisch notwendigen Quantitäten bestimmen und Qualitätsstandards sichern.

Dazu gehört die Mindestbepflanzung der Stellplätze, die Begrünung von Fassaden und Dächern, die gärtnerische Anlage von privaten Grünflächen, die Mindestbepflanzung der privaten Grundstücksflächen und die Einfriedung der Grundstücke mit Hecken.

Zur Gestaltung eines typischen Ortsbildes ist eine intensive Durchgrünung von besonderer Bedeutung. Alle im B-Plan vorgesehenen Festsetzungen zur Begrünung 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. 10, 13, 14 und 15).

Die Mindestbepflanzung der Stellplätze, die Begrünung von Fassaden und Dächern, die gärtnerische Anlage von privaten Grünflächen, die Mindestbepflanzung der privaten Grundstücksflächen und die Einfriedung der Grundstücke mit Hecken beeinflussen das Klima durch ihre regulierende Wirkung positiv und dienen aus der Sicht der Luftreinhaltung als Filter für gas- und staubförmige Immissionen (Textliche Festsetzung Nrn. 10 bis 15 und 17).

Die Mindestbepflanzung der Stellplätze (Textliche Festsetzung Nr. 10) dient zusätzlich zur Gliederung der privaten Straßenräume.

Um die positiven Auswirkungen auf Natur und Landschaft der zu pflanzenden Bäume langfristig zu sichern, wird die Pflege und das Nachpflanzen der zu pflanzenden Bäume festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 16).

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

#### **B.5.11 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*Im Bebauungsplan werden die drei öffentlichen Grünflächen südlich der Lauinger Straße als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zeichnerisch festgesetzt.*

*Das Ziel besteht in der Ausbildung einer Wiesenfläche, innerhalb derer Gehölzflächen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen sind, so dass der Eindruck einer Wiesenlandschaft entsteht.*

*Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in 2 Schritten. Der erste Schritt umfasst die bereits erfolgte Entsiegelung der zukünftigen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE" bzw. "NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE MIT SPIELPLATZ". Die Entsiegelung ist gleichzeitig Ausgleichsmaßnahme (ca. 4.050 m<sup>2</sup>) für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft für Eingriffe im nördlich angrenzenden Bebauungsplan XXI-32a „Fachmärkte“.*

*Der zweite Schritt beinhaltet die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen als Wiesenfläche, innerhalb derer Gehölzflächen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen sind, so dass der Eindruck einer Wiesenlandschaft entsteht. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird über die die textliche Festsetzung Nr.15 in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 21 geregelt. Hierbei handelt es sich um die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft für Eingriffe aus des Bebauungsplans XXI-32d „Lindenstraße“. Diese Ausgleichsmaßnahme wird über die textliche Festsetzung Nr.21 den Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 4 und WA 7 sowie den Grundstücksflächen der Mischgebiete MI 3 und MI 4 zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel gilt die zulässige Grundfläche.*

### **B.5.12 Denkmalschutz**

Das Baudenkmal Lindenstraße 18, Stallgebäude des Fuhrunternehmers Friedrich Mörsel (1910 von Carl Kliemand), wird nachrichtlich als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz, unterliegt in die Planzeichnung aufgenommen.

### **B.5.13 Besondere Gestaltungsanforderungen**

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auf bestimmte Bereiche soll die Vorgartenzonen von baulichen Anlagen freihalten und als begrünte und bepflanzte Bereiche zur Gliederung der Baugebiete sichern (Textliche Festsetzung Nr. 18).

In den Mischgebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht größer als 2,0 m<sup>2</sup> sein und das Erdgeschoss nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen. Aufgrund der niedrigen Positionierung wird eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden (Textliche Festsetzung Nr. 19).

Eine Ausnahme kann für Werbeanlagen größer als 2,0 m<sup>2</sup> erteilt werden, wenn sich die Werbeanlagen dem Hauptbaukörper unterordnen und es zu keiner Häufung von Werbeanlagen auf dem Grundstück kommt (Textliche Festsetzung Nr. 19).

Insbesondere im stadträumlichen Kontext mit den angrenzenden Wohngebieten sind im Plangebiet Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Großwerbetafeln unzulässig (Textliche Festsetzung Nr. 19).

Um eine Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden, wird das Anbringen bzw. die Aufstellung von Werbeanlagen auf ansässige Gewerbebetriebe eingeschränkt (Textliche Festsetzung Nr. 19).

## Flächenbilanz

NR.	FLÄCHE / NUTZUNG	ha (ca.)	in % (ca.)
	<b>Geltungsbereich</b>	<b>8,6</b>	<b>100</b>
1	Öffentliche Grünflächen davon Flächen für Maßnahmen	0,6 0,4	7
2	Verkehrsflächen (Köpenicker Straße)	0,7	8
3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung davon Park- & Ride-Anlage davon Lindenstraße	1,2 0,8 0,4	14
	<b>Baugebiete</b>	<b>6,1</b>	<b>71</b>
4	Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 7)	4,8	56
5	Mischgebiete (MI 1 bis MI 4)	1,3	15

## **C AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **C.1 Auswirkungen auf die Umwelt / Abwägung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Für den Bebauungsplan XXI-32 "Habichtshorst" ist im Oktober 1998 ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden, der die Grundlage für den landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan XXI-32d "Lindenstraße" darstellt.

Gemäß § 1 a 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.

Die Bearbeitung der Eingriffsproblematik erfolgte im Rahmen der Bauleitplanung. Das Ergebnis ist eine naturschutzfachliche Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft für das Plangebiet des B-Plans XXI-32d "Lindenstraße" mit dem Entwurfsstand vom 18.12.2003.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32d "Lindenstraße" wird begrenzt durch die Apollofalterallee im Süden, die U-Bahn-Trasse im Norden, die Köpenicker Straße im Westen und durch die Planstraße 4 (Lauinger Straße) im Norden. Das Plangebiet befindet sich damit zwischen dem neuen Stadtteilzentrum am Elsterwerdaer Platz und den Wohngebieten südlich der Apollofalterallee.

#### **C.1.1 Ausgangssituation**

Grundlage der vorliegenden Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind:

**Die Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft vom Juli 1996 (letzter überarbeiteter Stand vom Oktober 1998) für das Entwicklungsgebiet Biesdorf-Süd:**

- Für den 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.

### **Der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Vorentwurf des B-Plans XXI-32 "Habichtshorst" vom Oktober 1998:**

- Der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum B-Plan XXI-32 "Habichtshorst" wurde mit o. g. Methode erarbeitet, die im Rahmen dessen für die Bereiche Landschaftsbild und Erholung noch einmal überarbeitet wurde.
- Innerhalb der Eingriffsbilanzierung wurde ein Wertpunktegewinn bilanziert, der bei anderen landschaftspflegerischen Fachbeiträgen berücksichtigt werden kann.

### **Realsituation / planungsrechtliche Einschätzung:**

- Aufbauend auf die Situationsanalyse im landschaftspflegerische Fachbeitrag zum B-Plan XXI-32 "Habichtshorst" wurde die vorhanden Situation anhand einer Begehung im Herbst 2003 aktualisiert.
- Gemäß § 1 a BauGB ist Grundlage der Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft das bereits geltende Baurecht (Planungsrecht) und nicht die reale Bestandssituation (Realsituation).
- Das der Bewertung zu Grunde gelegte geltende Baurecht wurde dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum B-Plan XXI-32 "Habichtshorst" vom Oktober 1998 entnommen.

### **Beachtung der Erholungsmöglichkeiten bei der Eingriffsbewertung:**

- Die vorliegende Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beachtet die Anwendungsempfehlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom 04.02.1994 in Bezug auf die Berücksichtigung der Erholungsmöglichkeiten. Hierin heißt es in Bezug auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

*"Es kommen generell alle Maßnahmen in Betracht, die der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dienen; die Ziele umfassen das Gesamtspektrum landschaftsplanerischer Vorsorge: Naturhaushalt, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung."*

- Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten wird dem zu Folge in die Gesamtbilanzierung einbezogen.

### **C.1.2 Kompensationsmaßnahmen**

Die verbindliche Bauleitplanung sieht für den Geltungsbereich des B-Plans XXI-32d "Lindenstraße" Verkehrs-, Wohn- und Mischgebietsflächen vor.

Durch die Planungen werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotop- und Artenschutz und Landschaftsbild sowohl in der Summe als auch in Bezug auf die einzelnen Flächennutzungen positiv und negativ beeinflusst.

Gemäß § 21 BNatSchG ist der/die Verursacher/in eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe soweit wie möglich auszugleichen. Daher werden zunächst Vermeidungs-, Minderungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen aufgeführt.

### **C.1.2.1 Minderungsmaßnahmen**

#### **Boden**

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

- Besondere Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken (vergl. textliche Festsetzung Nr. 13 und 14);
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen.

#### **Wasser**

Als Minderungsmaßnahme für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser kann folgende Maßnahme herangezogen werden:

- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen.

#### **Klima / Lufthygiene**

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

- Besondere Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken (vergl. textliche Festsetzung Nr. 13 und 14);
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen;
- Mindestbepflanzung der Stellplätze mit Bäumen;
- Begrünung von Außenwand- und Dachflächen.

#### **Biotop- und Artenschutz**

Als Minderungsmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biotop- und Artenschutz können folgende Maßnahmen herangezogen werden:

- Besondere Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken (vergl. textliche Festsetzung Nr. 13 und 14);
- Mindestbepflanzung der Stellplätze mit Bäumen;
- Verwendung von gebietstypischen Arten;
- Begrünung von Außenwand- und Dachflächen.

#### **Landschaftsbild**

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

- Besondere Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken (vergl. textliche Festsetzung Nr. 13 und 14);
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen;
- Mindestbepflanzung der Stellplätze mit Bäumen;
- Verwendung von gebietstypischen Arten (Pflanzliste);
- Begrünung von Außenwand- und Dachflächen.



### **C.1.2.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Neben den Festsetzungen von Verkehrs-, Wohn- und Mischgebietsflächen sieht die verbindliche Bauleitplanung für den Geltungsbereich des B-Plans XXI-32d "Lindenstraße" auch die Ausweisung von 3 naturnahen öffentlichen Parkanlagen vor. Die Herrichtung bzw. Gestaltung als naturnahe Parkanlage bzw. als Wiesenfläche stellt innerhalb des Geltungsbereiches die Ausgleichsmaßnahme für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft dar.

Die festgesetzten Parkanlagen sollen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 15 als Wiesenflächen ausgebildet werden, innerhalb derer Gehölzflächen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen sind. Die Zweckbestimmung der „Naturnähe“ impliziert einen sehr geringen Anteil an Wegeflächen und intensiv gestalteten Freiflächen. Hierdurch werden die Flächen insbesondere im Hinblick auf die Bodenentwicklung und den Biotop- und Artenschutz künftig eine wertvollere Rolle einnehmen können als bisher.

Innerhalb der Biotoptypen-Einteilung werden die geplanten naturnahen öffentlichen Parkanlagen dem Nutzungstyp Nr. 17 „naturnahe Parkanlage“ zugeordnet.

### **C.1.3 Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Bei der Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Plangebiet des B-Plan XXI-32d "Lindenstraße" wird die Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft vom Juli 1996 (letzte Änderung Oktober 1998) angewendet. Sie wurde speziell für den Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd erarbeitet.

Die Anwendung der Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht:

- Eine Quantifizierung der Eingriffe in Natur und Landschaft,
- einen Vergleich zwischen den einzelnen Bewertungskriterien bzw. Schutzgütern und
- eine B-Plan übergreifende Betrachtung der Eingriffe in Natur und Landschaft im Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd.

Die Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft basiert auf folgenden Punkten:

- Grundlage der Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Bewertungsmethode "Auhagen";
- Gliederung der Bewertung in die gleichrangigen / gleichwertigen Schutzgüter "abiotische Komponenten des Naturhaushaltes"; "Biotische Komponenten des Naturhaushaltes"; "Landschaftsbild" und "Erholung";
- Berücksichtigung des geltenden Baurechts;
- Formulierung von Nutzungstypen bzw. Biotoptypen für Bestand und Planung;
- Zuordnung der Nutzungstypen einer Wertstufe mit einem Punktwert;
- Ermittlung der Wertpunkte je 1.000 qm Planungsraum hinsichtlich Bestand-Planungsrecht und Planung;

- schutzgutbezogene Bewertung;
- schutzgutübergreifende Bewertung.

Der o. g. Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft haben alle am Verfahren beteiligten Personen und Ämter, die sich mit der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft im Entwicklungsbereich beschäftigen, zugestimmt bzw. sie maßgeblich beeinflusst.

#### **C.1.4 Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Grundlage der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist das bereits geltende Baurecht (Planungsrecht) und nicht die reale Bestandssituation (Realsituation), wenn "... die Eingriffe nicht schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind...".

Eingriffe in Natur und Landschaft können sich daher nur aus der Differenz zwischen dem bereits geltenden Baurecht und der Planung ergeben.

Im Plangebiet besteht gemäß des Plans vom 02.07.1997 für folgende Bereiche ein Baurecht nach § 34 BauGB, das auch schon bei der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum B-Plan XXI-32 " Habichtshorst berücksichtigt wurde:

- Streifen an der Köpenicker Straße      Wohnen GRZ 0,2;
- Flächen rund um die Lindenstraße      Gemengelage GRZ 0,2.
- Die restlichen Flächen sind - gemäß des Plans vom 02.07.1997 - bei der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach der Realsituation zu beurteilen.

Lediglich für einen ca. 0,5 ha großen Bereich im Süden an der heutigen Apollofalterallee gilt der vorhandene Realzustand als Ausgangspunkt für die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft im landschaftspflegerischen Fachbeitrag. Köpenicker und Lindenstraße stellen die Realsituation dar und werden innerhalb der Bilanzierung entsprechend bewertet.

Auf Basis der o.g. planungsrechtlichen Einschätzung wird im Bestand von folgender Flächennutzung ausgegangen:

**Tabelle 10: Flächenbilanzierung**

<b>PLANUNGSRECHT</b>	
<b>versiegelte Flächen (Werte gerundet)</b>	
1,31 ha	Gemengelage GRZ 0,2/Gebäude
0,65 ha	Gemengelage GRZ 0,2/Nebenanlagen
0,11 ha	Wohnen GRZ 0,2/Gebäude
0,05 ha	Wohnen GRZ 0,2/Nebenanlagen
<b>2,12 ha</b>	<b>Summe</b>
<b>Grün- und Freiflächen (Werte gerundet)</b>	
4,58 ha	Gemengelage - intensiv gepflegte und gärtnerisch angelegte Grün- und Freiflächen
0,40 ha	Wohnen - intensiv gepflegte und gärtnerisch angelegte Grün- und Freiflächen
<b>4,98 ha</b>	<b>Summe</b>
<b>REALSITUATION</b>	
0,97 ha	Verkehrsflächen
0,02 ha	sonstige versiegelte Fläche
0,48 ha	Brachfläche mit Gehölzaufwuchs
0,05 ha	Artenreicher Stauden- und Ufersaum, einschl. Röhricht, von Pappeln umgeben (geschütztes Biotop)
<b>1,52 ha</b>	<b>Summe</b>
<b>8,62 ha</b>	<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>

Die Flächennutzung in der Planung (B-Plan) sieht wie folgt aus:

**Tabelle 11: Flächenbilanzierung zum B-Plan XXI-32d Entwurfsstand vom 18.12.2003**

<b>PLANUNG (B-PLAN)</b>	
<b>versiegelte Flächen (Werte gerundet)</b>	
1,91 ha	Verkehrsflächen
1,32 ha	Wohngebiete/Gebäude
0,66 ha	Wohngebiete/ Nebenanlagen
0,46 ha	Mischgebiete/Gebäude
0,23 ha	Mischgebiete/ Nebenanlagen
<b>4,58 ha</b>	<b>Summe</b>
<b>53,1%</b>	<b>Summe in Prozent</b>
<b>Grün- und Freiflächen (Werte gerundet)</b>	
2,80 ha	Wohngebiete/ intensiv gepflegte und gärtnerisch angelegte Grün- und Freiflächen
0,60 ha	Mischgebiete/ intensiv gepflegte und gärtnerisch angelegte Grün- und Freiflächen
0,59 ha	öffentliche Parkanlagen
0,05 ha	Artenreicher Stauden- und Ufersaum, einschl. Röhricht, von Pappeln umgeben (geschütztes Biotop)
<b>4,04 ha</b>	<b>Summe</b>
<b>46,9 %</b>	<b>Summe in Prozent</b>
<b>8,62 ha</b>	<b>Gesamtfläche</b>

**Tabelle 12: Gegenüberstellung Planungsrecht mit teilweiser Realsituation / Planung B-Plan XXI-32d, Entwurfsstand vom 18.12.2003**

Realsituation und Planungsrecht		Planung B-Plan XXI-32d	
<b>versiegelte Flächen (Werte gerundet)</b>			
0,99 ha	Verkehrsflächen und sonstige versiegelte Flächen	1,91 ha	Verkehrsflächen
2,12 ha	Gebäude, einschl. Nebenanlagen	2,67 ha	Gebäude, einschl. Nebenanlagen
<b>3,11 ha</b>	<b>Summe</b>	<b>4,58 ha</b>	<b>Summe</b>
<b>Grün- und Freiflächen (Werte gerundet)</b>			
4,98 ha	intensiv gepflegte und gärtnerisch angelegte Grünflächen	3,40 ha	intensiv gepflegte und gärtnerisch angelegte Grünflächen
0,48 ha	Brachflächen		
		0,59 ha	Parkanlagen
0,05 ha	geschütztes Biotop	0,05 ha	geschütztes Biotop
<b>5,51 ha</b>	<b>Summe</b>	<b>4,04 ha</b>	<b>Summe</b>
<b>8,62 ha</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>8,62 ha</b>	<b>Gesamtfläche</b>

#### **C.1.4.1 Schutzgutbezogene Bewertung des Eingriffs Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes**

##### *Boden*

Die Bewertung der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf den Boden orientiert sich an der Nutzungsintensität.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Böden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits heute an vielen Stellen mehr oder weniger stark beeinflusst sind und natürliche Böden nicht vorkommen.

Bei einer Realisierung der Planungen wird sich

- der Anteil an versiegelten Flächen (Verkehrsflächen, Gebäude) um ca. 1,47 ha erhöhen,
- der Anteil an Flächen, die hohe bis sehr hohe anthropogene Veränderungen aufweisen (z.B. intensiv gepflegte und gärtnerisch angelegte Grünflächen), verringert sich rein rechnerisch um ca. 1,58 ha, sie werden jedoch größtenteils in versiegelte Flächen umgewandelt,
- der Anteil an Flächen, die mittlere anthropogene Veränderungen aufweisen (z.B. Brachflächen, naturnahe Parkanlage), um ca. 0,11 ha vergrößern.

Bei einer Anwendung der Bewertungsmethode kann die oben vorgenommene Einschätzung - bei einem Vergleich zwischen Bestand (planungsrechtliche Einschätzung) und Planung - mit folgendem Ergebnis quantifiziert werden:

**Tabelle 13: Bewertung / Anthropogene Einflüsse auf den Boden**

Bewertungstabelle "abiotische Komponenten des Naturhaushaltes"			
Bewertungskriterium	Wertpunkte / Bewertung		
	Bestand	Planung	Differenz
Anthropogene Einflüsse auf den Boden	181,2	140,4	- 40,8

*Rückhaltevermögen von Niederschlägen*

Die Bewertung der Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Wasserhaushalt erfolgt u.a. über eine Betrachtung der verschiedenen Flächen in Bezug auf das Rückhaltevermögen von Niederschlägen.

Hinsichtlich des Geltungsbereiches des B-Plans XXI-32d findet bei einer Realisierung der geplanten Vorhaben - durch die zusätzlichen Versiegelungen - eine Erhöhung der Flächen statt, die kein Rückhaltevermögen aufweisen.

Bei einer Anwendung der Bewertungsmethode kann die oben vorgenommene Einschätzung - bei einem Vergleich zwischen Bestand (planungsrechtliche Einschätzung) und Planung - mit folgendem Ergebnis quantifiziert werden:

**Tabelle 14: Bewertung / Rückhaltevermögen von Niederschlägen**

Bilanzierungstabelle "abiotische Komponenten des Naturhaushaltes"			
Bewertungskriterium	Wertpunkte / Bewertung		
	Bestand	Planung	Differenz
Rückhaltevermögen von Niederschlägen	165,3	121,2	-44,1

*Grundwasserneubildungsrate*

Die Bewertung der Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Wasserhaushalt - in Bezug auf die Grundwasserneubildungsrate - erfolgt über eine Betrachtung der verschiedenen Flächen hinsichtlich ihres potentiellen Versickerungsvermögens von Niederschlägen. Das Plangebiet hat aber aufgrund der geohydrologischen Bedingungen generell nur eine mittlere Bedeutung für den Wasserhaushalt.

Aufgrund der geohydrologischen Bedingungen und der relativ hohen zukünftigen Gesamtversiegelung muss davon ausgegangen werden, dass fast das ge-

samte - von den befestigten Flächen abfließende - Niederschlagswasser über die Kanalisation abgeführt wird. Dieses Niederschlagswasser steht damit der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung.

Im Detail sieht diese Flächenveränderung wie folgt aus:

- Der Anteil an Flächen mit keiner Bedeutung für den Grundwasserhaushalt wird sich um 1,47 ha erhöhen,
- der Anteil an Flächen mit einer mittleren Bedeutung für den Grundwasserhaushalt wird sich entsprechend um 1,47 ha verringern.

Bei einer Anwendung der Bewertungsmethode kann die oben vorgenommene Einschätzung - bei einem Vergleich zwischen Bestand (planungsrechtliche Einschätzung) und Planung - mit folgendem Ergebnis quantifiziert werden:

**Tabelle 15: Bewertung / Grundwasserneubildungsrate**

Bewertungstabelle "abiotische Komponenten des Naturhaushaltes"			
Bewertungskriterium	Wertpunkte / Bewertung		
	Bestand	Planung	Differenz
Grundwasserneubildungsrate	275,5	202,0	-73,5

### *Klima*

Die Bewertung der Auswirkung der geplanten Vorhaben auf das Klima erfolgt anhand des prozentualen Anteils an unversiegelten und damit klimatisch wirksamen Freiflächen.

Der Anteil an vegetationsbestandener Fläche wird sich - bei einem Vergleich zwischen Bestand / Planungsrecht und Planung - in der Summe von ca. 63,9 % auf ca. 46,9 % verringern (vergl. Tabelle 10, 11, 12).

Aufgrund der o.g. Flächenentwicklung bzw. durch die Zunahme von versiegelten Flächen kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Realisierung der Planungen sich die klimatische Situation voraussichtlich verändern wird. Zu den Veränderungen können eine Verminderung der nächtlichen Abkühlung, eine Zunahme der Schwülebelastung und eine Veränderung der Wind- und Austauschverhältnisse gehören.

Ausgleichend auf die klimatischen Veränderungen wirken sich aber die unmittelbar angrenzenden klimatisch wirksamen Freiflächen "Biesdorfer Höhe" und "Schlosspark Biesdorf" aus. Die Quantität der Veränderung ist in der Summe im Wesentlichen von der städtebaulichen Entwicklung auf den südlich angrenzenden Flächen abhängig.

Bei einer Anwendung der Bewertungsmethode kann die oben vorgenommene Einschätzung - bei einem Vergleich zwischen Bestand (planungsrechtliche Einschätzung) und Planung - mit folgendem Ergebnis quantifiziert werden:

**Tabelle 16: Bewertungstabelle / Veränderung des Lokalklimas im Vergleich zu Freilandverhältnissen**

Bewertungstabelle "abiotische Komponenten des Naturhaushaltes"			
Bewertungskriterium	Wertpunkte / Bewertung		
	Bestand	Planung	Differenz
Veränderung des Lokalklimas im Vergleich zu Freilandverhältnissen	153	130,9	-22,1

*Zusammenfassung der abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes*

**Tabelle 17: Zusammenfassende Bewertungstabelle / "abiotische Komponenten des Naturhaushaltes"**

Bewertungstabelle "abiotische Komponenten des Naturhaushaltes"				
Bewertungskriterium	Wertpunkte / Bewertung			
	Bestand	Planung	Differenz	Prozente
Anthropogene Einflüsse auf den Boden	181,2	140,4	-40,8	- 23 %
Rückhaltevermögen von Niederschlägen	165,3	121,2	-44,1	- 27 %
Grundwasserneubildungsrate	275,5	202,0	-73,5	- 27 %
Veränderung des Lokalklimas im Vergleich zu Freilandverhältnissen	153,0	130,9	-22,1	- 14 %
Summe	775,0	594,5	-180,5	- 91 %
Verhältnis zur im Bestand maximal erreichbaren Prozentzahl (400%)				- 23 %

Nach Umsetzung aller Planungen wird sich der Anteil an versiegelten Flächen (Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen) um ca. 1,47 ha erhöhen. Diese zusätzlichen Versiegelungen haben negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima.

Bei einer Realisierung der Planungen werden die abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Es liegt ein Eingriff vor.



Die quantifizierte Gegenüberstellung in der oben dargestellten Tabelle - entsprechend der Bewertungsmethode - bestätigt die vorgenommene Einschätzung.

### **Biotische Komponenten des Naturhaushaltes**

#### *Biotop- und Artenschutz*

Die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf den Biotop- und Artenschutz erfolgt über die Bewertung der Biotoptypen gemäß der in Berlin anerkannten Bewertungsmethode "Auhagen".

Durch die geplanten Maßnahmen werden sich die Biotoptypen in der Zusammensetzung und in ihren flächenmäßigen Anteilen im Geltungsbereich verändern. Bei den Biotopen im Bestand / Planungsrecht kann von anthropogen beeinflussten und eher artenarmen und damit von weniger wertvollen Beständen ausgegangen werden.

Eine flächenmäßige Betrachtung ergibt folgendes Ergebnis:

- Durch die Zunahme von versiegelten Flächen erhöht sich der Anteil an Biotopen, die keine Bedeutung (0 Punkte) für den Biotop- und Artenschutz haben um 0,53 ha.
- Weiterhin erhöht sich der Flächenanteil an Biotopen, die eine sehr geringe Bedeutung (2 Punkte) für den Biotop- und Artenschutz haben um 0,94 ha.
- Gleichzeitig verringert sich der Anteil an Biotopen, die eine geringe Bedeutung (4 Punkte) für den Biotop- und Artenschutz haben um 1,58 ha.
- Durch die Herstellung der naturnahen Parkanlage vergrößert sich der Flächenanteil, der einen mittleren Wert für die Biotop- und Artenschutz hat (12 Wertpunkte) um 0,11 ha.

Bei einer Realisierung der Planungen werden die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Es liegt damit ein Eingriff vor.

Bei einer Anwendung der Bewertungsmethode kann die oben vorgenommene Einschätzung - bei einem Vergleich zwischen Bestand (planungsrechtliche Einschätzung) und Planung - mit folgendem Ergebnis quantifiziert werden:

**Tabelle 18: Bewertung / Biotische Komponenten des Naturhaushaltes**

Bilanzierungstabelle "Biotische Komponenten des Naturhaushaltes"				
Bewertungskriterium	Wertpunkte / Bewertung			
	Bestand	Planung	Differenz	Prozent
Biotoptypen	326,4	257,0	- 69,4	- 21

#### *Landschaftsbild*

Zur Bewertung der Auswirkung der geplanten Vorhaben auf das Landschafts-

bild werden die im Landschaftsprogramm formulierten Ziele und Maßnahmen herangezogen. Im Bestand/Planungsrecht und in der Planung werden daher unterschiedliche Erlebnisbereiche abgegrenzt.

Im Vergleich zum Bestand/zum Realsituation 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.

Die Gemengelage entspricht - gemäß Bestand/Planungsrecht - grundsätzlich dem "städtischen Übergangsraum mit Mischnutzungen" und damit den Zielen und Maßnahmen des Landschaftsprogramms.

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 das Landschaftsbild 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.

In Bezug auf das Landschaftsbild kommt es weder zu erheblichen noch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen und somit auch nicht zu einem Eingriff, sondern vielmehr zu einer leichten Verbesserung.

Bei einer Anwendung der Bewertungsmethode kann die oben vorgenommene Einschätzung - bei einem Vergleich zwischen Bestand (planungsrechtliche Einschätzung) und Planung - mit folgendem Ergebnis quantifiziert werden:

**Tabelle 19: Bewertung / Landschaftsbild**

Bewertungskriterium "Landschaftsbild"				
Bewertungskriterium	Wertpunkte / Bewertung			
	Bestand	Planung	Differenz	Prozent
Landschaftsbild	248,8	258,6	+9,8	+4

### *Erholung*

Entsprechend dem Berliner Naturschutzgesetz sind Eingriffe durch "Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist".

*"(...) Der Verursacher dieses Eingriffs ist verpflichtet, die Folgen des Eingriffs soweit wie möglich (...) auszugleichen (...). (...) und die so nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen auf sonstige Weise zu beheben, insbesondere durch weitergehende Veränderungen der Oberflächengestalt oder durch Ersatzmaßnahmen. (...)" (§ 14 Abs. 4 und 5 NatSchG Bln)*

Die Grundsätze des Bundesnaturschutzgesetzes "zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege" werden in § 1 NatSchG Bln unter anderem wie folgt ergänzt:

*"1. (...) Grünflächen und Grünbestände sind im bebauten Bereich ausreichend anzulegen und zweckmäßig den Wohn- und Gewerbebereichen zuzuordnen. Im besiedelten Bereich sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege unter besonderem Hinblick auf die Unterversorgung der Innenbezirke mit Grün- und Erholungsanlagen durchzuführen. (...)"*

Als Kompensationsmaßnahmen kommen demnach alle Maßnahmen in Betracht, die der Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege dienen. Ein zwingender direkter Bezug auf die gestörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes besteht nicht. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassen das gesamte Spektrum der landschaftsplanerischen Vorsorge, also neben Naturhaushalt, Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild auch Erholung und Freiraumnutzung.

Der Geltungsbereich weist im Bestand keine öffentlichen Erholungsflächen - im Sinne einer Parkanlage – auf. Im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen werden jedoch öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen (Parkanlagen) geschaffen, die der Erholung dienen.

Bei einer Anwendung der Bewertungsmethode kann die oben vorgenommene Einschätzung - bei einem Vergleich zwischen Bestand (planungsrechtliche Einschätzung) und Planung - mit folgendem Ergebnis quantifiziert werden:

**Tabelle 20: Bewertung / Erholung - Nutzbarkeit für die öffentliche Erholung**

Bewertungstabelle "Erholung"					
Bilanzierungstabelle	Wertpunkte / Bewertung				
Nutzbarkeit für die öffentliche Erholung	Bestand	Planung	Differenz	Höchstpunktzahl	Prozent
	0,00	17,7	+17,7	258,6	+7

**C.1.5 Zusammenfassende Bewertung der Eingriffe**

Entsprechend der vorgenannten Betrachtungen ist im Zusammenhang mit den geplanten Vorhaben davon auszugehen, dass trotz Umsetzung aller formulierten Kompensationsmaßnahmen Eingriffe in die "abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes" (Boden, Wasser, Klima) und in die "Biotische Komponenten des Naturhaushaltes" (Biotop- und Artenschutz) erfolgen.

Das Landschaftsbild - als gleichwertiges Kriterium der Beurteilung – erfährt, wie auch die Erholungsnutzung, eine leichte Verbesserung.

Bei einer schutzgutübergreifenden Bilanzierung - gemäß Bewertungsmethode – kann die oben beschriebene Einschätzung mit folgendem Ergebnis quantifiziert werden:

**Tabelle 21: Schutzgutübergreifende Bilanzierung**

Schutzgut	Bilanz / % Bestand-Planungsrecht
Bewertungstabelle "abiotische Komponenten des Naturhaushaltes"	- 23 %
Bewertungstabelle "biotische Komponenten des Naturhaushaltes"	- 21 %
Bewertungstabelle "Landschaftsbild"	+ 4 %
Bewertungstabelle "Erholung"	+ 7 %
<b>Summe</b>	<b>- 33 %</b>

Insgesamt verbleibt somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32d ein Kompensationsdefizit über alle Schutzgüter von –33 %.

### C.1.6 Einstellung der Ausgleichsmaßnahmen aus B-Plan XXI-32 "Habichtshorst" in die Eingriffsbilanzierung

Bei der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft zum B-Plan XXI-32 "Habichtshorst" (Stand Vorentwurf 8/1998) wurde festgestellt, dass im Zusammenhang mit den geplanten Vorhaben Beeinträchtigungen der Schutzgüter „abiotische Komponenten des Naturhaushaltes“ (Boden, Wasser, Klima) und „biotische Komponenten des Naturhaushaltes“ (Biotop- und Artenschutz) erfolgen. Diesen negativen Veränderungen stehen Verbesserungen in Bezug auf das Landschaftsbild - als gleichwertiges Kriterium der Beurteilung - gegenüber. Das Landschaftsbild wird nach Umsetzung des B-Planes, entsprechend der Ziele des Berliner Landschaftsprogramms, hergestellt und aufgewertet. Auch die Erholungsmöglichkeiten werden nach Umsetzung des B-Planes "Habichtshorst" durch die umfangreiche Schaffung von öffentlichen Grünflächen verbessert sein.

Die quantifizierte Gegenüberstellung der verschiedenen Situationen - im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum B-Plan XXI-32 "Habichtshorst" (Oktober 1998) - kommt zu dem Ergebnis, dass schutzgutübergreifend eine vollständige Kompensation im Geltungsbereich erreicht wird. In der Summe wird sogar ein Wertegewinn von 9 % zu ermittelt.

**Tabelle 22: Schutzgutübergreifende Bilanzierung aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum B-Plan XXI-32 "Habichtshorst"**

Schutzgut	Bilanz in % Planungsrecht - Planung
Bewertungstabelle "abiotische Komponenten des Naturhaushaltes"	- 15 %
Bewertungstabelle "biotische Komponenten des Naturhaushaltes"	- 32 %
Bewertungstabelle "Landschaftsbild"	+ 42 %
Bewertungstabelle "Erholung"	+ 14 %
<b>Summe</b>	<b>+ 9 %</b>

Innerhalb des Geltungsbereiches XXI-32 "Habichtshorst" werden hierfür insbesondere im "Teil"Geltungsbereich XXI-32b "Habichtshorst-Ost" im Wesentlichen folgende Kompensationsmaßnahmen umgesetzt:

- Anlage einer öffentlichen Grünfläche als zentraler Grünzug "Stadtteilpark" zur Verbindung der Baugebiete mit dem "Wuhlegrünzug":
  - Herstellung von ca. 42.800 m<sup>2</sup> Rasenflächen,
  - Herstellung von ca. 700 m<sup>2</sup> Pflanzflächen (Hecken, Stauden, Schmuckpflanzen),

- Anpflanzung von 190 großkronigen Laubbäumen,
  - Herstellung von ca. 4.500 m<sup>2</sup> Wege- und Platzflächen für die öffentliche Erholung, einschließlich eines Bouleplatzes, sowie
  - Ausstattung der Grünfläche mit Bänken, Papierkörben etc.,
  
- Anlage eines Teilstücks des "Wuhlegrünzug" (Planteile 6, 7 und 8) als naturnahe Parkanlage mit Wiesen- und naturnahen Gehölzflächen und des übergeordneten Fuß- und Radweges entlang der Wuhle:
  - Herstellung von ca. 22.000 m<sup>2</sup> Kräutertwiese,
  - Herstellung von ca. 8.200 m<sup>2</sup> Rasenflächen,
  - Herstellung von ca. 1.400 m<sup>2</sup> naturnaher Gehölzfläche unter ausschließlicher Verwendung von potentiell natürlichen Arten,
  - Anpflanzung von 193 großkronigen Laubbäumen,
  - Herstellung von ca. 3.400 m<sup>2</sup> Wegeflächen für die öffentliche Erholung,
  - Herstellung eines Aufenthaltsplatzes mit Sitztreppe und eines Trimm-Dich-Parcours mit Geräten sowie
  - Erhalt vorhandener Sukzessionsflächen in einer Größe von ca. 5.500 m<sup>2</sup>.

Die Maßnahmen im Teilstück des "Wuhlegrünzugs" sind bereits fertig gestellt. *Die verbleibenden Maßnahmen im "Stadtteilpark" stehen kurz vor der Ausführung.*

Die im „Teil“-Bebauungsplan XXI-32d „Lindenstraße“ entsprechend der schutzgutübergreifenden Bewertung verbleibenden Eingriffe werden im Rahmen des „Gesamt“-Bebauungsplanes XX-32 „Habichtshorst“ und hier insbesondere durch die oben beschriebenen Maßnahmen im "Teil"-Bebauungsplan XXI-32b "Habichtshorst-Ost" kompensiert. Es verbleiben jedoch Defizite in der Erholungsnutzung, da die ursprünglich geplanten und bilanzierten Spielplätze aus Kostengründen zunächst nicht hergestellt werden. Diese sind jedoch im Bebauungsplan XXI-32b planungsrechtlich gesichert, so dass eine mittel- bis langfristige Umsetzung erfolgen kann.

## **Zusammenfassung**

### **Eingriffsrelevante Flächen**

Zur Beurteilung der eingriffsrelevanten Flächen wurde im Juli 1997 eine planungsrechtliche Einschätzung vorgenommen, die die Bereiche innerhalb des Plangebiets festlegt, bei denen ausgleichende Eingriffe „auf Grund“ des Bebauungsplanverfahrens zu erwarten sind. Die planungsrechtliche Einschätzung unterteilt das Plangebiet in die 3 folgenden Teilbereiche und benennt über das Nutzungsmaß die Ausgangssituation für die Ermittlung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft:

- zulässige GRZ gem. § 34 BauGB für die Bereiche entlang der Köpenicker Straße: 0,2;
- zulässige GRZ gem. § 34 BauGB für die Bereiche südlich und nördlich der Lindenstraße: 0,2.
- Restliche Flächen: Bilanzierung nach der Realsituation.

### **Eingriffsbilanzierung: Zusammenfassende Bewertung der Eingriffe**

Im Zusammenhang mit den geplanten Vorhaben verbleiben entsprechend den Ergebnissen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag Eingriffe in die "abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes" (Boden, Wasser, Klima) und in die "Biotische Komponenten des Naturhaushaltes" (Biotop- und Artenschutz). Das Landschaftsbild - als gleichwertiges Kriterium der Beurteilung – erfährt, wie auch die Erholungsnutzung, eine leichte Verbesserung.

### **Minderungsmaßnahmen**

Zur Minimierung der Eingriffe wurden in der Planung Minderungsmaßnahmen berücksichtigt und durch textliche Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

- Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken (TF 13 und 14),
- Mindestbepflanzung der Stellplätze mit Bäumen (TF 10),
- Begrünung von Außenwand- und Dachflächen (TF 11 und 12),
- Festsetzung zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen (TF 9).

Gleichzeitig dienen diese Festsetzungen zur Gestaltung des Plangebiets. Hierdurch soll erreicht werden, dass entsprechend den Planungszielen zur Entwicklung eines intensiv durchgrüntes Wohnstandortes die einzelnen Grundstücke bzw. Baugebiete mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Es wird keine Differenzierung zwischen den Baugebieten vorgenommen, weil analog zu den angrenzenden Wohngebieten am Standort Habichtshorst eine einheitliche flächendeckende Qualität und Gestaltung der Grün- und Freiflächen vorgesehen ist. Einzig die Bestandsgebiete sind aufgrund des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes von einzelnen Festsetzungen (TF 14 und TF 17) ausgenommen.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Trotz der o.g. Minderungsmaßnahmen verbleiben Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Bei der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen werden nur die Flächen berücksichtigt, die einer kompletten Neuordnung unterliegen („Eingriffs“Grundstücke). Flächen (Grundstücke nördlich und südlich der Lindenstraße) bei denen es sich im Wesentlichen um „Bestandsergänzungen“ (d.h. es ergeben sich durch die Planung keine wesentlichen Erhöhungen des Nutzungsmaßes - GRZ 0,25; GFZ 0,5/0,7 - gegenüber der planungsrechtlichen Realsituation gem. § 34 BauGB) handelt, sind entsprechend ausgenommen.

Da durch die festgesetzten Minderungsmaßnahmen auf den einzelnen „Eingriffs-“Grundstücken kein weiterer Platz für Ausgleichsmaßnahmen vorhanden ist, wurden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs gesucht. Zurückgegriffen werden kann auf Flächen südlich der Lauinger Straße, die aufgrund ihrer Erholungsfunktion im räumlich-funktionalen Kontext zu den geplanten Wohn- und Mischgebieten stehen und gleichzeitig eine „Puffer“wirkung für die nördlich angrenzenden Fachmärkte übernehmen. Im Bebauungsplan werden die Flächen, die sich im Landeseigentum befinden, als öffentliche Grünflächen festgesetzt und mit der Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert.

### **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Durch diese Maßnahme können die Eingriffe teilweise innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird über die textliche Festsetzung Nr.15 gesichert. Über die textliche Festsetzung Nr.21 wird diese Ausgleichsmaßnahme den Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 4 und WA 7 sowie den Grundstücksflächen der Mischgebiete MI 3 und MI 4 zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel gilt die zulässige Grundfläche von 0,25 bzw. 0,3 sowie 0,4. Der Verteilungsschlüssel gewährleistet, dass durch Grundstückseigentümer mit einem höheren Nutzungsmaß entsprechend ein höherer Ausgleich zu erbringen ist.

### **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets**

Trotz der genannten Ausgleichsmaßnahmen verbleiben Eingriffe, die außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können. Hierbei kann auf Flächen (Stadtteilpark Habichtshorst, Wuhlegrünzug) zurückgegriffen werden, die im räumlich-funktionalen Kontext zu den geplanten Grün- und Freiflächen im Plangebiet stehen und gleichzeitig wichtige Erholungs- und Klimafunktionen (Kaltluftentstehungsgebiet, Frischluftbahn) für die geplanten Wohn- und Mischgebiete übernehmen.

Die Flächen befinden sich im östlich angrenzenden Bebauungsplan XXI-32b "Habichtshorst-Ost" und umfassen

- die Anlage einer öffentlichen Grünfläche als zentraler Grünzug "Stadtteilpark" zur Verbindung der Baugebiete mit dem "Wuhlegrünzug" sowie
- die Anlage eines Teilstücks des "Wuhlegrünzug" (Planteile 6, 7 und 8) als naturnahe Parkanlage mit Wiesen- und naturnahen Gehölzflächen und des übergeordneten Fuß- und Radweges entlang der Wuhle.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgte bereits durch den Entwicklungsträger und entspricht der bezirklichen Zielstellung innerhalb des Wohnstandortes Habichtshorst sowie des Entwicklungsgebiets Biesdorf-Süd eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erreichen. Um dies zu gewährleisten, wurde in den angrenzenden Bebauungsplänen ebenfalls eine vollständige Kompensation angestrebt bzw. realisiert.



Die Zielstellung wurde zu Beginn der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme formuliert und konnte bereits frühzeitig Berücksichtigung finden, da - im Gegensatz zu anderen (inner-)städtischen Gebieten - innerhalb des Entwicklungsgebiets Biesdorf-Süd entsprechende Flächenpotenziale zur Verfügung standen.

## **C.2 Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden bodenordnungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen für:

- Wohnbauflächen zur Errichtung von Eigentumswohnungen und Eigenheimen,
- Gewerbeflächen im Mischgebiet für das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe,
- die Schaffung von Wohnfolgeeinrichtungen,
- die Verbesserung des Angebotes an siedlungs- und wohnungsnahen Grünflächen sowie öffentlichen Spielflächen.

## **C.3 Haushaltsrechtliche Auswirkungen**

Als Folge der Entwicklungsmaßnahme erzielt Berlin auch über den Zeitpunkt der Aufhebung des Entwicklungsrechts hinaus Einnahmen aus Ausgleichszahlungen von privaten Grundstückstückseigentümern/innen. 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). 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**

Der weitere Ausbau der Köpenicker Straße muss über den Landeshaushalt finanziert werden (Investitionsplan Maßnahmen). Die erforderlichen Mittel werden zu gegebener Zeit, d.h. sobald durch eine fortschreitende Realisierung des Wohnungsbaus der Bedarf aktuell wird bzw. das verkehrliche Erfordernis besteht, zur Investitionsplanung angemeldet.

Die öffentliche Parkfläche wird auf der Grundlage der o.g. Finanzierungsvoraussetzungen in die Haushalts- und Investitionsplanung des Bezirks eingestellt. Die erforderlichen Mittel werden zu gegebener Zeit, d.h. so bald durch eine fortschreitende Entwicklung der Mischgebiete MI 3 und MI 4 sowie des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 eine Verlagerung des derzeitigen Provisoriums erforderlich wird, zur Investitionsplanung angemeldet.

Das Baurecht auf der Baufläche MI 3 / MI 4 kann erst ausgeschöpft werden, wenn die Entwidmung des öffentlichen Straßenlandes erfolgt ist. Voraussetzung

für die Entwidmung ist die Errichtung und Widmung der endgültigen Park- fläche / bzw. des Parkhauses auf der Fläche am Bahndamm oder die Sicherung der Realisierung über einen städtebaulichen Vertrag (Privatinvestor).

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Die Finanzierung der restlichen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Stadtteilparks erfolgt durch den Entwicklungsträger. Die entsprechenden Finanzmittel sind durch den Entwicklungsträger in die Investitionsplanung eingestellt.

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

Die Ausgleichsmaßnahmen können prozentual auf die neu zu bebauenden Baufelder WA 1, WA 4 und WA 7 sowie MI 3 und MI 4 verteilt werden. Entsprechend des Anteils der zulässigen Grundfläche auf den jeweiligen Baufeldern zur zulässigen Gesamtgrundfläche auf diesen Baufeldern ergibt sich folgender Verteilungsschlüssel:

<b>Baufeld</b>	<b>Anteil</b>
WA 1	46 %
WA 4	14 %
WA 7	10 %
MI 3	14 %
MI 4	16 %

### **Soziale Infrastruktur**

Die Errichtung des Spielplatzes 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.

## **D 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 § 3 a 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 08. 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, den räumlichen Geltungsbereich und die 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/innen (§ 3 Abs. 1 BauGB)*

Die von den Bürgern/innen 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. DS 1123/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 13.07.04 (Vorlage Nr. 1028/II) die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XXI-32d beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XXI-32d fand im Zeitraum vom 02.08.04 bis 03.09.2004 statt und wurde am 23.07.2004 im Amtsblatt für Berlin (Nr. 33, S. 2892) sowie in zwei Berliner Tageszeitungen fristgerecht bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 02.08.2004 von der öffentlichen Auslegung informiert.

#### *Abwägung der Anregungen*

Das Abwägungsergebnis zur öffentlichen Auslegung wurde am 14.12.2004 durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf beschlossen (Vorlage-Nr. 1175/II) und am 27.01.2005 von der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen (DS-Nr. 1753/V).

#### *Redaktionelle Änderungen*

Die vorgenommenen redaktionellen Änderungen wurden mit dem Deckblatt Nr. 1 vom 03. 05. 2005 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

#### *Festsetzungsbeschluss:*

BA-Beschluss vom 31. 05. 2005 (Vorlage Nr. 1353/II). BVV-Beschluss vom 25. 08. 2005 (Drs.-Nr.: 2016/5)

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

Nach dem BVV-Beschluss wurde der Bebauungsplan mit den erforderlichen Unterlagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 08.11.2005 angezeigt.

#### *Rechts- und Inhaltskontrolle*

*Die Senatsverwaltung hat eine Rechts- und Inhaltskontrolle (letztere bezogen auf § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB) vorgenommen und sich mit Schreiben vom 13.12.2005 fristgerecht geäußert. Die Rechts- und Inhaltskontrolle hat ergeben, dass der Plan in der vorgelegten Fassung noch nicht festgesetzt werden kann.*

#### *Redaktionelle Änderungen*

*Die vorgenommenen redaktionellen Änderungen wurden mit dem Deckblatt Nr. 2 vom 04. 01. 2006 in den Bebauungsplan eingearbeitet.*

*Die redaktionellen Änderungen umfassen die Einarbeitung einer Zuordnungsfestsetzung für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (TF 21), die Konkretisierung in der Planzeichnung einer Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die Klarstellung der Bauweise (TF 3, 4 und 5) sowie die Reduzierung der Knotenlinie zwischen dem WA 2 und dem WA 3 sowie dem WA 1 und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „PARKFLÄCHE“.*

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

*Nach Einarbeitung der redaktionellen Änderungen wurde der Bebauungsplan mit den erforderlichen Unterlagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 20.01.2006 erneut angezeigt.*

#### *Rechts- und Inhaltskontrolle*

*Die Senatsverwaltung hat eine Rechts- und Inhaltskontrolle (letztere bezogen auf § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB) vorgenommen und sich mit Schreiben vom fristgerecht geäußert. Die Rechts- und Inhaltskontrolle hat ergeben, dass der Plan in der vorgelegten Fassung festgesetzt werden kann.*

#### *Festsetzung des Bebauungsplans als Rechtsverordnung*

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

## E RECHTSGRUNDLAGEN

– **Baugesetzbuch**

*Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076)*

– **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 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)*

Aufgestellt: Berlin, den .....  
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin,  
Abteilung Ökologische Stadtentwicklung

.....  
**Bezirksstadtrat**

.....  
**Fachbereichsleiter  
Stadtplanung**

.....  
**Fachbereichsleiter  
Vermessung**

## ANHANG

### **Pflanzliste**

Bei der Anwendung der Textlichen Festsetzungen Nr. 10, 13 und 14 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

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

### **Flurstücke**

Die mit T gekennzeichneten Flächen liegen nur teilweise im Geltungsbereich, die anderen vollständig.

<b>Flur 8</b>	87	155
291/22 T	88	156
<b>Flur 3</b>	89	159
2430 T	90	160
<b>Flur 166</b>	91	162
43 T	92	175
44	93	184
45	94	196
46 T	95	199
76	96	205
77	97	213
78	98	214
79	99	253 T
80	100	254 T
81	101	<b>Flur 165</b>
82	102	235
83	103	242
84	152	244
86	153	246