

Bebauungsplan XXI-7

für das Gelände zwischen
der Straße Alt-Biesdorf, dem U-Bahndamm und der Köpenicker Straße
sowie für den U-Bahndamm zwischen der Straße Alt-Biesdorf
und der Köpenicker Straße

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

Begründung

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Oktober 2007

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Planungsgegenstand	5
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2. Beschreibung des Planungsgebietes	5
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs	5
2.2 Bestand	5
2.2.1 Lage des Plangebietes	5
2.2.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur	5
2.2.3 Erschließung	6
2.2.4 Eigentumsverhältnisse	6
2.3 Planerische Ausgangssituation	6
2.3.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm	6
2.3.2 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	7
2.3.3 Rahmenplanung städtebaulicher Entwicklungsbereich "Biesdorf-Süd"	7
II. Planinhalt	7
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	7
2. Intention des Planes	8
2.1 Städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption.....	8
2.2 Erschließung.....	8
3. Umweltbericht	9
3.1 Einleitung	9
3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	9
3.1.2 Für die Planung relevante Umweltschutzziele und Fachplanungen	10
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	11
3.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	18
3.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
3.3 Zusätzliche Angaben	31
3.3.1 Technische Verfahren und verwendete Unterlagen	31
3.3.2 Umweltmonitoring	31
3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung	32

4. Inhalte des Bebauungsplanes	33
4.1 Wesentlicher Planinhalt	33
4.2 Begründung einzelner Festsetzungen	33
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	33
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise	33
4.2.3 Verkehr	34
4.2.4 Textliche Festsetzungen	34
4.2.5 Pflanzlisten vom März 2006	38
4.2.6 Nachrichtliche Übernahmen.....	38
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	39
1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben.....	39
2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen	39
3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	39
4. Auswirkungen auf die Infrastruktur	39
IV. Verfahren	39
V. Rechtsgrundlagen	45

Tabellenverzeichnis

1. Nutzungsverteilung und Flächenbilanz B-Planbereich XXI-7 (Stand: 09/2006).....	9
2. Bestand Biotopzuordnung nach Nutzungstypen.....	14
3. Bestand Versiegelungsanteil im Plangebiet (Stand: 09/2006).....	15
4. Nutzungstypen (Bestand / Planung XXI-7).....	21
5. Auswirkungen auf die Schutzgüter, Einschätzung der Erheblichkeit.....	25
6. Eingriffsbewertung (Abgleich bestehendes Recht / Neuplanung nach Wertpunkten).....	26
7. Zusammenfassende Schutzgutbewertung nach Wertpunkten	27
8. Minimierungsmaßnahmen	28
9. Abiotische Komponenten der Ausgleichsflächen nach Wertpunkten	29

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans XXI-7 ist die angestrebte städtebauliche und freiraumgestalterische Neuordnung des Gebietes zwischen der Straße Alt-Biesdorf, dem U-Bahndamm und der Köpenicker Straße. Ziel ist die Umstrukturierung und Wiedernutzung der weitgehend brach liegenden Flächen im östlichen Umfeld des entstehenden Zentrums am U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz.

Im Rahmen der Realisierung der Entwicklungsmaßnahme für den nach § 165 Baugesetzbuch (BauGB) förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich "Biesdorf-Süd" (Senatsbeschluss 4183/93 vom 22.12.1993) bildet das Strukturkonzept einschließlich erarbeiteter Konzeptdetaillierungen und -anpassungen die Grundlage für die Neuordnung.

Innerhalb des Plangebietes gibt es bisher keine planungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die die angestrebte Nutzung und Bebauung sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-7 ist erforderlich, um

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines neuen Gewerbestandortes zu steuern,
- verbindliche planungsrechtliche Vorgaben als Beurteilungskriterien für künftige Vorhaben treffen zu können,
- die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft zu regeln.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die dreieckige Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XXI-7 wird im Nordosten durch die Straße Alt-Biesdorf (B 1/5), im Südosten durch den Bahndamm der U-Bahnlinie 5 (auf der historischen Bahnlinie Rummelsburg-Kaulsdorf) und im Westen durch die Köpenicker Straße begrenzt. Sie umfasst die Grundstücke Alt-Biesdorf 33/Köpenicker Straße 1 sowie Alt-Biesdorf 34 und 35.

Der Geltungsbereich wurde im Norden und Westen an die benachbarten Bebauungspläne XXI-30a und XXI-34a angepasst und der Bahndamm insgesamt in den Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-7 einbezogen. So ist auch an dieser Stelle ein direkter Anschluss an die benachbarten Bebauungspläne XXI-31b, XXI-32a und XXI-32d gewährleistet. Zur Berücksichtigung einer hinreichenden Breite für den östlichen Geh- und Radweg in der Köpenicker Straße wurden der Geltungsbereich und damit die Straßenbegrenzungslinie am Knotenpunkt Alt-Biesdorf / Köpenicker Straße geringfügig abgeschrägt.

Im Einzelnen befinden sich die Flurstücke 53, 54, 56, 300, 250 und 254 der Flur 166 teilweise und das Flurstück 252 insgesamt im Planbereich. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,5 ha.

2.2 Bestand

2.2.1 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf unmittelbar an der großräumigen Hauptverkehrsstraße Alt-Biesdorf (Bundesstraße 1/5) und an der das Hauptverkehrsstraßennetz ergänzenden Köpenicker Straße. Westlich schließen sich der Dorfbereich von Alt-Biesdorf (Bebauungsplan XXI-34a) sowie der Busbahnhof und das Handelszentrum (Bebauungsplan XXI-31b) an. Nördlich des Geltungsbereichs ist am Kreuzungspunkt Alt-Biesdorf / Blumberger Damm eine Niederlassung der BMW AG (Bebauungsplan XXI-30a) errichtet worden. Nordwestlich befindet sich der Biesdorfer Schlosspark. Eine starke räumliche Zäsur, die das

Bebauungsplangebiet deutlich geprägt, bildet der Bahndamm der U-Bahnlinie 5. An der Köpenicker Straße liegt direkt gegenüber der südwestlichen Ecke des Planbereichs XXI-7 der U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz.

2.2.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Erscheinungsbild des Plangebiets XXI-7 wird von einem bebauten Grundstück (Polizeistandort) am Kreuzungspunkt Alt-Biesdorf/Köpenicker Straße, einigen Kleingärten im Norden und ansonsten überwiegend brach liegenden Flächen geprägt. Die Bebauung umfasst ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (Walmdach) sowie mehrere eingeschossige Garagen, die mit Mauern verbunden das Grundstück abgrenzen. Die derzeit noch genutzten Kleingärten liegen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs und sind durch Abzäunungen sowie einzelne Lauben erkennbar. Die Kleingärten im südlichen Bereich am Bahndamm, auf denen noch verfallene Lauben stehen, sind aufgegeben worden.

Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs wird vom Bahndamm eingenommen, der sich über das Gebiet erhebt und das Erscheinungsbild durch die hohe Aufschüttung und die Brücken über die B1/5 sowie die Köpenicker Straße deutlich prägt. Auf dem Bahndamm verkehrt die U-Bahnlinie 5 (Alexanderplatz-Hönow).

2.2.3 Erschließung

Verkehr

Die Erschließung des derzeitigen Polizeistandes ist sowohl von der Köpenicker Straße als auch von der Straße Alt-Biesdorf möglich. Zufahrten zu den übrigen Flächen gibt es an der Köpenicker Straße sowie im Bereich des Bahndammes an der B 1/5. Beide Straßenverkehrsflächen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-7; sie werden in den benachbarten Bebauungsplänen XXI-30a, XXI-31b und XXI-34a planungsrechtlich gesichert. Bei der B 1/5 und der Köpenicker Straße handelt es sich jeweils um übergeordnete Hauptverkehrsstraßen bzw. Ergänzungen zum Hauptverkehrsstraßennetz mit einer entsprechend hohen Verkehrsbelastung.

Technische Infrastruktur

Leitungen für die Medien der Ver- und Entsorgung befinden sich in den angrenzenden öffentlichen Straßen Alt-Biesdorf und Köpenicker Straße. Im südöstlichen Bereich liegt nach Angaben der Berliner Wasserbetriebe (BWB) parallel zum U-Bahndamm ein Schmutzwasserkanal DN 1200.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Das Grundstück Alt-Biesdorf 35 (Flurstück 300) ist im Privateigentum, es liegt inmitten des Plangebiets und umfasst eine Fläche von ca. 4.840 qm.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08.01.2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 27.03.2007 (ABl. S. 1233, S. 1450), ist für den nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes eine Gemischte Baufläche mit der Bezeichnung M2 und für den südlichen Teil eine Bahnfläche dargestellt. Die Bundesstraße 1/5 nördlich des Bebauungsplangebiets ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße, der Bereich am Elsterwerdaer Platz westlich des Bebauungsplangebiets als Gemischte Baufläche mit Einzelhandelskonzentration dargestellt.

Die Ziele des Landschaftsprogramms (LaPro) des Landes Berlin für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-7 sind unter II. 3. im Umweltbericht im Kapitel 3.1.2 detailliert aufgeführt.

2.3.2 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die BEP Berlin-Marzahn 2 (Stand: Oktober 1993), die am 23.11.1993 als Arbeitsgrundlage von der Bezirksverordnetenversammlung bestätigt, jedoch seither nicht mehr aktualisiert wurde, geht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-7 von folgenden Planungsansätzen aus:

- Im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung wird das Gebiet in der BEP als unbebauter bzw. fehlgenutzter Bereich gesehen, der einer Neuerschließung zugänglich ist.
- Nutzungsstrukturell zählt das Gebiet zum Zentrumsbereich am Elsterwerdaer Platz und ist als mögliches Kerngebiet eingestuft, an das aufgrund der Lage an der Bundesstraße 1/5 und der U-Bahn besondere Anforderungen zur Emissionsminderung bzw. zum Immissionschutz zu stellen sind.

2.3.3 Rahmenplanung städtebaulicher Entwicklungsbereich "Biesdorf-Süd"

Der Entwicklungsplan für den nach § 165 BauGB festgesetzten städtebaulichen Entwicklungsbereich "Biesdorf Süd" stellt für das Baufeld zwischen der Straße Alt-Biesdorf, dem Bahndamm und der Köpenicker Straße eine straßenbegleitende Blockrandbebauung mit einer deutlich ausgeprägten Bebauungstiefe und einer entsprechend hohen baulichen Dichte dar.

Als Konkretisierung der Entwicklungsziele soll nunmehr im Rahmen dieser städtebaulichen Grundstruktur ein neues Gewerbegebiet erschlossen werden, das sich schwerpunktmäßig zu einem Büro- und Dienstleistungsstandort entwickeln soll.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Senat von Berlin hat am 14. April 1992 für den Bereich Biesdorf-Süd vorbereitende Untersuchungen beschlossen, durch die Beurteilungsgrundlagen für eine förmliche Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich bzw. Anpassungsgebiet gewonnen werden sollten. Mit dem Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sollten in dem Gebiet, das aufgrund der günstigen stadträumlichen Lage und dem Vorhandensein großräumiger Flächenpotenziale einem erheblichen Entwicklungs- und Spekulationsdruck ausgesetzt war, unerwünschte Bodenpreisentwicklungen eingedämmt bzw. verhindert und eine zügige Realisierung der Entwicklungsziele sichergestellt werden.

Die von Juli 1992 bis September 1993 durchgeführten Voruntersuchungen machten deutlich, dass die Erfordernisse und Voraussetzungen für die förmliche Festsetzung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs vorliegen. Dem entsprechend beschloss der Senat von Berlin die Festlegung des Städtebaulichen Entwicklungsbereichs Biesdorf-Süd (Senatsbeschluss 4183/ 93 v. 22.12.1993), in dessen Geltungsbereich auch das Bebauungsplangebiet XXI-7 liegt. In einem 1994 nachfolgenden städtebaulichen Wettbewerb für das neue Zentrum am Elsterwerdaer Platz konnte sich das Konzept von Prof. Albers als Grundlage für die zukünftige Entwicklung von Biesdorf-Süd durchsetzen.

Ausgehend vom Wettbewerbsentwurf wurde 1995 ein Gesamtentwicklungsplan für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd erarbeitet, in dem die städtebaulichen und stadträumlichen Ziele des Grundkonzeptes präzisiert wurden. Dieser Plan wurde zur Grundlage für die weiteren Vertiefungen.

In Vorbereitung des Bebauungsplanvorentwurfes wurden städtebauliche Studien zur Baumassenverteilung und konkreten Höhenentwicklung erstellt. In den hierzu erfolgten Abstimmungsgesprächen zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dem Bezirksamt und dem Entwicklungsträger, in denen auch eine Ausweisung des Areals als Kerngebiet (MK) diskutiert wurde, fiel die Entscheidung letztendlich zugunsten der Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE) und einer maximal viergeschossigen Blockrandbebauung. Begründet wird dies unter anderem damit, dass der für die Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd eingeleitete Umsteuerungsprozess einen geringeren Einwohnerzuwachs als ursprünglich angenommen zur Folge haben wird und sich somit der Bedarf an Handelsflächen insgesamt verringert. Ein wesentlicher Grund für die Ein-

schränkung des Einzelhandels im Plangebiet besteht in der übergeordneten Vorgabe, wonach die Einzelhandelsflächen im Rahmen der Gesamtkonzeption primär im westlich angrenzenden Handelszentrum untergebracht werden sollen. Im Plangebiet selber sollen daher nur Einrichtungen ermöglicht werden, die das Ortsteilzentrum am Elsterwerdaer Platz in seiner Funktion ergänzen.

2. Intention des Planes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-7 sind aufgrund der örtlichen und überörtlichen Aspekte folgende Zielsetzungen zu nennen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des angestrebten Bebauungskonzepts mit einer Fassung des Straßenraums durch Gebäude entlang der Straßen Alt-Biesdorf und Köpenicker Straße sowie zum Bahndamm hin,
- Entwicklung und Festsetzung eines vorwiegend durch Büros und Dienstleistungen geprägten Gewerbegebiets,
- Ausweisung einer begrünten Vorgartenzone entlang der Straßen,
- eindeutige Abgrenzung des Baugebiets und der planfestgestellten Bahnflächen,
- Regelungen zum Ausgleich für Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

2.1 Städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht eine geschlossene, straßen- und bahnbegleitende Bebauung der Dreiecksfläche vor, mit der auch eine bauliche Fassung des Kreuzungsbereichs Alt-Biesdorf / Köpenicker Straße erfolgen und auf den U-Bahndamm (städttebauliche Topografie) bzw. die U-Bahnlinie (Emission) eingegangen werden soll.

Die einheitliche mindestens zwei- und maximal viergeschossige Höhenentwicklung berücksichtigt einerseits die Maßstäblichkeit des historischen, denkmalgeschützten Dorfbereichs und orientiert sich andererseits an der Höhe der baulichen Umgebung am U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz. Im rückwärtigen Bereich des dreieckigen Baublocks besteht die Möglichkeit zur Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen aber auch zu einer Unterbauung des Geländes im Rahmen der maximal zulässigen Versiegelung.

Entlang der übergeordneten Erschließungsstraßen ist eine "Vorgartenzone" vorgesehen. Der Bahndamm soll in seiner heutigen Ausformung durch die Planung berücksichtigt werden.

2.2 Erschließung

Die besondere Lage, die dreieckige Form und die Größe des Baugebiets bedingen unter Umständen eine allseitige Erschließung. Im nördlichen Teilbereich sind aufgrund der hohen Kfz-Belastung, der vorhandenen Abbiegespuren und Aufstellflächen erhöhte Anforderungen an die künftig notwendigen Grundstückszufahrten zu stellen. Im südöstlichen Bereich endet die überbaubare Grundstücksfläche etwa 10 m vor dem Bahndamm, so dass hier die Möglichkeit besteht, eine private Erschließungsstraße zwischen Alt-Biesdorf und der Köpenicker Straße vorzusehen. Dabei wird allerdings am Anschlusspunkt Köpenicker Straße ein direktes Abbiegen nach Süden ebenso wenig realisierbar sein, wie im Norden ein direktes Abbiegen nach Westen.

Die konkrete Lage der Zufahrten wird nicht im Bebauungsplan geregelt, ihre Bestimmung obliegt dem Tiefbauamt, das im Rahmen des Bauantrags auch die Lage der Zufahrten prüft.

Der ruhende Verkehr ist innerhalb des Plangebiets unterzubringen.

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Dabei legt der Plangeber den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fest.

Hierzu wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zusätzlich ein Scoping-Termin durchgeführt. Zu diesem Termin sowie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise und Stellungnahmen zum erforderlichen Umfang der Umweltprüfung seitens der Behörden gegeben. Diese Hinweise sind im weiteren Verfahren in der Umweltprüfung sowie im Umweltbericht berücksichtigt worden. Bestandteil des Umweltberichtes ist auch die Ermittlung des Eingriffs, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird.

3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XXI-7 soll die verkehrsgünstig gelegene Fläche, die heute in weiten Teilen brach liegt, eine städtebauliche und freiraumgestalterische Neuordnung und Aufwertung erfahren. Ziel ist es, das Areal im Sinne einer Angebotsplanung für gewerbliche Nutzungen zu sichern und schwerpunktmäßig die Ansiedlung von Büros und Dienstleistungen zu ermöglichen.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem, aufgrund der Nähe zum Dorf und zum Schlosspark Biesdorf einerseits sowie zum neuen Zentrum am Elsterwerdaer Platz andererseits, Nutzungseinschränkungen (keine Lagerplätze und Tankstellen, Beschränkung von Einzelhandel) vorgenommen werden.

Vorgesehen ist eine Blockrandbebauung mit mindestens zwei und maximal vier Vollgeschossen entlang der Köpenicker Straße, der Straße Alt-Biesdorf sowie entlang des Bahndammes, während der Blockinnenbereich von einer Bebauung freigehalten werden soll. Am Bahndamm besteht die Möglichkeit, eine private Erschließungsanlage zu errichten.

Über textliche Festsetzungen wird geregelt, dass im Plangebiet entlang der öffentlichen Straßen eine Vorgartenzone geschaffen wird, die von Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten ist. Weiterhin wird eine Begrünung von oberirdischen Stellplatzanlagen und Fassaden ohne Öffnungen sowie die Verwendung einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung vorgegeben. Maßnahmen zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt sollen außerhalb des Plangebiets durchgeführt und über eine Zuordnungsfestsetzung geregelt werden.

Im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebiets wird der Bahndamm mit der U-Bahntrasse als planfestgestellte Fläche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die einzelnen Planungsziele des Bebauungsplans sind unter II. 2. Intention des Planes detailliert ausgeführt. Einen Überblick der geplanten Flächennutzung im Planbereich XXI-7 mit dem entsprechenden Bedarf an Grund und Boden gibt die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 1: Nutzungsverteilung und Flächenbilanz Bebauungsplanbereich XXI-7, Stand: 09/2006

Nutzungsart	Fläche in qm	Fläche in %
Gewerbegebiet (GE)	15.311	61,7
Bahnfläche (nachrichtliche Übernahme)	9.511	38,3
Summe Gesamtgebiet	24.822	100,0

3.1.2 Für die Planung relevante Umweltschutzziele und Fachplanungen

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 Abs. 6 und 7 a-i und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter

Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

Dies sind vor allem die inhaltlichen Regelungen und Ziele

- des Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetzes, (BNatSchG; NatSchG Bln),
- des Bundes-Bodenschutzgesetzes, (BBodSchG),
- des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchV, DIN 18005, TA Lärm/TA Luft) und
- des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bzw. des Berliner Wassergesetzes (BWG).

Die fachplanerischen Vorgaben ergeben sich im Land Berlin insbesondere aus und aus dem **Landschaftsprogramm (LaPro)**, in dem die Entwicklungsziele und die Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in vier aufeinander abgestimmten Teilplänen dargestellt sind. Die Aussagen der einzelnen Pläne für das Untersuchungsgebiet werden im Folgenden zusammengefasst.

Teilplan "Naturhaushalt/Umweltschutz"

Der Teilplan "Naturhaushalt/Umweltschutz" stellt empfindliche und wertvolle Räume als Vorranggebiete für die Naturgüter Klima, Boden und Wasser dar.

Da nach dem Flächennutzungsplan mit der Darstellung einer gemischten Baufläche mit der Bezeichnung M2 eine Änderung der im Teilplan ausgewiesenen Nutzungskategorie Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau vorgesehen ist, sind die Nutzungsanforderungen auf die neue Nutzung zu beziehen. Für Siedlungsgebiete wie die M2-Fläche bestehen folgende Nutzungsanforderungen:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (durch Entsiegelungen, Dach-, Hof- und Wandbegrünungen),
- kompensatorischen Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes sowie einer dezentralen Regenversickerung
- und die Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-7 liegt im Vorranggebiet Klimaschutz. Aus diesem Grund ist bei der Planung darauf zu achten, dass klimatisch wirksame Freiräume erhalten bleiben, der Luftaustausch gesichert bzw. gegebenenfalls verbessert wird, und zusätzliche Bodenversiegelungen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Teilplan "Biotop- und Artenschutz"

Der Programmplan "Biotop- und Artenschutz" zeigt Entwicklungsziele zur Verbesserung der Lebensbedingungen der wildlebenden Pflanzen- und Tierwelt auf. Er umfasst die programmatischen, räumlich darstellbaren Inhalte des Artenschutzprogramms.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Biotopentwicklungsräume den städtisch geprägten Räumen und hier der Nutzungskategorie "städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen" zugeordnet. Für diese Nutzungskategorie und bezogen auf die Plangebietsfläche und seine Umgebung stellt der Teilplan folgende Entwicklungsanforderungen:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (großkronige Parkbäume in Siedlungen, Obstbäume in Kleingärten)
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

Die Fläche liegt südlich der B1/5. Nördlich der B1/5 erstreckt sich der Schlosspark Biesdorf und die Biesdorfer Höhe. Im Bereich der B 1/5 soll daher im Hinblick auf die vorrangige Entwicklung von Verbindungsbiotopen eine Verminderung bzw. eine Aufhebung von Barrieren zum Biotopverbund stattfinden.

Teilplan "Landschaftsbild"

Im Teilplan "Landschaftsbild" werden Entwicklungsräume entsprechend ihrer unterschiedlichen siedlungs- und landschaftsprägenden Merkmale dargestellt. Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung der besonderen Ortseigenarten. Bezüglich des Landschaftsbildes wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als "städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen" eingeordnet. Für diese Nutzungskategorie gelten bezogen auf das Plangebiet folgende Zielsetzungen:

- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

Teilplan "Erholung und Freiraumnutzung"

Im Teilplan "Erholung und Freiraumnutzung" werden die Wohnquartiere nach ihrer Dringlichkeit zur Verbesserung der Freiraumnutzung und -versorgung sowie die vorhandenen Freiräume dargestellt. Im Hinblick auf die Erholung und Freiraumnutzung weist das Landschaftsprogramm den Geltungsbereich in Verbindung mit dem westlich gelegenen Dorf als Wohnquartier der Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung aus. Hier sind die vorhandenen Freiräume zu sichern und zu verbessern. Besonderes Augenmerk ist auf die Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum zu legen.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

In der folgenden Analyse werden die einzelnen Schutzgüter bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-7 auf der Grundlage vorhandener Daten und zusätzlicher Erhebungen beschrieben und bewertet. Die Bewertung bildet die Basis für die Ermittlung der Auswirkungen der Planung und für die Prognose des Umweltzustandes.

3.2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestand und Bewertung

Erholungssituation:

Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich für einige wenige Kleingärtner Erholungsmöglichkeiten vorhanden. Die übrigen Flächen liegen brach. Sie sind als Grünflächen für die öffentliche Erholungsnutzung kaum qualifiziert und weisen aufgrund der Lage zwischen den dicht befahrenen Straßen auch kaum Erholungspotenziale auf. Im Hinblick auf das Kriterium "Nutzbarkeit für die öffentliche Erholung" ist die Bestandssituation innerhalb einer vierstufigen Skala (0 bis 3 Punkte) mit einer Punktzahl von 1 zu bewerten. Die Flächen können für die Erholung zwar zum Teil öffentlich genutzt werden, die Nutzungsmöglichkeiten sind aber sehr eingeschränkt.

Das Plangebiet liegt zwischen den beiden Erholungsflächen Biesdorfer Höhe und Schlosspark Biesdorf, die sich nördlich der stark befahrenen Hauptverkehrsstraße Alt-Biesdorf (B1/5) an das Plangebiet anschließen. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der B1/5 stellt diese eine erhebliche Barriere dar, so dass die Fläche des Plangebietes keine verbindende Funktion zwischen den beiden Erholungsflächen wahrnehmen kann.

Ehemals bestand eine sehr geringe Versorgung mit wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen im Gebiet (Karte 06.05 aus dem Jahr 1995). Die Versorgungssituation hat sich mit der Anlage umfangreicher Grünflächen in der Umgebung inzwischen jedoch erheblich verbessert.

Schallbelastungen/Schallschutz:

In der Straßenverkehrslärmkarte des Umweltatlas (Karte 07.02.1, 2002) werden an der Straßenrandbebauung (tags) die Pegelklassen in 5 dB(A)-Schritten angegeben. Entlang der das Plangebiet begrenzenden Straßen werden Belastungswerte von 70 - 75 dB(A) tags (im Kreuzungsbereich Alt-Biesdorf/Köpenicker Straße) angegeben. Weiter südlich an der Köpenicker Straße verringern sich die Schallwerte auf 60 - 65 dB(A) tags. Die Nachtwerte liegen im Kreuzungsbereich zwischen 65 und 70 dB(A) und weiter südlich an der Köpenicker Straße noch bei 55 dB(A). Auch durch die Bahntrasse werden Schallbelastungen verursacht, die bei Werten um 60 bis 65 dB(A) liegen.

Orientierungswerte für die zumutbare Belastung durch Verkehrslärm werden durch die DIN 18005-1 (Beiblatt 1) vorgegeben. Diese liegen für Gewerbegebiete bei 65 dB(A) tags und 55 bzw. 50 dB(A) nachts. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden demnach die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten. Neben dem Straßenverkehr gehen auch vom Bahnverkehr Immissionsbelastungen aus.

Aufgrund der erforderlichen Anwendung der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren, die die Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen regelt, kann von der Durchführung ausreichender Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauausführung ausgegangen werden. Eine zusätzliche Sicherung von Schallschutzmaßnahmen durch den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

3.2.1.2 Schutzgut Biotop / Tiere und Pflanzen

Bestand

Biotop

Die Karte 05.02 "Vegetation" im Umweltatlas weist die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Flächen mit Nutzgärten und Hackunkrautfleuren auf. In der Karte 05.03 "Wertvolle Flächen für Flora und Fauna" sind die Flächen nicht markiert, das heißt ein besonderer Wert wird den Flächen aufgrund der vorliegenden Strukturen nicht beigemessen. Eine aktuelle Vegetations- bzw. Biotopkartierung fand im September / Oktober 2005 mit Überprüfung der Ergebnisse im Frühjahr 2006 statt. Die Biotop wurden entsprechend der abgestimmten Bewertungsmethode Nutzungstypen zugeordnet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden sich ausschließlich anthropogen geprägte Biotop. Den flächenmäßig größten Anteil nehmen zum einen die Biotop der Kleingärten ein (Nutzungstyp 20), die mit verschiedenen Obstgehölzen bewachsen und überwiegend bereits aufgelassen sind. Zum anderen stellt der begrünte Böschungsbereich der Bahn ein großes Biotop dar (Nutzungstypen 33), das mit verschiedenen Ziergehölzen (Hartriegel, Liguster, Kreuzdorn, Schneebeere, Haselnuss, Johannisbeere) und auch hochwüchsigen Bäumen (Robinien und Eschenahorn) bestanden ist. Die Bahnfläche selber weist keinerlei Bewuchs auf (Nutzungstyp 9).

Ansonsten kommen im Plangebiet, vor allem im östlichen Teilbereich, Biotop der Ruderalfluren (Nutzungstyp 21) vor. Hier dominieren insbesondere Landreitgras, bzw. in Teilen auch Goldrute und Arten ruderaler Säume. Im Südwesten findet sich eine kleinere Gehölzaufwuchsfläche (Nutzungstyp 36) mit Eschenahorn sowie Ulmen. Der Unterbewuchs wird hier überwiegend durch Brennesseln geprägt.

Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Biotopkartierung wurden auch floristische und vegetationskundliche Erhebungen durchgeführt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen keine nach der Roten Liste geschützten Arten der höheren Pflanzen vor. Auch geschützte Vegetationseinheiten sind nicht vorhanden.

Baumbestand

Der vorhandene unter die Baumschutzverordnung von Berlin (2004) fallende Baumbestand wurde im Herbst 2005 kartiert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden insgesamt 24 Bäume sowie eine Baumreihe mit 10 Einzelbäumen unmittelbar südlich des Polizeistandorts

aufgenommen. Diese Bäume sind zu erhalten oder müssen im Falle einer Unvereinbarkeit mit der angestrebten Bebauung ersetzt werden. Bestimmend sind hier typische Stadtbäume wie Birken, verschiedene Ahornarten aber auch mehrere Ulmen. Der Stammumfang der geschützten Bäume variiert zwischen 80 cm bis 120 cm. Darüber hinaus kommen Gartengewächse wie diverse Koniferen vor.

Fauna

Anhand der vorgefundenen Strukturen sowie der Hinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E hat die Untere Naturschutzbehörde des Bezirks zur hinreichenden Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 42 BNatSchG festgelegt, dass die Tierartengruppen Brutvögel (speziell auch Gebäudebrüter) und Heuschrecken selektiv zu erfassen sind. Diese Aufnahmen erfolgten im Mai 2006.

Zauneidechse: Entsprechend dem Kenntnisstand der zuständigen Fachabteilung gibt es für das Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet keine Anhaltspunkte. Sie konnte bei den Begehungen vor Ort nicht beobachtet werden. Die vorhandenen Vegetationsbestände sind für Zauneidechsen überwiegend zu dicht. Darüber hinaus finden sich kaum offene, trockene oder ausreichend sandige Bereiche. Die warmen sonnigen Gleise der Bahnanlage sind durch die beidseitigen Brückenüberführungen als Biotope isoliert und eher ungeeignet. Wegen der isolierten Lage und der ungünstigen Vegetationsbedingungen wird die Lebensraumqualität für Zauneidechsen als gering eingestuft.

Säugetiere: Die überwiegend vorkommenden ruderalen Landreitgras- und Goldruten-Fluren deuten darauf hin, dass aus der Gruppe der Säugetiere Feldmaus, Hausmaus, Wanderratte, Kaninchen, Steinmarder und Fuchs potenziell zu erwarten sind. Während mit Kleinsäugetern wie der Feldmaus, der Hausmaus und ggf. auch der Wanderratte im Gebiet zu rechnen ist, sind sowohl Kaninchen als auch Fuchs und Marder aufgrund der isolierten Lage zwischen den stark befahrenen Straßen und der Bahn nicht zu erwarten.

Vögel: Um Aussagen über den Bestand der im Gebiet vorkommenden, geschützten Vögel treffen zu können, wurde eine Linienkartierung durchgeführt. Es wurden insgesamt 10 Brutvogelarten (Ringeltaube, Gartenrotschwanz, Amsel, Dorngrasmücke, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, Blaumeise, Feldsperling, Grünfink und Stieglitz) festgestellt sowie 4 weitere Arten, die als wahrscheinliche Brutvogelarten eingestuft wurden (Nachtigall, Sumpfrohrsänger, Fitis und Girlitz). Bei den beobachteten Arten handelt es sich überwiegend um Begleitarten der Siedlungen und Gärten. Sie gelten nicht als streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV). Im Plangebiet finden sich keine Arten, die einer Kategorie der Roten Liste der gefährdeten Brutvögel von Berlin zugeordnet sind.

Heuschrecken: Zur Kartierung der Heuschrecken wurden Probefänge mit Bestimmung der Arten durchgeführt. Es wurden insgesamt 5 Arten nachgewiesen. Hierbei handelte es sich um die Langflügelige Schwertschrecke, das Grüne Heupferd, das Heimchen sowie die Arten Rotleibiger Grashüpfer und Nachtigall-Grashüpfer. Alle Arten der selektiven Aufnahmen gelten in Berlin und Brandenburg als nicht gefährdet nach den Roten Listen. Die Arten sind auch nicht als besonders oder streng geschützte Arten nach der BArtSchV eingestuft.

Schutzgebiete / Schutzobjekte / Natura 2000-Gebiete

Die Fläche liegt weder in einem Schutzgebiet nach Berliner Naturschutzgesetz noch in einem Natura 2000 Gebiet. Im Plangebiet finden sich keine nach § 26 a NatSchGBIn geschützten Biotope und auch keine Biotope, die einem Natura-2000 Lebensraumtyp entsprechen.

Bewertung

Auf der Grundlage der Nutzungstypen werden für das Schutzgut Biotope und Arten Wertpunkte festgelegt, die für die Ermittlung des Eingriffs mit dem Bestand (in Einheiten von 1000 qm) abgeglichen werden. Hinsichtlich der Bestandsbeurteilung werden den Laubgebüsch frischer Standorte, den Gartenbrachen sowie den Bahnanlagen mit Begleitgrün jeweils mittlere Biotopwerte (Wertpunkte > 10) zugeordnet, während den Ruderalfluren (relativ artenarme Bestände mit dominanter Goldrute oder dominantem Landreitgras) und den Gärten eine geringere Wertigkeit zugeordnet wird. Mit einem Flächenwert von 154,8 Punkten weist der Bebauungsplanbereich insgesamt eine geringe bis mittlere Wertigkeit auf.

Für die einzelnen Biotope (Nutzungstypen gemäß der Methode von Seebauer, Wefers und Partner) wurden die in der folgenden Tabelle dargestellten Flächengrößen und Wertigkeiten für den Naturschutz ermittelt:

Tabelle 2: Bestand Biotopzuordnung nach Nutzungstypen

Nr. des Nutzungstyps	Nutzungstyp	Fläche in qm	Punktwert je 1000 qm ¹⁾	Flächenwert
2	Gebäude / Mauern	682	0	0,0
5	Versiegelte Flächen / wassergebundene Decke	1.348	0	0,0
9	Bahnline ohne Baumbestand	2.296	0	0,0
20	Kleingärten und Kleingartenbrachen	4.992	5	25,0
21	Ruderalisierte Grün- und Freiflächen	7.409	11	81,5
33	Gebüsche aus Ziergehölzen	7.215	4	28,9
36	Mehrschichtiger Gehölzbestand	880	22	19,4
Gesamtfläche		24.822		154,8

¹⁾ Punktwert gemäß Seebauer, Wefers und Partner

Aufgrund der vorkommenden siedlungsgeprägten Biotope, der Insellage zwischen der stark befahrenen B 1/5 und der Köpenicker Straße sowie der Bahnfläche im Südosten besitzt die Fläche als Tierlebensraum nur eine eingeschränkte Bedeutung. Gemäß der Karte zur Lebensraumbewertung für Vögel im Umweltatlas von Berlin wird die Fläche der Kategorie V zugeordnet, das heißt, im Gebiet kommen Vogelarten vor, die in Berlin häufig sind. Dies haben auch die selektiven Kartierungen gezeigt.

Da Vögel jedoch generell als besonders geschützte Arten gelten, greift hier der § 42 BNatSchG, nach dem es verboten ist, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten (geschützte Lebensstätten) besonders geschützter Arten zu beschädigen oder zu zerstören (z.B. durch Überbauung, Beseitigung von Vegetationsstrukturen) sowie besonders geschützte Arten an ihren Lebensstätten zu stören. Von diesen Verboten können Befreiungen nach § 62 Abs. 1 BNatSchG erteilt werden.

Hinsichtlich seiner Funktion für die Biotopvernetzung hat das Plangebiet, das im Norden und im Westen von stark befahrenen Straßenverkehrsflächen und im Süden von einem das Gebiet weit überragenden Bahndamm eingerahmt wird, nur eine eingeschränkte Wertigkeit. Auch der Bahndamm (als lineares Vernetzungselement) erfüllt aufgrund seiner Lage und Ausprägung - er wird nach zwei Seiten über Brücken weitergeführt - nur eine eingeschränkte Funktion für die Biotopvernetzung.

3.2.1.3 Schutzgut Boden

Bestand

Geologie / Relief

Biesdorf liegt naturräumlich am Rand der Barnim-Hochfläche, die sich deutlich gegen das südlich angrenzende Warschau-Berliner-Urstromtal absetzt. Die Grenze zwischen der Hochfläche des Barnims und den Ablagerungen des Warschau-Berliner-Urstromtales verläuft in West-Ost-Richtung durch Biesdorf, südlich der Bebauungskante an der Bundesstraße 1/5. Das Plangebiet liegt im Hangbereich zwischen der Barnim-Hochfläche zum Urstromtal. Der nördliche Bereich ist in Teilen der Hochfläche zuzuordnen, der südliche Bereich liegt bereits im Urstromtal.

Die Ablagerungen am Rande des Urstromtales sind Becken- und Talsande aus der Weichsel-Kaltzeit, es handelt sich hierbei im Wesentlichen um fein- bis grobkörnige Sande, zum Teil mit geringen Kieseinlagerungen und Steinen (Geologische Karte von Berlin 1990).

Im Plangebiet ist aufgrund der geologischen Bedingungen ein Nord-Süd-Gefälle vorhanden. Das Gelände fällt von der Straße Alt-Biesdorf Richtung Süden ab. Das Gefälle wird im Plangebiet durch die auf einem Damm verlaufende U-Bahn-Trasse unterbrochen. Die Geländehöhen liegen zwischen 43 m ü. NHN (Normalhöhe Null) im Norden an der Bundesstraße 1/5 und 39 m ü. NHN am Bahndamm an der Köpenicker Straße bzw. 41 m im Nordosten an der B 1/5. Südlich des Bahndamms beträgt die Geländehöhe 39 m ü. NHN.

Böden

Die Böden im Plangebiet sind der Karte 01.01 "Bodengesellschaften" (1998) des Umweltatlas von Berlin zu entnehmen. Im gesamten Plangebiet finden sich Rostbraunerden überwiegend auf Talsandflächen aus Mittel- und Feinsanden. Die Naturnähe der Böden wird im Umweltatlas mit einem mittleren Wert eingestuft.

Versiegelungsgrad

Im Bestand ist derzeit eine 1.826 qm große Fläche an der Straße Alt-Biesdorf Ecke Köpenicker Straße mit dem vorhandenen Verwaltungsgebäude und den zugehörigen Garagen komplett versiegelt. Daneben gibt es im Gebiet noch einzelne, kleinere Gartenhäuser und Wege, deren Böden versiegelt bzw. verdichtet sind. Der derzeitige Versiegelungsanteil (als Realversiegelung 2006 im Bebauungsplangebiet) ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 3: Bestand Versiegelungsanteil im Plangebiet (Stand: 2006)

Nutzung / Flächenart	Flächengröße in qm	Anzurechnender Versiegelungs- grad in %	anzurechnende Versiegelung in qm	Versiege- lungsanteil in %
Gebäudebestand	1.074	100	1.074	4,3
wasserundurchlässig versiegelte Flächen	1.348	100	1.348	5,4
Aufschüttungsfläche mit einge- schränkter Versickerung (Bahn- damm mit Schüttungen, Gleisanlage)	9.511	70	6.658	26,8
offener Boden	12.889	0	0	0,0
Gesamt	24.822		9.080	36,5

Der anzurechnende Versiegelungsanteil beträgt für die Gesamtfläche zurzeit insgesamt 36,5 %. Abzüglich der Bahnfläche, die nicht verändert und daher in der weiteren Betrachtung nicht berücksichtigt wird, beträgt die bestehende Versiegelung im vorgesehenen Baugebiet 9,7 %.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen mit Verdacht auf Altstandorte und Altablagerungen, die im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin geführt werden.

Bewertung

Aus den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege lassen sich die für die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes maßgebenden Werte ableiten. Besondere Wert- und Funktionselemente für das Schutzgut Boden sind:

- der anthropogene Einfluss auf den Boden einschließlich seines Funktionsverlustes durch Versiegelung
- die Archivfunktion für die Naturgeschichte
- die Filter- und Pufferfunktionen im Hinblick auf den Grundwasserschutz

Mit der Bewertung der Naturnähe des Bodens (anthropogener Einfluss) werden Kriterien wie Natürlichkeit, Überformung und besondere Bodenstandorte einschließlich der Lebensraumfunktion des Bodens erfasst. Nach dieser Einteilung ist das Plangebiet hinsichtlich des anthropogenen Einflusses auf den Boden im Bestand als mittel bis hoch (Punktzahl 5 im Oberboden anthropo-

gen veränderte Böden) bzw. hoch bis sehr hoch (Punktzahl 3) für den Bereich der aufgeschütteten Bahntrasse einzustufen.

Hinsichtlich des Wertkriteriums "Archivfunktion für die Naturgeschichte" besitzt die Fläche des Plangebiets nur eine geringe Bedeutung (Umweltatlas Karte 01.12.5).

In Verbindung mit dem Schutzgut Grundwasser sind vor allem die Filter- und Pufferfunktion der Böden sowie die Schadstoffbindungsfunktionen und die Wasserdurchlässigkeit von Bedeutung. Gemäß den Karten des Umweltatlas (01.11.6; 01.11.9; 01.12.3) sind die Filter- und Pufferfunktionen sowie die Schadstoffbindungsfunktionen des Bodens gering. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wird als sehr hoch eingestuft.

3.2.1.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Grundwasser

Der geologische Aufbau des Plangebiets, bestehend aus bindigen Substraten und Talsanden, bedingt eine unterschiedliche Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit. Diese wird aufgrund der Flurabstände von > 20 m im nördlichen Bereich des Plangebietes als gering eingestuft, das heißt, das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt, während der südliche Bereich im Urstromtal auf Talsanden als nicht geschützt gilt (Umweltatlas Karte 02.05, 1993). Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist hier hoch.

Die Grundwasserneubildung ist in entscheidendem Maße abhängig von der Versiegelung. Diese liegt im Gebiet einschließlich der Bahnfläche bei derzeit etwa 36,5 %. Die natürliche Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt laut der Karte im Umweltatlas 150 - 200 mm/a. Im Gebiet versickern derzeit ca. 200 - 250 mm Niederschlagswasser im Jahr, dies entspricht bei einer Jahresniederschlagssumme von 564 mm in Berlin einer Versickerungsrate von 35 bis 45 %. Die natürliche Grundwasserneubildung weist somit einen mittleren Wert auf. Dem gegenüber ist der Oberflächenabfluss des Wassers mit Werten zwischen 50 und 100 mm im Jahr als gering einzustufen (Umweltatlas Karte 02.13.5, 2003).

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzzone eines Wasserschutzgebietes.

Oberflächengewässer

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Bewertung

Das Grundwasser ist eine für den Menschen lebensnotwendige Ressource. Es ist daher nach dem Wasserhaushaltsgesetz nicht nur innerhalb ausgewiesener Trinkwasserschutzzonen, sondern flächendeckend vor jeder vermeidbaren Beeinträchtigung zu schützen.

Aufgrund der geologischen Situation, die geprägt ist durch unterschiedliche Flurabstände und einen unterschiedlichen Bodenaufbau, ergeben sich unterschiedliche Erfordernisse für die Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers. Durch den geringen Anteil verschmutzungsempfindlicher Flächen im Plangebiet, diese befinden sich im südlichen Teilbereich und werden überwiegend durch die aufgeschütteten Bahnflächen eingenommen, und der Tatsache, dass die Flächen nicht mehr in der Wasserschutzzone liegen, kann auf eine Versiegelung zum Schutz des Grundwassers verzichtet werden.

Bezüglich der weiteren Bedeutung der Flächen für den Wasserhaushalt ist vor allem auf das Wertkriterium "Versickerung von Grundwasser und Grundwasserneubildung" abzuheben. Die Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung wird mit einer mittleren bis hohen Wertigkeit (Punktzahl 3 innerhalb einer 5-stufigen Skala) beurteilt. Das Rückhaltevermögen von Niederschlägen besitzt aufgrund der derzeit geringen Versiegelung im künftigen Baugebiet einen ebenfalls mittleren Wert (Punktzahl 2 innerhalb einer 4-stufigen Skala).

3.2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Klima

Die Bestandsbewertung des Stadtklimas und so auch des Klimas im Plangebiet erfolgt im Vergleich zu Freilandverhältnissen. Im Umweltatlas Berlin Karte 04.05 (2001) werden Zonen stadtklimatischer Veränderungen beschrieben, die durch verschiedene Klimaparameter charakterisiert sind. Die klimatischen Bedingungen des Plangebiets weisen im nördlichen Bereich mäßige Veränderungen gegenüber den Klimaverhältnissen des Freilandes auf. Im südlichen Bereich sind nur noch geringe Veränderungen zu verzeichnen.

Das Plangebiet wird aufgrund der hohen Durchgrünung als klimatisch günstiger Siedlungsraum eingestuft, der Kaltluftströmungen ermöglicht. Konkrete Klimafunktionen (Umweltatlas Karte 04.07, 2001) wie Kaltluftentstehung kann das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe nicht übernehmen. Es liegt aber nach dem Landschaftsprogramm Berlin innerhalb des Vorranggebietes für Klimaschutz.

Die bioklimatische Belastung leitet sich aus einer Verknüpfung hoher Schwülegefährdung und der unterschiedlichen nächtlichen Abkühlung ab. Die Schwülegefährdung im Gebiet ist gering.

Lufthygiene

Die Umsetzung der EU-Rahmenrichtlinie zur Beurteilung der Luftqualität in Städten erfolgte mit der Anpassung des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der 22. Verordnung zum BImSchG im Herbst 2002. Die Luftqualität in Berlin lässt sich bezogen auf einzelne Parameter wie folgt beurteilen:

Die Belastung durch Schwefeldioxid (SO₂), Blei (Pb) und Kohlenmonoxid (CO) hat durch mehrere Faktoren (Einsatz schwefelarmer Brennstoffe und bleifreier Kraftstoffe, Kraftwerks- und Industrierisierungen, Ersatz von Kohleheizung durch Gas, bessere Kfz-Motortechnik, Umsetzung des Luftreinhalteplans 1994 bis 2000) soweit abgenommen, dass die Grenzwerte der 22. BImSchV nicht oder kaum noch überschritten werden.

Für den Benzolgehalt der Luft zeichnet sich eine Reduzierung und somit die Einhaltung der Grenzwerte ab. Diese werden im Hinblick auf Stickoxide (NO_x) und Feinstaub (PM₁₀) derzeit nicht eingehalten. Von den Feinstaubanteilen stammt etwa ein Viertel aus lokalem Verkehrsaufkommen. Aufgrund der Überschreitung des Feinstaubgrenzwertes und des Grenzwertes für Stickoxide bestand die Verpflichtung zur Aufstellung eines Luftreinhalteplanes, der für Berlin für den Zeitraum 2005 bis 2010 vorliegt.

Gemäß dem Luftreinhalteplan 2005/2010 werden die bereits umgesetzten oder eingeleiteten Maßnahmen weiterhin dazu führen, dass die Feinstaubbelastung bis 2010 um 7-10 % und die Stickoxidwerte um 22 % zurückgehen werden. Dieser Rückgang reicht aus, um den als Jahresmittel definierten Grenzwert für Feinstaub auch in Jahren mit ungünstigen Wetterverhältnissen einhalten zu können.

Für das Plangebiet liegen keine konkreten Messungen der Luftschadstoffe vor. Störende Emitenten im Umfeld sind vor allem die B1/5 und die Köpenicker Straße. Die verkehrsbedingten Luftbelastungen werden im Gebiet als mittelhoch eingestuft, sie sind entlang der B1/5 hoch und im südlichen Abschnitt des Plangebietes wiederum geringer. Die Grenzwerte nach der BImSchV werden laut Umweltatlas im Gebiet nicht überschritten.

Bewertung

Ziel für das Schutzgut Klima/Luft ist die Sicherung oder die Wiederherstellung günstiger bioklimatischer Verhältnisse und die Realisierung gesundheitlich unbedenklicher Luftqualitäten. Wertkriterien sind vor allem:

- das Vorhandensein von Belüftungsbahnen für den Luftaustausch
- und die stadtklimatischen Funktionen.

Der Luftaustausch zwischen Frischluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsräumen ist für die Luftqualität in den dicht besiedelten Stadträumen von besonderer Bedeutung. Dieser Austausch erfolgt vorrangig durch bodennahe Luftleitbahnen wie Flussläufe, Bahntrassen und Grünzüge mit niedriger Vegetation. Das Plangebiet unterstützt als derzeit offener Siedlungsraum klimarelevante Funktionen. Es liegt im Übergangsbereich zu belasteten Gebieten, kann aber großräumig kaum klimatische Entlastungsfunktionen übernehmen.

Im Hinblick auf das nach dem abgestimmten Bewertungsmodus anzusetzende Kriterium "Veränderungen des Lokalklimas im Vergleich zu Freilandverhältnissen" ist das Gebiet im Bestand mit Wertpunkten zwischen 1 (mäßige Veränderungen der Lokalklimafunktionen) und 2 (geringe Veränderungen) einzustufen.

3.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Landschaftsbild wird durch die noch vorhandenen Gärten sowie die ruderalen Staudenfluren geprägt. Als städtisch ausgebildete Raumkante ist hier lediglich noch die nordwestliche Ecke mit der vorhandenen Bebauung zu klassifizieren. Erkennbar ist darüber hinaus die besondere Lage des Plangebietes an der Hangkante des Barnims.

Landschaftsbildprägende Gehölze sind im Plangebiet kaum vorhanden. Bemerkenswert ist jedoch eine Säuleneiche direkt an der Köpenicker Straße. Eine deutliche Zäsur bildet der Bahndamm, der das Plangebiet nach Südosten auch zum Wuhletal hin abgrenzt und aufgrund seiner bewachsenen Böschung einen natürlichen, landschaftlichen Charakter vermittelt.

Im Gesamteindruck ist das Plangebiet aufgrund der umgebenden Nutzungen eher städtisch geprägt. Dominiert wird die Fläche durch die Köpenicker Straße und die Straße Alt-Biesdorf sowie deren weiträumigen Kreuzungsbereich.

Nach Nordwesten schließt sich der Angerbereich des Dorfes an. Auf diesen bestehen aus dem Gebiet heraus Sichtbeziehungen. Der Blick nach Nordwesten vermittelt eine Aussicht auf die Kirchturmspitze des Dorfbefängers sowie den gehölzgeprägten Ortsrand des Dorfes. Weiter nach Südwesten fällt der Blick jedoch wieder auf städtisch geprägte Bereiche mit dem neuen Zentrum am Elsterwerdaer Platz. Von der Köpenicker Straße nach Norden bestehen Sichtbeziehungen zum landschaftlich geprägten Schlosspark und zum städtisch geprägten Autohausneubau an der Straßenkreuzung Alt-Biesdorf Ecke Blumberger Damm.

Bewertung

Für die Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild sind die folgenden Wertkriterien anzulegen:

- *Erkennbarkeit des Stadt- bzw. Naturraumes*
Naturnahe Landschaftsteile – wie auch die naturräumliche Situation - sind im Plangebiet durch die vorhandenen heterogenen Nutzungen und vor allem durch die Aufschüttungen des Bahndamms deutlich überformt.
- *Anteil landschaftstypischer bzw. gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt*
Als landschaftstypisches und gestalterisch wertvolles Element ist der Übergang zwischen Barnim-Hochfläche und Urstromtal zu bezeichnen. Daneben sind einzelne Bäume und Gehölzbestände markant und prägend. Insgesamt weist das Plangebiet derzeit jedoch nur geringe Gestaltungsqualitäten auf.
- *Kleinräumige identitätsstiftende Sichtbeziehungen*
Landschaftlich gestaltete Sichtbeziehungen ergeben sich aus dem Plangebiet nach Norden mit Blick auf die Gehölzkulisse des Schlossparks sowie nach Nordwesten mit Blick auf Dorfanger und Kirchturm.
- *Innere und äußere Erschließung/Verbindungsfunktionen*
Die aufgelassenen Gärten und Freiflächen sind frei zugänglich. Im Gebiet finden sich aber kaum nutzbare Wege. Aufgrund der Lage zwischen verkehrsreichen Straßen und der Bahnlinie weist das Gebiet kaum Verbindungsfunktionen auf. Südlich der Bahn besteht ein Verbindungsweg vom Zentrum Elsterwerdaer Platz nach Nordosten zur Biesdorfer Höhe.

- *Freiheit von akustischen bzw. geruchlichen Beeinträchtigungen*

Aufgrund der angrenzenden Straßen mit den hohen Verkehrsmengen kommt es im Plangebiet zu Lärmemissionen.

Nach der abgestimmten Bewertungsmethodik für die Eingriffsbeurteilung wird die Situation vor Ort mit den Planungszielen des LaPro abgeglichen. Für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen werden Erlebnisbereiche definiert. Das Plangebiet ist im Bestand dem Erlebnisbereich Gemengelage zuzuordnen. Diesem Typ wird die Wertpunktzahl 2 (typischer Erlebnisbereich mit einigen untypischen Nutzungen) innerhalb einer 4-stufigen Skala beigemessen.

3.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

In der aktuellen Denkmalliste gibt es für das Plangebiet keine Eintragungen. Im westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet XXI-34a, dem Bereich südlich des Dorfgangers von Alt-Biesdorf, befinden sich ein Denkmalbereich sowie Einzeldenkmäler. Weiterhin ist hier der Erlass einer Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB vorgesehen. Bodendenkmale sind im Gebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

3.2.1.8 Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Unter Wechselwirkungen werden die in der Umwelt zwischen den einzelnen Medien ablaufenden Prozesse verstanden. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgefüge sind bei der Beurteilung der Auswirkungen mit zu betrachten.

3.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Planungen wird die derzeit bestehende Situation von Natur und Landschaft im Gebiet verändert. Die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) werden unter II. im Kap. 3.2.2.4 benannt. Auf der Grundlage von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, können die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter weitgehend reduziert werden. Darüber hinaus lassen sich negative Auswirkungen durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen mindern bzw. ausgleichen. Ein angemessener Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Plangebiet jedoch nicht möglich, daher sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Im Folgenden werden die bei Planrealisierung zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter aufgezeigt und im Hinblick auf ihre Erheblichkeit geprüft. Auswirkungen, die als Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu bewerten sind, werden im Kap. 3.2.2.3 "Eingriffsbeurteilung" zusammenfassend dargestellt. Diese Darstellung basiert – ebenso wie bereits die Ermittlung der Auswirkungen – auf der für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd erarbeiteten Methodik zur Bewertung von Eingriffen. Danach werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes in vier gleichrangige / gleichwertige Schutzgutgruppen gegliedert und bewertet. Dies sind:

- Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima, Luft),
- Biotische Komponenten des Naturhaushaltes (Pflanzen / Tiere, Biotope),
- Landschaft / Landschaftsbild,
- Erholung (in Verbindung mit dem Schutzgut Mensch).

Für diese Schutzgutgruppen ist festzustellen, ob durch das Vorhaben ein Eingriff im Sinne des Gesetzes vorliegt. Dies ist der Fall, wenn das Vorhaben zu Veränderungen der Gestalt oder

Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels führt, die die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Dabei ist das bereits geltende Baurecht zu berücksichtigen und in die Ermittlung des Eingriffs einzustellen. Ein Ausgleich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist nicht erforderlich (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB).

Gemäß der planungsrechtlichen Einschätzung im so genannten Konsensplan aus dem Jahr 1997 wäre nach § 34 BauGB eine bauliche Nutzung des Gebietes als Gewerbegebiet zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl wurde mit 0,2, die zulässige Geschossflächenzahl mit maximal 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse mit III beurteilt.

Hiernach wäre im Bereich des rund 15.300 qm großen Baugebiets eine überbaubare Grundstücksfläche von rund 4.600 qm bereits heute zulässig, ohne dass Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund gesetzlicher Vorgaben geltend gemacht werden können. In der genannten Grundfläche sind auch die Grundflächen von Nebenanlagen enthalten, die gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO die zulässige GRZ um 50% überschreiten dürfen.

Für die oben genannten vier Schutzgutgruppen werden Kriterien benannt, denen für den Bestand und für die Planungen eine Wertstufe mit Punktwert zugeordnet wird. So lässt sich eine schutzgutbezogene Beurteilung der Auswirkungen und daraus abgeleitet der mögliche Eingriff durch die Planung quantifizieren.

Schutzgut Mensch

Erholungssituation

Heute sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans lediglich für einige wenige Kleingärtner Erholungsmöglichkeiten vorhanden. Die übrigen Flächen liegen brach. Sie sind als nutzbare Grünflächen kaum qualifiziert und weisen auch aufgrund der Lage zwischen dicht befahrenen Straßen- und Verkehrswegen keine Erholungspotenziale auf.

Der Verlust der derzeit vorhandenen Freiflächen führt daher lediglich zu geringfügigen Veränderungen der Erholungssituation im Gebiet. Der Punktwert je 1.000 qm verringert sich im Vergleich Bestand/Planung um einen Punkt auf 0. Gemäß der Bewertungsmethode wird das Kriterium "Nutzbarkeit für die öffentliche Erholung" (ohne Berücksichtigung der Bahnflächen) im Bestand (Planungsrecht nach § 34 BauGB) mit 12,2 und nach Planrealisierung XXI-7 mit 0 Punkten bewertet.

Im Zusammenhang mit den Planungen werden keine öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen geschaffen, die der Erholung dienen. Aufgrund der Festsetzung der Flächen als Gewerbegebiet ist jedoch auch nicht mit einem Einwohnerzuwachs im Plangebiet zu rechnen. Erholungsflächen für das Plangebiet werden lediglich zur Kurzzeiterholung im Rahmen der Bereitstellung von privaten Freiflächen für die Pausenerholung benötigt. Der Versorgungsgrad im Gebiet mit siedlungs- und wohnungsnahen Grünflächen verändert sich daher nicht.

Lärmbelastungen

Zurzeit werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 im Plangebiet überschritten. Durch eine Schließung des Blockrandes wird sich die Schallbelastung nach Umsetzung der Planung zumindest im Blockinnenbereich des Plangebietes verringern. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand) entlang der Straßen bzw. der Bahn sind nicht vorgesehen. Passive Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

Die Einhaltung der erforderlichen Richtwerte ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich durch eine bauliche Ausbildung nach DIN 4109 zu realisieren. Die Belange der Lärmvorsorge sind im bauaufsichtlichen Verfahren anhand des konkreten Projektes zu prüfen und durch entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen.

Schutzgut Biotope / Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt in einem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Die vorkommenden Nutzungstypen spiegeln diese derzeit bestehenden Nutzungen wider. Nach Planrealisie-

rung werden sich die Nutzungstypen im Gebiet verändern. Die folgende Tabelle stellt den Bestand und die voraussichtlichen Veränderungen im Hinblick auf die Zusammensetzung der Nutzungstypen quantitativ dar.

Tabelle 4: Nutzungstypen (Bestand / Planung XXI-7)

Nr.	Nutzungstyp nach Seebauer/Wefers	Grundwert nach Seebauer/Wefers je 1000 qm	Bestand (Realsituation)		Planung (XXI-7)		Differenz Punkt- werte
			Fläche in qm	Punkt- wert der Fläche	Fläche in qm	Punkt- wert der Fläche	
2	Gebäude / Mauern	0	682	0,0	siehe Nutzungstyp 5	0	0
5	Versiegelte Flächen / wassergebundene Decke	0	1.348	0,0	12.249	0	0
9	Bahnlinie ohne Baumbestand	0	2.296	0,0	2.296	0	0
20	Kleingärten und Kleingartenbrachen	5	4.992	25,0	0	0	-25,0
21	Ruderalisierte Grün- und Freiflächen	11	7.409	81,5	0	0	-81,5
33	Gebüsche aus Ziergehölzen	4	7.215	28,9	7.215	28,9	0,0
36	Mehrschichtiger Gehölzbestand	22	880	19,4	0	0	-19,4
19	Intensiv gepflegte, gärtnerisch angelegte Grünflächen	4	0	0,0	3.062	12,2	12,2
Gesamt			24.822	154,8	24.822	41,1	-113,7

Bei Planrealisierung wird es im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der planfestgestellten Bahnflächen, das heißt auf 15.311 qm Fläche, zu Veränderungen der Nutzungstypen kommen. Im Gewerbegebiet können gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes inklusive Nebenanlagen 80 % der Fläche, das sind 12.249 qm überbaut werden. Die hier überwiegend vorkommenden ruderalen Vegetationsbestände sowie die vorhandenen Gärten und Gartenbrachen gehen bei Planrealisierung verloren bzw. werden in Randbereichen (ca. 20 % der Fläche) durch gärtnerisch gestaltete Grünflächen / Vorgärten (Nutzungstyp 19) ersetzt.

Die Bahnflächen einschließlich der mit Ziergehölzen bewachsenen Böschungen bleiben erhalten, so dass sich hier keine Veränderungen in der Biotopstruktur ergeben.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung (Umweltprüfung) und des Eingriffs auf das Schutzgut Biotope und Arten werden Nutzungstypen (Biotopstrukturen) mit Punktwertungen festgelegt, wie sie im Bestand vorkommen bzw. bei Planrealisierung zu erwarten sind.

Bei der flächenmäßigen Betrachtung der Nutzungstypenverteilung mit ihren jeweiligen Wertstufen erhöht sich bei Planrealisierung der Anteil versiegelter Flächen, die für das Schutzgut Tiere / Pflanzen, Biotope nur von sehr eingeschränkter Bedeutung sind (Punktwert 0), um bis zu 7.656 qm (nach Bebauungsplan überbaubare Fläche (12.249 qm) abzüglich der nach derzeitig bestehendem Planungsrecht überbaubaren Fläche (4.593 qm)). Der Anteil an Flächen mit mittleren Biotopwerten, wie z.B. Kleingärten/Kleingartenbrachen und ruderalisierte Grün- und Freiflächen (mit einem Grundwert von 5 - 10 Punkten), vermindert sich entsprechend. Auch der wertvolle mehrschichtige Gehölzbestand mit einem Grundwert von 22 Punkten geht bei Planrealisierung verloren. Durch die Festsetzung der Vorgartenzone entstehen bei Planrealisierung neue Nutzungstypen mit mittleren Punktwerten in einem Umfang von maximal 3.062 qm.

Für das Kriterium "Veränderung von Nutzungstypen" ergibt sich insgesamt ein Punktwertverlust von 113,7 (siehe auch Tabelle 4). Demnach erfolgen bei Planrealisierung Beeinträchtigungen der biotischen Komponenten des Naturhaushaltes in erheblichem Maße, auch wenn insgesamt der Wert der vorkommenden Lebensräume und Biotop- bzw. Nutzungstypen zurzeit lediglich eine mittlere Bedeutung aufweist.

Veränderungen des Baumbestandes

Bei der Planrealisierung wird es darüber hinaus zu Baumverlusten im Gebiet kommen. Diese können zum derzeitigen Zeitpunkt ohne Vorlage eines konkreten Projektes noch nicht abschließend quantifiziert werden. Für die Eingriffsermittlung wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes zur Fällung der meisten Bäume führen wird, die unter den Schutz nach der Baumschutzverordnung fallen. Ausnahmen bilden zwei Bäume im Bereich der Bahnböschung sowie eine Säuleneiche direkt an der Köpenicker Straße. Alle sonstigen Bäume befinden sich vollständig oder zumindest mit ihrem Kronenbereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Auswirkungen auf die Fauna

Insgesamt wird die Bebauung eine Änderung der Tierartenzusammensetzung im Plangebiet zur Folge haben. Da die Flächen bislang jedoch überwiegend von Ubiquisten (Allerweltsarten) bewohnt werden, sind die Auswirkungen aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung. Diese Veränderungen sind bei den Nutzungstypen in den Punktwerten mit erfasst.

Mit der vorgesehenen Bebauung gehen potenziell vorhandene Brutstätten von Vögeln in den Bestandsgebäuden verloren. Die Beseitigung von Brutstätten ist nach § 42 Abs. 1 BNatSchG untersagt; im Wege einer Befreiung gemäß § 62 BNatSchG kann hiervon jedoch abgewichen werden.

Der Bezirk hat mit Schreiben vom 08.01.2007 einen Antrag auf Befreiung nach § 62 BNatSchG von den Zugriffsverboten des § 42 BNatSchG gestellt. Der Antrag wurde inzwischen von Seiten der zuständigen Naturschutzbehörde mit Stellungnahme vom 02.04.2007 positiv beschieden. Damit ist die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes gewährleistet. Die Befreiung wurde jedoch mit der Auflage verbunden, dass als Ersatz für verloren gegangene Nist- und Brutstätten der im Gebiet vorkommenden Vögel nach Durchführung von Baumaßnahmen im Gebiet Nisthilfen angebracht werden. Die konkreten Auflagen hierzu sollen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erteilt werden. Für die Baudurchführungen ist zu beachten, dass jegliche Maßnahmen der Baufeldfreimachung und der Vegetationsbeseitigung einschließlich Baumfällungen nur außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) durchgeführt werden dürfen. Die Beachtung der Verbotsvorschriften liegt in der Verantwortung der jeweiligen Bauherrn.

Schutzgut Boden

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich durch zusätzliche Flächenversiegelungen, die zu einem Verlust von Bodenfunktionen führen. Derzeit sind im künftigen Baugebiet 9,7 % der Flächen versiegelt oder verdichtet. Bei Beurteilung nach § 34 BauGB könnten 30 % der Fläche (4.593 qm = GRZ 0,2 zuzüglich 50 % für Nebenanlagen) überbaut werden. Bei Planrealisierung erhöht sich der Anteil der überbaubaren Fläche auf bis zu 80 % (12.249 qm).

Damit ergibt sich eine erhebliche Veränderung im Hinblick auf das für die Beurteilung des Schutzgutes Boden eingeführte Kriterium "Anthropogener Einfluss auf die Böden". Aktuell ist die Baugebietsfläche von 15.311 qm mit einem mittleren Wert anthropogen beeinflusst (3 bzw. 5 Punkte). Nach dem Eingriff werden die Böden stark im Aufbau verändert sein und einen hohen Versiegelungsanteil aufweisen, der zwischen 45 - 90 % liegen wird. Der Wert des künftigen Bodens für den Naturhaushalt wird mit einer Punktzahl von 1 entsprechend niedrig bewertet.

Für das Kriterium "anthropogene Einflüsse auf den Boden" (ohne Bahntrasse) ergibt sich nach dem bislang geltenden Planungsrecht (§ 34 BauGB) ein Punktwert von 53,5; bei Planrealisierung verbleibt ein Punktwert von 12,2. Für das Schutzgut Boden und mit diesem verbunden auch für das Schutzgut Wasser tritt eine Verschlechterung der Situation ein.

Der Vergleich der bereits heute bei Beurteilung nach § 34 BauGB zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne des § 19 BauNVO und der maximal zulässigen Versiegelung nach

Planrealisierung ergibt eine Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche um 7.656 qm (entspricht 50 % der Baugebietsfläche). Berechnet über den Punktwert ergibt sich eine Differenz von - 41,3 Punkten. Dies entspricht verglichen mit dem Ausgangswert einer Verschlechterung um 77,2 %.

Die mögliche zusätzliche Bodenversiegelung ist aufgrund der Zielsetzungen des Entwicklungsgebietes mit seinen grundlegenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Umstrukturierungen nicht vermeidbar. Die Veränderungen des Bodens mit den zusätzlichen Versiegelungen und den damit verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen führen zu einer erheblichen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes.

Schutzgut Wasser

Die möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser beziehen sich auf das Grundwasser. Die Planrealisierung hat keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

Das mit dem Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben beeinträchtigt den Wasserhaushalt mit seinen Kriterien Oberflächenabfluss, Versiegelung und die daraus resultierende mögliche Versickerung sowie Verdunstung im Vergleich zum bestehenden Baurecht. Diese Größen werden beeinflusst durch die folgenden Kriterien:

- Versiegelungsgrad,
- Belag der Versiegelung,
- Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers.

Die zusätzlich mögliche Versiegelung betrifft ca. 7.656 qm. Hier ist mit Versiegelungsgraden zwischen 70 und 100 % zu rechnen.

Nach den Wertkriterien zum Schutzgut Grundwasser - hier das Kriterium "Rückhaltevermögen von Niederschlägen" - sind die Flächen im Bestand mit 2 Punkten zu bewerten. Bei Planrealisierung ergibt sich bei 80 % der Baugebietsfläche eine Wertminderung der Fläche auf 0 Punkte, da ein Rückhaltevermögen der Niederschläge im Gebiet nahezu nicht mehr möglich sein wird (Ausnahme verbleibende Freiflächen = 3.062 qm). Bezogen auf die Zulässigkeit bei Beurteilung nach § 34 BauGB beträgt der Wert 21,4 Punkte; bei Planrealisierung verbleiben 9,2 Punkte. Damit ergibt sich eine Verschlechterung um 57 %.

Ebenso wird die Fläche nach Planrealisierung kaum noch eine Bedeutung für das Kriterium "Grundwasserneubildung" haben. Aufgrund der hohen zukünftigen Versiegelung muss, trotz der wasserrechtlichen Bestimmung zur vorrangigen Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken, davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil des von den befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers abgeleitet werden muss. Es steht damit der Grundwasserneubildung im Plangebiet nicht mehr zur Verfügung, so dass sich der derzeit mittlere Wert für die Grundwasserneubildung im Gebiet verschlechtern wird. Bezogen auf die planungsrechtliche Situation nimmt der Wert um 71 % ab (Punktwert nach Planungsrecht § 34 BauGB 32,1 und bei Planrealisierung 9,2). Diese Abnahme wird als erheblich eingestuft.

Auch wenn Teile des Niederschlagswassers im Plangebiet versickert werden können, ergeben sich hierdurch keine wesentlichen Verbesserungen in Bezug auf die Grundwasserneubildungsrate, weil der Anteil versickerungsfähiger Flächen nach Planrealisierung insgesamt sehr gering ist. Der überwiegende Teil des Niederschlagswassers muss künftig abgeleitet werden. Dies ist nach Rücksprache mit den Berliner Wasserbetrieben grundsätzlich möglich; insofern ist die Entwässerungssituation geklärt. Da das Regenwasser bei Ableitung aus dem Plangebiet erst nach Passage der Bodenfilteranlage und des Biesdorfer Baggersees zeitverzögert in die Wuhle geleitet wird, sind keine erheblichen Auswirkungen auf Menge und Güte der Oberflächengewässer (hier der Wuhle) zu erwarten.

Schutzgut Klima / Lufthygiene

Die Bewertung der Auswirkungen bei Planrealisierung erfolgt anhand des Anteils an unversiegelten und damit klimatisch wirksamen Freiflächen. Der Anteil der vegetationsbestandenen, klimawirksamen Fläche an der Gesamtfläche wird sich im Vergleich zum Bestand bzw. zum bestehenden Baurecht erheblich vermindern.

Mit den nach Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen und der möglichen Versiegelung / Verdichtung des Gebiets kann es zum Verlust kleinräumiger, klimatischer Ausgleichsfunktionen kommen. Mit den zusätzlichen Versiegelungen kann die Fläche keine Funktionen mehr für den Luftaustausch übernehmen.

Nach dem Wertkriterium "Veränderungen des Lokalklimas im Vergleich zu Freilandverhältnissen" werden die Flächen im Bestand mit 1 Punkt bewertet. Bei Planrealisierung ergibt sich eine Wertminderung auf 0 Punkte. In absoluten Zahlen ergibt sich für das Planungsrecht nach § 34 BauGB ein Punktwert von 10,7 und bei Planrealisierung von 3,0. Trotz der Lage der Fläche in einer Umgebung mit klimatischer Vorbelastung und der eingeschränkten Möglichkeiten der großräumigen Klimawirksamkeit wird diese Beeinträchtigung jedoch als erheblich eingestuft.

Hinsichtlich der lufthygienischen Situation werden sich durch die Planrealisierung mit Gewerbeansiedlung, vorrangig im Dienstleistungsbereich, im Vergleich zum Bestand kaum Veränderungen ergeben. Die Luftschadstoffbelastung durch den Verkehr ist bereits im Bestand sehr hoch und wird sich durch die Planung nur unmerklich erhöhen. Luftschadstoffbelastungen durch die Heizungen der neuen Gebäude werden sich ebenfalls nicht nennenswert erhöhen.

Schutzgut Landschaft

Bei der Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild werden die im Landschaftsprogramm formulierten Ziele und Maßnahmen berücksichtigt. Darüber hinaus werden die Kriterien "Blickbeziehungen" und "Erkennbarkeit des Naturraumes" einbezogen.

Das Landschaftsbild entspricht im Bestand kaum den im LaPro formulierten Zielen und Maßnahmen, da es sich bei dem Plangebiet nicht um einen Stadtraum mit ortstypischen Gestaltungselementen handelt (Wertpunkte 0).

Als markante Landschaftsstruktur ist die Hangkante zwischen Barnim und Urstromtal einzustufen, die aber aufgrund der diffusen Bebauung bereits Gestaltungsdefizite aufweist. Eine Erkennbarkeit des Naturraumes ist dadurch kaum gegeben (Wertpunkte 0).

Blickbeziehungen bestehen zum Schlosspark und zur Gehölzkulisse des Dorfgangers, die aber durch die angrenzenden stark befahrenen Straßen beeinträchtigt werden (Wertpunkte 0).

Bei Planrealisierung lässt sich eine Übereinstimmung mit den Zielen des LaPros herstellen. Gewerbe- und Verkehrsflächen stellen eine typische Nutzung im städtischen Übergangsbereich dar (Wertpunkte 1). Aufgrund der geplanten dichten Bebauung wird sich aber die noch eingeschränkt vorhandene Erlebbare des Naturraumes weiter reduzieren (Wertpunkte 0). Die Reliefbewegung wird nach Planrealisierung kaum noch wahrnehmbar sein. Die vorhandenen Blickbeziehungen werden bei Blockrandschließung weiter eingeschränkt (Wertpunkte 0).

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ergibt sich für das Kriterium "Landschaftsbild" insgesamt eine Veränderung von 0 auf 15,3 Wertpunkte.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Von der Planrealisierung sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Wechselwirkungen

Im Plangebiet führt die Überbauung von derzeit offenen Bodenflächen zwangsläufig zu einem Verlust der entsprechenden Funktionen, die diese Böden für die Umwelt haben. Auswirkungen sind vor allem eine verringerte Grundwasserneubildung und eine durch die Versiegelung bedingte stärkere Aufheizung der Flächen (kleinklimatische Veränderung). Mit der Versiegelung von Boden geht darüber hinaus der Verlust von Pflanzflächen und Lebensräumen einher.

Die bauliche Verdichtung im Plangebiet ist als Maßnahme der Innenentwicklung (Nutzung vorbelasteter Flächen) positiv zu bewerten. In Verbindung mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden die Umweltfolgen möglicher Wechselwirkungen als gering beurteilt. Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Mit dem Luftreinhalteplan werden bereits Vorkehrungen zur Minimierung der Erhöhung von Luftschadstoffen getroffen, so dass eine geringfügige Zunahme der Verkehrsbewegungen aufgrund der Nutzung als Gewerbegebiet nicht ins Gewicht fällt.

3.2.2.2 Erheblichkeit der Auswirkungen

Gemäß den Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung sind nur die Umweltauswirkungen zu prüfen, die die genannten Schutzgüter voraussichtlich erheblich beeinträchtigen. Daher wird im Folgenden die Erheblichkeit möglicher Auswirkungen durch die Planrealisierung eingeschätzt.

Tabelle 5: Auswirkungen auf die Schutzgüter, Einschätzung der Erheblichkeit

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen / Biotope	Verlust von Biotopen (Ruderalbeständen und Gehölzbeständen mit geringem bis mittlerem Wert) Verlust von Bäumen	+ ++
Tiere	Verlust von Lebensräumen besonders geschützter Arten	+
Boden	Teilweiser Verlust von Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelungen, Erhöhung der anthropogenen Einflüsse	++
Wasser	Verminderung des Rückhaltvermögens von Niederschlägen Verlust von Grundwasserneubildungsflächen	++ ++
Klima/Luft	Beeinträchtigungen von klimatischen Ausgleichsfunktionen durch Zunahme der Baumasse, Veränderung des Lokalklimas im Vergleich zu Freilandverhältnissen	++
Landschaft	Beeinträchtigung von Gestaltstrukturen, z. B. Verlust prägender Bäume	-
Mensch	Veränderungen der Erholungssituation, Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmbelastungen*	--
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	-
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	-

Bewertungen: +++ Beeinträchtigungen sehr erheblich / Maßnahmen/Festsetzungen erforderlich
 ++ Beeinträchtigungen erheblich / Maßnahmen, Festsetzungen erforderlich
 + Beeinträchtigung wenig erheblich
 - Beeinträchtigung nicht erheblich
 * als Vorbelastung bereits vorhanden

3.2.2.3 Eingriffsbeurteilung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung gemäß § 1a BauGB zu entscheiden. Dabei ist die Eingriffsregelung auf erhebliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen hervorgerufen werden, anzuwenden.

Im Rahmen der Eingriffsregelung ist festzustellen, ob durch das Vorhaben ein Eingriff im Sinne des Gesetzes erfolgen wird. Dies ist der Fall, wenn das Vorhaben zu Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels führt, die die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Ein Ausgleich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist nicht erforderlich (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB).

Gemäß der planungsrechtlichen Einschätzung im so genannten Konsensplan aus dem Jahr 1997 wäre bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB eine bauliche Nutzung des Gebietes als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von maximal 0,6 bei maximal drei Vollgeschossen zulässig. Das heißt, im Bereich der Baugebietsflächen mit einem Flächenanteil von 15.311 qm ist inklusive einer nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ von 50 % durch Nebenanlagen eine überbaubare Grundstücksfläche von 4.593 qm bereits heute zulässig, ohne dass Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund gesetzlicher Vorgaben geltend gemacht werden können.

Die darüber hinaus durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Folgenden auf der Grundlage der im vorherigen Kapitel ermittelten Auswirkungen bilanziert. Für den

Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd besteht das grundsätzliche Ziel Eingriffe in Natur und Landschaft in Bezug auf den gesamten Entwicklungsbereich weitgehend zu kompensieren.

Schutzgutbezogene Bewertung des Eingriffs

Der Bebauungsplan XXI-7 sieht die Entwicklung einer Gewerbefläche vor. Die im Plangebiet befindlichen Bahnflächen der U-Bahn werden nachrichtlich übernommen, sie bleiben unverändert. Für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild wird die Bewertung möglicher Eingriffe im Vergleich der Planung zur nach § 34 BauGB bereits zulässigen Situation in der Tabelle 6 dargestellt.

Tabelle 6: Eingriffsbewertung (Ableich bestehendes Recht / Neuplanung nach Wertpunkten)

Schutzgut	Bewertungskriterien	Potenzieller Konflikt	Bilanz
Biotope / Arten	Nutzungstypen nach Punkten	Veränderung der bereits stark anthropogen geprägten Biotopstruktur. Baumverluste Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere Beeinträchtigung von Biotopverbundfunktionen	Veränderungen von Nutzungstypen mit Verlusten von Nutzungstypen mittlerer bis geringer Wertigkeit zugunsten von Nutzungstypen mit eingeschränkten Wertigkeiten (Verlust 113,7 Wertpunkte) --> Eingriff Verlust von 25 Bäumen nach Baumschutzverordnung --> Eingriff: Ersatzmaßnahmen erforderlich! (Werden im Rahmen der konkreten Bauvorhaben durch die UNB festgelegt) Potenzieller Verlust von Brutstätten für Gebäudebrüter --> Eingriff (Maßnahmen werden im Rahmen der konkreten Bauvorhaben festgelegt) Keine Verminderung der Biotopverbundfunktion, da keine Veränderungen im Bereich der potenziell vernetzenden Bahnflächen --> kein Eingriff
Boden	Anthropogene Einflüsse auf den Boden Archivfunktion des Bodens	Beeinträchtigung des Bodens durch Neuversiegelung oder Verdichtung und damit Erhöhung der anthropogenen Einflüsse	Mit Planrealisierung ist eine Versiegelung von 7.656 qm zulässig Verlust von 41,3 Wertpunkten (53,5 abzüglich 12,2) --> Eingriff Archivfunktion des Bodens ohne Bedeutung --> kein Eingriff
Wasser	Rückhaltevermögen von Niederschlägen Grundwasserneubildung	Verminderung des Rückhaltevermögens von Niederschlägen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	Veränderung der Wertpunkte von 21,4 auf 9,2 = -12,2 Veränderung der Wertpunkte von 32,1 auf 9,2 = -22,9 --> Eingriffe
Luft / Klima	Veränderungen des Lokalklimas im Vergleich zu Freilandverhältnissen Luftaustausch	Kleinräumige Erhöhung der Lufttemperatur durch Neuversiegelung Beeinträchtigungen des Luftaustausches durch Gebäuderiegel Kleinräumiger Verlust von Reinluft- und Frischluftentstehungsflächen	Veränderung der Wertpunkte von 10,7 auf 3,0 = - 7,7. --> Eingriff nicht erheblich --> Eingriff nicht erheblich --> Eingriff nicht erheblich
Landschaftsbild/ Erholung	Anpassung an Ziele des LaPro Erkennbarkeit des Naturraums Blickbeziehungen Freiflächenversorgung	Abwertungen von Landschaftsbildqualitäten durch Veränderung der Reliefsituation und der Blickbeziehungen Verschlechterung der Freiflächenversorgung	im Bestand geringwertiges Landschaftsbild; Veränderungen nicht quantifizierbar --> kein Eingriff Freiflächenversorgung des Umfeldes wird nicht verändert --> kein Eingriff

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlich bereits zulässigen Situation (Beurteilung nach § 34 BauGB) und möglicher Minimierungsmaßnahmen (vgl. Kap. 3.2.2.4) wird sich quantitativ der in der folgenden Aufstellung zusammengefasste Eingriff in die Schutzgüter des Naturhaushaltes ergeben. Das Landschaftsbild wird in Bezug auf die Kriterien "Erkennbarkeit des Naturraumes" und "Blickbeziehungen" geringfügig verändert, in Verbindung mit den Zielsetzungen des LaPro

ergeben sich hier aber keine quantitativ benennbaren Eingriffe. Auch die Erholungssituation wird in die quantitative Betrachtung einbezogen. Ein Teil der Flächen (12.249 qm) ist derzeit für die öffentliche Erholung eingeschränkt nutzbar. Nach Planrealisierung werden diese Flächen nicht mehr öffentlich nutzbar sein.

Tabelle 7: Zusammenfassende Schutzgutbewertung nach Wertpunkten

Kriterium	Wertpunkte / Bewertung			
	Planungsrecht nach § 34 BauGB	B-Plan XXI-7	Differenz in Punkten	Differenz in Prozent
<i>Anthropogene Einflüsse auf den Boden</i>	53,5	12,2	-41,3	-77,2
<i>Rückhaltevermögen von Niederschlägen</i>	21,4	9,2	-12,2	-57,0
<i>Grundwasserneubildungsrate</i>	32,1	9,2	-22,9	-71,3
<i>Veränderungen des Lokalklimas</i>	10,7	3,0	-7,7	-72,0
Abiotische Komponenten gesamt	117,7	33,6	-84,1	-71,5
Biotische Komponenten (Nutzungstypen)	154,8	41,1	-113,7	-73,4
Landschaftsbild	0	15,3	0,0	+100,0
Erholung	12,2	0,0	-12,2	-100,0

Verglichen mit der Bebauung, die gemäß § 34 BauGB zulässig wäre, ergeben sich mit der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung erhebliche Eingriffe in die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes (-73,4 %) sowie in die abiotischen Komponenten (-71,5 %), wobei bei letzterem insbesondere die Schutzgüter Boden und Grundwasser betroffen sind. Das Kriterium Erholung erfährt zwar quantitativ ebenfalls eine Veränderung, qualitativ ist diese aber eher als gering einzustufen.

Ausgleichsanforderungen

Ausgleichsanforderungen bestehen daher im Hinblick auf die Schaffung von Biotopstrukturen / Nutzungstypen, die für die biotischen Komponente des Naturhaushaltes einen Wertäquivalent von 113,7 Punkten und für abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes einen Wertäquivalent von 84,1 Punkten besitzt. Um diese Zielsetzung zu erreichen, sollen entsprechende Aufwertungsmaßnahmen in der öffentlichen Grünanlage "Paradiesgrünzug" auf landeseigenen Flächen durchgeführt werden.

3.2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der Abwägung gemäß §§ 1 und 1a BauGB hat der Träger der Bauleitplanung zu prüfen, welche Eingriffe tatsächlich unvermeidbar sind, das heißt, welche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zur Erreichung der städtebaulichen Ziele in Kauf genommen werden müssen (Vermeidung). Darüber hinaus ist auch zu prüfen, ob die Planungsziele mit einem geringeren Eingriff (quantitativ, qualitativ oder an anderen Stellen im Plangebiet) erreicht werden können (Minimierung).

Vermeidung

Der städtebauliche Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd wurde mit dem Ziel der grundlegenden Umstrukturierung und Neuordnung der ihn umfassenden Flächen beschlossen. Zielsetzung ist unter anderem die Wiedernutzung brach gefallener Areale und die Entwicklung dieser Flächen für Wohnen sowie gewerbliche Nutzungen einschließlich einer Zentrumsentwicklung am Elsterwerdaer Platz. Der Bebauungsplan XXI-7 sieht für seinen Geltungsbereich die Entwicklung eines Gewerbegebiets vor. Dies entspricht einerseits den Zielsetzungen für das Entwicklungsgebiet und andererseits der Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan. Standortalternativen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft. Der Eingriff ist demnach an dieser Stelle nicht vermeidbar.

Minimierung

Zur Verringerung der Eingriffe sieht der Bebauungsplan XXI-7 folgende Maßnahmen vor:

Tabelle 8: Minimierungsmaßnahmen

Beeinträchtigt Schutzgut	Minimierung durch Maßnahmen und Textliche Festsetzungen (TF) im B-Plan
Tiere / Pflanzen / Biotope	Pflanzfestsetzungen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen (TF 4) Verwendung standorttypischer Arten (Pflanzlisten A und B) Begrünung von öffnungslosen Außenwandflächen (TF 5)
Wasser	Pflanzfestsetzungen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen (TF 4) Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen (TF 6)
Boden	Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen (TF 6)
Klima / Lufthygiene	Pflanzfestsetzungen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen (TF 4) Begrünung von öffnungslosen Außenwandflächen (TF 5) Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen (TF 6)

Ausgleich

Die vorgenannten Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet lassen sich ohne ein konkretes Vorhaben nicht hinreichend quantifizieren. Sie werten zwar das Landschaftsbild auf, können jedoch nicht für den Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt herangezogen werden. Daher soll der Ausgleich für die nicht vermeidbaren und nicht minimierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft in der öffentlichen Grünanlage "Paradiesgrünzug" auf den landeseigenen Flächen durchgeführt werden.

Der geplante Grünzug liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-30b "An der Paradiessiedlung", der sich noch im Verfahren befindet. Der Grünzug soll neben seiner Erholungsfunktion auch als Verbindungsglied zwischen Biesdorfer Höhe und Schlosspark und als Gliederungselement verschiedener baulicher Nutzungen im Gebiet dienen. Darüber hinaus soll der Grünzug vor allem eine Ausgleichsfunktion für Eingriffe erfüllen, die durch Bebauungspläne im Entwicklungsbereich verursacht werden.

Für die durch den Bebauungsplan XXI-7 verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können gemäß dem Maßnahmenkonzept zum geplanten Grünzug folgende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen angerechnet werden:

- Obstbaumpflanzung auf einer Fläche im Grünzug nördlich des Weges und der geplanten Gabionenmauer zur Entwicklung einer Streuobstwiese,
- Heckenpflanzung entlang der nördlichen Grenze,
- Weitere Entsiegelungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Bereich vor dem Theater am Park bis zum Blumberger Damm.

Der Grünzug (Bereich naturnahe Parkanlage) nimmt insgesamt eine Fläche von 7.230 qm ein. Nach dem Gestaltungskonzept soll die nördliche, für den Bebauungsplan XXI-7 anrechenbare Teilfläche zum künftigen Weg hin mit einer Gabionenmauer abgegrenzt werden. In der anschließenden soll die Gliederung des Raumes durch eine aufgelockerte, hainartige Pflanzung kleinerer Gruppen von Obstgehölzen erfolgen. Zum nördlich anschließenden Gebiet hin soll eine Heckenpflanzung als Abgrenzung und zur Raumgliederung vorgenommen werden. Für den Ausgleich von Eingriffen im Bebauungsplangebiet XXI-7 sind im Paradiesgrünzug 3.125 qm Fläche anzurechnen, die dem Nutzungstyp "Streuobstwiese" (2.485 qm) bzw. "mehrschichtiger Gehölzbestand" (640 qm) zuzuordnen sind.

Darüber hinaus soll langfristig auch der Bereich vor dem Theater zum Blumberger Damm hin als Vorplatz oder Parkanlage (8.420 qm) umgestaltet werden. Hier sollen nach Durchführung von Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen Rasenflächen mit lockerem Gehölzbestand neben kleinen Platzsituationen an Verbindungswegen entwickelt werden. Als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplanbereich XXI-7 stehen hier maximal 7.155 qm zur Verfügung, von denen 2.990 qm in Anspruch genommen werden.

Ausgleich biotische Komponenten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-7 gehen 113,7 Wertpunkte bei den biotischen Komponenten des Naturhaushaltes verloren, die vorrangig auf den naturnahen Flächen im Paradiesgrünzug durch Anlage der Streuobstwiese (hier Pflanzung von 10 Obstbäumen) und Anlage der mehrschichtigen Gehölzpflanzung (Hecke mit einzelnen Bäumen) wiederherzustellen sind.

Für den Nutzungstyp "Streuobstwiese" können 38 Wertpunkte je 1.000 qm Fläche, für den Nutzungstyp "mehrschichtiger Gehölzbestand" 22 Wertpunkte je 1000 qm Fläche und für den Nutzungstyp "artenreicher Zierrasen" 5 Wertpunkte je 1.000 qm Fläche anrechnet werden.

Die anrechenbare Fläche für die mehrschichtige Gehölzpflanzung beträgt insgesamt 640 qm. Daraus ergibt sich ein Punktwert von insgesamt 14,1. Die Herstellung des Nutzungstyps Streuobstwiese erfolgt auf einer Fläche von 2.485 qm, daraus ergibt sich eine Wertpunktzahl von 94,4 Punkten. Somit verbleibt insgesamt nach Realisierung der oben genannten Maßnahmen für den Ausgleich in die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes ein Defizit von 5,2 Punkten. Dieses kann durch die Anlage der artenreichen Zierrasenfläche in einem Umfang von 1.000 qm auf den geplanten Grünflächen vor dem Theater am Park ausgeglichen werden. Hierbei ist auf die Ansaat einer artenreichen Rasenmischung zu achten.

Ausgleich abiotische Komponenten

Für die abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes sind quantitativ 84,1 Wertpunkte zu ersetzen. Als Fläche für den Ausgleich wird der nördliche Bereich des Paradiesgrünzugs (Obstwiese einschließlich Hecke = 3.125 qm) sowie eine Teilfläche der Parkanlage vor dem Theater zum Blumberger Damm hin (2.990 qm) angerechnet.

Die Flächen im naturnahen Grünzug werden lediglich geringfügig verdichtet und stehen sowohl für die Funktionen des Schutzgutes Boden als auch des Schutzgutes Grundwasser sowie klein-klimatisch als Flächen für Klimafunktionen zur Verfügung. Sie können vollständig, das heißt mit 3.125 qm angerechnet werden. Die möglichen Aufwertungen werden dabei in Bezug zum Bestand gesetzt (Bewertung nach Seebauer, Wefers und Partner 2001).

Die Fläche vor dem Theater stellt sich im Bestand als gemischt genutzte Fläche mit Gebäuden, Wegen und Pflanzflächen dar. Von der Gesamtfläche werden für den Bebauungsplan XXI-7 2.990 qm angerechnet. Davon sind auf 2.000 qm zunächst Gebäudeabriss erforderlich. Die vorhandenen Wegeflächen in einer Größenordnung von 990 qm und die Gebäudegrundflächen sind dann zu entsiegeln. Auf den Flächen sind anschließend bodenaufwertende Maßnahmen (Bodenlockerung und Einbringen von Mutterboden) durchzuführen, die den Schutzgütern Boden und Grundwasser zuzuordnen sind.

Bei Realisierung der genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergibt sich die in der Tabelle 9 aufgeführte Bilanz.

Tabelle 9: Abiotische Komponenten der Ausgleichsflächen nach Wertpunkten

Kriterium	Wertpunkte / Bewertung		
	Bestand Paradiesgrünzug	Konzept	Differenz in Punkten
Anthropogene Einflüsse auf den Boden (Wertpunkte / 1.000 qm) Bestand: 0 auf 2.990 qm, 2 auf 3.125 qm; Konzept: 6 auf 2.990 qm (= 17,9 Wertpunkte) und 6 auf 3.125 qm (= 18,7 Wertpunkte)	6,3	36,7	30,4
Rückhaltevermögen von Niederschlägen (Wertpunkte / 1.000 qm) Bestand: 0 auf 2.990 qm; 1 auf 3.125 qm; Konzept: 3 auf 6.115 qm	3,1	18,3	15,2
Grundwasserneubildungsrate (Wertpunkte / 1.000 qm) Bestand: 0 auf 2.990 qm, 2 auf 3.125 qm; Konzept: 5 auf 6.115 qm	6,3	30,6	24,3
Veränderungen des Lokalklimas (Wertpunkte / 1.000 qm) Ausgleichsfläche: Bestand: 0 auf 2.990 qm, 1 auf 3.125 qm; Konzept: 3 auf 6.115 qm	3,1	18,3	15,2
Abiotische Komponenten gesamt	18,8	103,9	85,1

Ergebnis

Durch die Anlage der Streuobstwiese (2. Bauabschnitt des naturnahen Teils des Paradiesgrünzugs), die Pflanzung der mehrschichtigen Hecke und die Ansaat der Rasenfläche auf 1.000 qm vor dem Theater können die Eingriffe in die biotischen Funktionen des Naturhaushaltes vollständig ausgeglichen werden. Sowohl die geplante Obstwiese als auch die Hecke sind als Biotop- bzw. Nutzungstyp sehr hochwertig einzuschätzen und bieten einer Vielzahl von Tieren und Pflanzen Lebensraum. Diese Biotoptypen sind qualitativ höher zu bewerten als die verloren gehenden Strukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-7.

Die Eingriffe in die abiotischen Strukturen des Naturhaushaltes sind aufgrund der möglichen Entsiegelungsmaßnahmen und der Aufwertungsmaßnahmen im Vergleich zum Bestand ebenfalls vollständig auszugleichen. Dafür sind die Bodenflächen der bestehenden Gebäude (2.000 qm) sowie weitere Wegeflächen (990 qm) zu entsiegeln. Im gesamten Grünzug werden darüber hinaus die Biotopfunktion, die Erholungssituation und das Landschaftsbild durch die geplante Maßnahme aufgewertet. Die durch den Bebauungsplan XXI-7 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden demnach unter Berücksichtigung einer angemessenen gewerblichen Verwertung des Areals weitgehend kompensiert. Die folgende Abbildung verdeutlicht die Lage der oben genannten Maßnahmen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches im künftigen "Paradiesgrünzug"



3.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der städtebauliche Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd wurde mit dem Ziel der grundlegenden Umstrukturierung und Neuordnung der ihn umfassenden Flächen beschlossen. Zielsetzung ist unter anderem die Wiedernutzung brach gefallener Areale und die Entwicklung dieser Flächen für Wohnen und gewerbliche Nutzungen einschließlich der Entwicklung eines Zentrums am Elsterwerdaer Platz.

Der Bebauungsplan sieht im Rahmen der Entwicklungskonzeption für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-7 ein Gewerbegebiet mit einer viergeschossigen Blockrandbebauung vor, die sich einerseits an der bereits entstandenen Zentrumsbebauung orientiert und andererseits Bezug nimmt auf die nördliche Gewerbebauung und den Dorfbereich.

Dies entspricht sowohl den Zielsetzungen für das Entwicklungsgebiet als auch der Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan. Standortalternativen wurden bereits im Rahmen der

Aufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft. Der Eingriff ist demnach an dieser Stelle nicht vermeidbar.

Bei Nichtzustandekommen der Planung blieben die Brachflächen mit einem nur rudimentären Ansatz von Bebauung (Polizeistandort) liegen oder wären nur einer Entwicklung zugänglich, mit der angesichts des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB ein städtisches Verbindungsglied zwischen Zentrum und den nördlich der B 1/5 gelegenen Bereichen nicht geschaffen werden könnte. Eine Aufwertung des Gesamtbereichs kann somit nur durch die Entwicklung des Gebiets in der vorgesehenen Form erreicht werden.

3.3 Zusätzliche Angaben

3.3.1 Technische Verfahren und verwendete Unterlagen

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan XXI-7 umfasste die folgenden Bearbeitungsschritte:

- Zusammenstellung der fachgesetzlichen Vorgaben und fachlichen Standards,
- Auswertung der Fachgutachten sowie der sonstigen Vorgaben zum Plangebiet,
- Durchführung einer Biotopkartierung auf der Fläche des Geltungsbereiches mit Zuordnung nach Nutzungstypen gemäß der Methode von Seebauer Wefers und Partner,
- vegetationskundliche Aufnahmen und Erhebungen des Florenbestandes zur Erfassung besonders geschützter Arten bzw. Vegetationsbestände,
- Erfassung des Baumbestandes nach Art, Größe und Vitalität,
- Erfassung ausgewählter Tierartengruppen, hier Brutvögel, speziell auch Gebäudebrüter und Heuschrecken zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes,
- Bewertung der Bestandssituation, Ermittlung der Auswirkungen durch die Planung,
- Beurteilung der Eingriffe und ihrer Erheblichkeit unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechtes; dabei erfolgte die Eingriffsbeurteilung für das Plangebiet auf Grundlage der vom Büro Seebauer, Wefers und Partner erarbeiteten "Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd" in der letzten Fassung vom Juni 2001,
- Darlegung von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht. Die relevanten Umweltfolgen können anhand der vorhandenen Unterlagen sowie der Erhebungen vor Ort beurteilt werden. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

Folgende Unterlagen wurden verwendet:

- Umweltatlas von Berlin mit den thematischen Karten,
- Übergreifende Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Seebauer, Wefers und Partner im Auftrag der Deutschen Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft (BauGrund), Berlin 2000 (letzte Fassung Juni 2001),
- Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005-2010, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2005,
- Biotop- und Baumkartierungen 2005/2006,
- Ornithologische und Entomologische Erfassung zweier Teilflächen in Biesdorf-Süd, B. Steinbrecher im Auftrag der BauGrund, Berlin im Mai 2006.

3.3.2 Umweltmonitoring

Auf ein systematisches Umweltmonitoring kann bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften der Baunutzungsverordnung, der Berliner Bauordnung, des Berliner Wassergesetzes und des Bundesnaturschutzgesetzes verzichtet werden. Deren Einhaltung ist im Rahmen des Bauprozesses durch die Bauherren sicher zu stellen

Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen für Baumfällungen sind zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht zu benennen. Die Umsetzung der Baumschutzverordnung erfolgt durch die untere Natur-schutzbehörde.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-7 umfasst einen Teilbereich des förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsgebietes "Biesdorf-Süd". Im Plangebiet sollen gewerbliche Nutzungen primär im Büro- und Dienstleistungsbereich angesiedelt werden. Der Bebauungsplan sieht hierfür eine Blockrandschließung vor.

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des angestrebten Baukonzeptes mit einer Fassung des Straßenraumes durch mindestens zwei und maximal viergeschossige Gebäude entlang der Straßen Alt-Biesdorf (B1/5) und Köpenicker Straße sowie zum Bahndamm hin zu schaffen.

Im Vergleich zur Beurteilung der Bebauungsmöglichkeit nach § 34 BauGB (GRZ 0,2 zuzüglich nach BauNVO zulässiger Überschreitung von 50 %, GFZ 0,6) wird der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche bei Planrealisierung um ca. 50 % höher (GRZ 0,5 mit Zulässigkeit der Überschreitung bis 0,8). Zusätzliche Bodenversiegelungen finden in einem Umfang von ca. 7.565 qm statt. Durch die Planung ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter des Naturhaushaltes (Pflanzen / Biotop, Boden, Grundwasser sowie Klima).

Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen lassen sich durch die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen (Vorgartenbereiche zur Straße, Begrünung von Stellplatzanlagen, ggf. Fassadenbegrünungen) sowie durch den Erhalt einzelner Gehölze nicht minimieren. Die Grünfestsetzungen im Plangebiet sind lediglich als aufwertende Maßnahmen für das Landschaftsbild zu werten.

Für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe sind daher Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Diese sollen im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Paradiesgrünzug" (zwischen Blumberger Damm und der U-Bahn) durchgeführt werden. So sieht die übergeordnete Planung im naturnahen Bereich der Parkanlage durch Anpflanzung von zehn Obstbäumen die Realisierung einer Obstwiese und die Anpflanzung einer mehrschichtigen Hecke auf 640 qm vorgesehen. Weiterhin soll vor dem Theater am Park eine artenreiche Zierrasenfläche auf 1.000 qm angelegt werden. Diese Maßnahmen sind geeignet die Eingriffe in die biotischen Komponenten vollständig zu kompensieren.

Für den Ausgleich in die abiotischen Komponenten Boden, Wasser, Klima und Luft werden auf 2.990 qm Entsiegelungs- sowie Bodenverbesserungsmaßnahmen durchgeführt. Diese Maßnahmen sind geeignet, die Eingriffe in die abiotischen Komponenten weitgehend zu kompensieren.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Wesentlicher Planinhalt

Der abgestimmten Zielsetzung folgend, wonach das Plangebiet für gewerbliche Nutzungen umstrukturiert und in diesem Rahmen die Ansiedlung von Büros und Dienstleistungen ermöglicht werden soll, wird die Baugebietsfläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß bestimmt. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Ausweisung eines straßen- und bahnbegleitenden Baufensters, das durch Baugrenzen und Baulinien definiert wird. Weiterhin wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Der Bahndamm wird als planfestgestellte (U-)Bahnanlage nachrichtlich übernommen. Darüber hinausgehende Planinhalte werden durch textliche Festsetzungen geregelt.

4.2 Begründung einzelner Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für eine Fläche von 15.311 qm ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest.

Die Festsetzung der Nutzungsart ist entsprechend dem ersten Entwicklungsgrundsatz aus dem Flächennutzungsplan für Berlin entwickelt worden, in dem das Gebiet als gemischte Baufläche M2 dargestellt ist. Die Entwicklung von Baugebieten (hier Gewerbegebiet) aus anders dargestellten Bauflächen ist zulässig, wenn die Fläche kleiner als 3 ha ist. Dies trifft auf das Plangebiet mit ca. 1,5 ha zu. Weiterhin bleiben trotz der Umtestierung, wie auch in den Entwicklungsgrundsätzen gefordert, die Funktionen und die Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen an den Immissionsschutz gewahrt.

Bei den Festlegungen des Bebauungsplanes XXI-7 handelt es sich um eine Angebotsplanung, die im Sinne einer flexiblen Handhabung und der Schaffung günstiger Realisierungsbedingungen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zulässt.

Über die textliche Festsetzung Nr. 1 werden - auf den Standort abgestimmt - einzelne im Gewerbegebiet regelmäßig zulässige Nutzungen wie Lagerplätze und Tankstellen ausgeschlossen. Weiterhin erfolgt durch eine Nutzungseinschränkung bzw. einen Nutzungsausschluss für Einzelhandelseinrichtungen die Differenzierung des Gewerbegebiets in einen westlichen Teil (GE 1) und einen östlichen Teil (GE 2).

Das Ziel eines hauptsächlich durch Büros und Dienstleistungen geprägten Gewerbegebietes soll in erster Linie durch die Vorgabe einer maximal 25,0 m tiefen Blockrandbebauung, die weniger für Lagernutzungen oder produzierende Gewerbebetriebe geeignet ist, sowie durch die festgelegte Mindestgeschossigkeit und die geschlossene Bauweise erreicht werden (siehe unter 4.2.2).

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird durch Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO bestimmt. Weiterhin erfolgt die Festlegung der mindestens zur errichtenden sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z) gemäß § 20 BauNVO. Ziel ist eine Bebauung, die die Straßenräume sowie den Bereich am Bahndamm mit einer ausreichend hohen Bebauung, die ein städtebauliches Gewicht bildet, fassen kann. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mindestens zwei und maximal vier Vollgeschosse aufweisen müssen.

Auf Basis der festgesetzten GRZ von 0,5 und der maximal zulässigen Zahl von vier Vollgeschossen ergibt sich eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 2,0 liegt. Damit werden die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für ein Gewerbegebiet eingehalten.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien in Form eines Baufensters bestimmt. Entlang der Straße Alt-Biesdorf und der Köpenicker Straße ist eine "Vorgartenzone" von 5,0 m vorgesehen, die von Bebauung freizuhalten und gärtnerisch anzulegen ist. Sie ist ein typisches Gestaltungselement in den Ortsteilen Biesdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf.

Am weitläufigen Kreuzungspunkt Alt-Biesdorf, Blumberger Damm, Köpenicker Straße soll in jedem Fall eine bauliche Fassung sichergestellt werden. Hier werden zwei Abschnitte mit Baulinien festgesetzt, an die herangebaut werden muss.

Die Tiefe des Baufensters beträgt 25,0 m und wird im rückwärtigen Bereich wiederum durch Baugrenzen bestimmt. Hierdurch wird eine Blockrandbebauung vorgegeben, bei der der innere Bereich des Baublocks weitgehend von Bebauung freigehalten werden soll. Dennoch hat diese Fläche einen deutlich anderen Charakter als beispielsweise die Vorgartenzone, da auf ihr auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, Stellplätze oder bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, im Rahmen der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche möglich sind.

Entlang des Bahndamms wird die Baugrenze deutlich zurückgenommen, um Platz für eine private Erschließungsstraße und für Stellplätze zu ermöglichen.

Mit der Festsetzung einer **geschlossenen Bauweise** soll dem Ziel einer durchgehenden Blockrandbebauung entlang der Straßen und der Bahnfläche entsprochen werden.

4.2.3 Verkehr

Straßen

Aufgrund seiner Lage an den Straßen Alt-Biesdorf und der Köpenicker Straße ist das Plangebiet grundsätzlich erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen werden in den benachbarten Bebauungsplänen planungsrechtlich gesichert. Durch die Lage des Plangebiets im Umfeld von Köpenicker Straße und deren Kreuzungspunkten mit der Weißenhöher Straße und der B1/5 sind Zufahrten zum Plangebiet nicht an beliebiger Stelle möglich. Die Genehmigungsanträge für die konkreten Zufahrten sind beim Tiefbauamt zu stellen, bei dessen Prüfung auch die Auswirkungen auf die Verkehrsströme beurteilt werden.

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll unter Einhaltung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück erfolgen. Der Baugebietszuschnitt und die damit zur Verfügung stehende geringe Freifläche im Blockinnenbereich bzw. am Bahndamm führen jedoch dazu, dass zur Erlangung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen bei vollständiger Ausschöpfung des Baurechts voraussichtlich eine gestapelte Unterbringung erforderlich sein wird.

4.2.4 Textliche Festsetzungen

Durch textliche Festsetzungen werden folgende Regelungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

1. Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Lagerplätze und Tankstellen) nicht zulässig. Im Gewerbegebiet GE 1 sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Im Gewerbegebiet GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO)

Lagerplätze sind zumeist extensive Flächennutzungen, die der Aufwertung des Gebietes und seinem Umfeld entgegenstehen. Mit Lagerplätzen wird es nicht möglich sein, die städtebauliche Zielsetzung einer raumbildenden Bebauungskante an der Bundesstraße 1/5 und der Köpenicker Straße im direkten Umfeld des (entstehenden) Zentrums am Elsterwerdaer Platz sicherzustellen.

Auch Tankstellen würden im direkten Umfeld des neuen Zentrums das Gesamterscheinungsbild negativ beeinflussen. Städtebaulich wird durch Tankstellen nicht gewährleistet, dass die Straßenräume eine bauliche Fassung erhalten. Sie würden darüber hinaus dem Planungsziel einer Blockrandbebauung gegenüber dem bereits realisierten Handelszentrum entgegenstehen.

Einzelhandelseinrichtungen in größerem, mehrgeschossigem Umfang sollen primär auf das neue Zentrum am Elsterwerdaer Platz im Bebauungsplangebiet XXI-31b beschränkt bleiben. Aus diesem Grund wird für das Plangebiet eine differenzierte Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen vorgenommen. Einzelhandel soll auf das erste Vollgeschoss beschränkt nur entlang der Köpenicker Straße und im Kreuzungsbereich mit der Straße Alt-Biesdorf (GE 1) als Ergänzungsangebot zum Zentrum am Elsterwerdaer Platz zugelassen werden. Im östlichen Teil des Gewerbegebiets (GE 2) sind keine Einzelhandelseinrichtungen zulässig.

Trotz der Nutzungseinschränkungen und -ausschlüsse bleibt die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt.

Festlegung zum zulässigen Versiegelungsgrad

2. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sollen vorwiegend Büro- und Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden. Bei Realisierung des städtebaulichen Konzepts sind aufgrund des Grundstückszuschnitts die zur Verfügung stehenden Freiflächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs nur schwer nutzbar. Gleichzeitig handelt es sich um eine Angebotsplanung, die einen hinreichenden Spielraum zur Ausgestaltung für die konkreten Hochbauprojekte einschließlich ihrer Freiraumgestaltung offen halten muss.

Zur Schaffung ausreichender Spielräume ermöglicht der Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung Nr. 2, dass die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,8 für die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet vollständig ausgeschöpft werden kann. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige 50 %ige Überschreitung der Grundflächenzahl reicht angesichts einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 nicht ganz aus, um die Grundflächenzahl von 0,8 zu erreichen.

Begründung der Vorgartenzonen

3. Mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Köpenicker Straße und der Straße Alt-Biesdorf in einer Grundstückstiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zu begrünen. Je angefangene 200 qm ist mindestens ein Baum der Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Je angefangene 5,0 qm ist mindestens ein Strauch der Pflanzliste B zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Durch die Festsetzung der oben genannten Pflanzflächen, die im Kontext mit der Grünkonzeption für den gesamten Neuordnungsbereich Biesdorf zu sehen ist, soll eine Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht werden. Bei dem Gebiet handelt es sich um einen durch Vorgärten geprägten, vorstädtischen Siedlungsbereich. Durch die Anlage einer Vorgartenzone soll im Sinne der Einheitlichkeit auch hier der vorstädtische Charakter des geplanten Gewerbegebiets betont werden. Die textliche Festsetzung sichert daher eine Mindestbepflanzung der Vorgartenzonen mit Bäumen und Sträuchern. Die vorhandenen Bäume können auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden, so dass ihr Erhalt begünstigt wird.

Die Baumqualitäten werden festgelegt, um eine landschaftlich geprägte Einfassung des Baugebiets frühzeitig durch Bäume zu prägen. Der vorgeschriebene Ersatz bei Abgang der Bäume gewährleistet auch langfristig den Erhalt der positiven Auswirkungen.

Gliederung von Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen

4. Im Gewerbegebiet sind ebenerdige Stellplätze, mit Ausnahme von Stellplätzen über Tiefgaragen, durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist mindestens ein Baum der Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind in mindestens 6,0 qm großen Pflanzflächen auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 25 a und b BauGB)

Die Mindestbepflanzung führt zur Gliederung der Stellplatzanlagen und dient in Verbindung mit der Festsetzung der Baumqualitäten insbesondere der Integration dieser Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild. Weiterhin wird durch diese Bepflanzung sichergestellt, dass negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt gemindert werden.

Fassadenbegrünung

5. Im Gewerbegebiet sind Außenwandflächen ohne Öffnungen ab einer Länge von 10,0 m mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Abstände zwischen den Pflanzungen dürfen 2,5 m nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit § 12 AGBauGB)

Durch die textliche Festsetzung zur Begrünung größerer Außenwandflächen, die keine Öffnungen erhalten sollen, wird erreicht, dass sich die Baukörper gestalterisch besser in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Darüber hinaus führen die Fassadenbegrünungen aufgrund ihrer regulierenden Wirkung zu einer positiven Beeinflussung des Klimas.

Wasser- und luftdurchlässige Befestigungen

6. Im Gewerbegebiet ist eine Befestigung der Stellplätze, Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)

Durch Wege und Zufahrten sowie Stellplätze werden Versiegelungen hervorgerufen, die negative Auswirkungen auf den Boden und damit den Naturhaushalt haben können. Um dies zu vermeiden, dürfen im Bebauungsplanbereich oberirdische Stellplätze sowie Wege und Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Die Festsetzung ist mit dem Planungsziel der Entwicklung eines Gewerbegebiets vereinbar, da an dieser Stelle weniger ein Gewerbestandort im klassischen Sinne angestrebt wird, der durch produzierende Betriebe und Lagernutzungen geprägt ist, sondern in erster Linie ein durch Büros und Dienstleistungen ausgerichtetes Gewerbegebiet entstehen soll. Der Verkehr, der mit den letztgenannten Nutzungen verbunden ist, stellt geringere Anforderungen an den Aufbau der befestigten Flächen und steht damit in keinem Widerspruch zu einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung.

Begrenzung der Straßen

7. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B und C ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

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

Die Festsetzung dient der Sicherung der Straßenbegrenzungslinie im nördlichen Teil der Köpenicker Straße, angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-34a. Die Straßenverkehrsflächen und die Straßenbegrenzungslinie der Köpenicker Straße und der Straße Alt-Biesdorf sollen bzw. werden bereits in den angrenzenden Bebauungsplänen ausgewiesen. Während sich der Bebauungsplan XXI-34 jedoch noch im Verfahren befindet und somit entlang dessen Geltungsbereichsgrenze die vorgesehene Straßenbegrenzungslinie in den Festsetzungskatalog des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen werden muss, ist dies bei den Straßenverkehrsflächen des weiter südlich gelegenen Abschnitts der Köpenicker Straße und der nördlich angrenzenden Straße Alt-Biesdorf nicht erforderlich, da diese durch die bereits festgesetzten Bebauungspläne XXI-31b und XXI-32a ausreichend bestimmt worden sind.

Auf Anregung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII B, erfolgte zur Gewährleistung einer hinreichenden Breite für den östlichen Geh- und Radweg an der Ecke Alt-Biesdorf / Köpenicker Straße eine geringfügige Anpassung der Geltungsbereichsgrenze und damit der Straßenbegrenzungslinie durch Abschrägung des Baugebiets.

Beschränkung von Werbeanlagen

8. Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Oberkanten der Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 47,0 m über NHN nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen, die größer als 2,0 qm sind, sind nur ausnahmsweise zulässig.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 AGBauGB)

Werbeanlagen sollen im Entwicklungsgebiet wegen des besonderen städtebaulichen Anspruchs bei der Neubebauung, zum Schutz der Wohnnutzung und zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes weitgehend eingeschränkt werden. Eigenwerbung an der Stätte der Leistung soll jedoch für die im Plangebiet zulässigen gewerblichen Einrichtungen ermöglicht werden. Die Werbewirksamkeit für den Nahbereich (an der Stätte der Leistung) wird aufgrund der künftigen Funktion als Gewerbegebiet und aufgrund der vorgesehenen Größenbeschränkung für verträglich und als mit dem grundsätzlichen Ziel der Planung vereinbar erachtet.

Die Geländehöhen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-7 liegen zwischen 39,0 und 42,5 m über NHN. Hiermit wird die Höhe der Oberkante der Werbeanlagen auf 4,9 bis 9,0 m über Geländeneiveau begrenzt. Die festgesetzte maximale Höhe von 47,0 m über NHN soll die Werbewirksamkeit auf den Nahbereich an der Stätte der Leistung reduzieren.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht wirken sich auf die Umgebung besonders störend aus und sollen daher ausgeschlossen werden. Die Festlegung ist insbesondere im städtebaulichen Kontext mit dem Schlosspark Biesdorf und dem Dorfanger Alt-Biesdorf als Beitrag zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu sehen.

Die Erteilung einer Ausnahme für Werbung an der Stätte der Leistung ist möglich, wenn sich die Werbeanlagen dem Hauptbaukörper unterordnen, es zu keiner Häufung von Werbeanlagen kommt und die Belange des Denkmalschutzes ausreichend berücksichtigt sind. Die Festlegung der möglichen Größe von Werbeanlagen, die ausnahmsweise genehmigt werden können, resultiert aus den Festsetzungen der übrigen Bebauungsplanbereiche im Entwicklungsgebiet und wurde im Sinne einer einheitlichen Regelung von den ursprünglich vorgesehenen 1,5 qm auf 2,0 qm angehoben.

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

9. Zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches sind auf der künftigen Grünfläche "Paradiesgrünzug" zwischen Frankenholzer Weg, Theater am Park, Walsheimer Straße, künftiger Sportanlage und Blumberger Damm folgende Maßnahmen vorgesehen:

- die Anpflanzung von 10 Obstbäumen,*
- die Anpflanzung eines mehrschichtigen Gehölzbestandes auf einer Fläche von 640 qm,*
- die Entsiegelung einer Fläche von 2.990 qm und*
- die Ansaat von 1.000 qm artenreichem Zierrasen.*

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen werden, einschließlich der Kosten für die dreijährige Entwicklungspflege, den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-7 zugeordnet. Die Verteilung der Kosten erfolgt nach dem Anteil der auf dem Baugrundstück zulässigen Grundfläche gemäß § 19 der Baunutzungsverordnung an der gesamten Grundfläche im Baugebiet.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 135 a und b BauGB)

Die bebauungsplanbedingten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XXI-7 auszugleichen. Aus diesem Grund sollen Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle vorgenommen und abgesichert werden.

In der Festsetzung werden für die öffentliche Grünfläche "Paradiesgrünzug" einzelne Maßnahmen zur Realisierung als Ausgleich für die bebauungsplanbedingten Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-7 zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch den Bezirk

erfolgen. Dabei soll der erste Teil (Anpflanzung von 10 Obstbäumen und die Anpflanzung eines mehrschichtigen Gehölzbestandes) auf landeseigenen Flächen umgesetzt werden, die sich bereits im Fachvermögen der zuständigen Fachabteilung befinden; die übrigen Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen erfolgen, die sich zur Zeit ebenfalls im Eigentum des Landes Berlin befinden, aber erst künftig öffentlich gewidmet werden. Der entsprechende Bebauungsplan XXI-30b befindet sich noch im Verfahren und wird zur Festsetzung vorbereitet. Die Ableitung der einzelnen Maßnahmen, die die weitgehende Kompensation der Eingriffe gewährleisten, ist im Kapitel 3.2.2.4 ausführlich dargelegt.

Gemäß § 135 b BauGB Nr. 2 wird als Verteilungsmaßstab für die Abrechnung der Kosten die zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück im Verhältnis zur Baugebietsfläche verwandt. Die anzusetzenden Kosten für die Realisierung der festgesetzten Maßnahmen belaufen sich inklusive der dreijährigen Pflege auf insgesamt 80.970,- Euro (10 Obstbäume = 7.500,- Euro; 640 qm Heckenpflanzung = 32.000,- Euro, 1.000 qm artenreicher Zierrasen = 2.600 Euro; 2.990 qm Entsiegelungen = 38.870,-Euro (bei einem Richtwert in Berlin von 13 Euro/qm)).

4.2.5 Pflanzlisten vom März 2006

Die Pflanzlisten sollen dazu beitragen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans landeschaftstypische und standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Es wurden weitgehend einheimische Arten ausgewählt.

Pflanzliste A: Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Betula pendula	Hängebirke
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus mongyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus excelsior	GemeineEsche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzliste B: Sträucher

Berberis vulgaris	Sauerdorn
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Haselnuss
Crataegus mongyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

4.2.6 Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich befinden sich mit dem Bahndamm und dem Gleiskörper der U-Bahnlinie 5 (Strecke Alexanderplatz - Hönow) planfestgestellte Anlagen der U-Bahn, die mit dem Bebauungsplan als planfestgestellte Fläche nachrichtlich übernommen werden. Die nordwestliche Grenze der Bahnanlage bildet der Zaun vor Ort; die südöstliche Abgrenzung ist mit der Geltungsbereichsgrenze identisch. Die Bahnfläche liegt zum Teil auf Grundstücksflächen, die sich noch in Privateigentum befinden. Ihr Erwerb durch die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) ist beabsichtigt. Die Fläche umfasst insgesamt 9.511 qm.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Es werden keine haushaltsmäßigen Auswirkungen erwartet.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Es werden keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen hervorgerufen.

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind ausführlich unter II. 3. Umweltbericht dargestellt.

4. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets ist mit keinem Anstieg der Bewohneranzahl in Biesdorf-Süd zu rechnen. Der Bebauungsplan hat somit auch keine Auswirkungen auf die Bedarfe der sozialen Infrastruktur.

Aufgrund der bestehenden Erschließung durch die B1/5 und die erst kürzlich ausgebaute Köpenicker Straße sind keine weiteren öffentlichen Straßen erforderlich.

Die Realisierung des maximal zulässigen Bauvolumens der gewerblichen Nutzung wird zwar zu einem Anstieg der Verkehrsbelastungen auf der B1/B5 sowie der Köpenicker Straße führen, dieser Anstieg ist jedoch im Verhältnis zur Gesamtbelastung von untergeordneter Bedeutung.

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss des Bezirksamts zur Aufstellung und zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan XXI-7 erfolgte am 9. März 1993 (Bezirksamtsvorlage Nr. II/176/93).

Amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der "Berliner Zeitung" und im "Tagesspiegel" erfolgte am 20. März 2006.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 27. März bis einschließlich 2. Mai 2006. In der genannten Zeit bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Äußerungen zur Planung abzugeben. Während des Beteiligungszeitraums standen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bereichs Stadtplanung im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf zur Erörterung der Planung zur Verfügung. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Anregungen zur Planung abgegeben worden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

33 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 23. März 2006 frühzeitig über die Aufstellung des Bebauungsplans XXI-7 informiert und erhielten Unterlagen zur Abgabe einer Stellungnahme. Von ihnen haben 25 geantwortet.

Am 12. April 2006 fand zusätzlich im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ein "Scoping-Termin" statt, auf dem die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung sowie den vorgesehenen Umfang der Umweltprüfung informiert wurden. Weiterhin wurde ihnen

Gelegenheit gegeben, Anregungen zur Erarbeitung der Umweltprüfung abzugeben, die protokolliert und bei der Erstellung des Umweltberichts weitgehend berücksichtigt wurden.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in Form einer Synopse aufbereitet sowie unter- und gegeneinander abgewogen. Dieses Material ist als Anlage zur Beschlussfassung des Bezirksamtes aktenkundig. Das Resultat des Abwägungsvorgangs ist in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans und in die Begründung eingeflossen.

Inhaltlich setzten sich die Stellungnahmen neben den Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Wesentlichen mit dem Mindestmaß von zwei Vollgeschossen, den Grünfestsetzungen, den im Gebiet vorhandenen Leitungen, den verkehrlichen Belangen sowie der Kartengrundlage auseinander.

Die Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen TÖB, insbesondere auch zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden weitgehend berücksichtigt und sind im Umweltbericht aufgenommen worden. Folgende Punkte wurden nicht berücksichtigt::

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen regte an, auf die Festsetzung eines Mindestmaßes von zwei Vollgeschossen zu verzichten.

Hierzu ist Folgendes festzuhalten: Ziel ist es, den Straßenraum entlang der Köpenicker Straße und der Straße Alt-Biesdorf durch eine Bebauung räumlich zu fassen. Dies ist mit einer eingeschossigen Bebauung nicht zu erreichen, so dass die Mindestzahl der Vollgeschosse mit zwei festgelegt wurde. Die maximal zulässige Anzahl von vier Vollgeschossen orientiert sich an der Zentrumsbebauung am Elsterwerdaer Platz.

Der Standort soll für gewerbliche Nutzungen, insbesondere für die Ansiedlung von Büros und Dienstleistungen, erschlossen werden. Für Betriebe, die nur eingeschossige Gebäude benötigen, existieren im Bezirk hinreichende Flächenangebote, so dass an diesem exponierten Standort in unmittelbarer Umgebung zum oben genannten Zentrumsbereich kein entsprechendes Angebot bereitgehalten werden muss.

Die Industrie- und Handelskammer regte an, neben einer Fassadenbegrünung von öffnungslosen Flächen auch andere Gestaltungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel Wandbilder, zuzulassen und einen Ausgleich für diese Begrünung in Form erhöhter Versiegelungsmöglichkeiten zu berücksichtigen (beim Biotopflächenfaktor würden die Begrünungen auch mit einem Faktor von 0,5 angerechnet). Weiterhin wurde angemerkt, dass die Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau für Wege usw. problematisch werden kann.

Hierzu ist festzustellen, dass die Festsetzung zur Gliederung von Außenwänden ohne Öffnungen durch Fassadenbegrünungen in erster Linie der Integration in das Orts- und Landschaftsbild dient, das neben den Gebäuden insbesondere durch seinen hohen Grünanteil in der Umgebung geprägt ist. Hier stellt das Plangebiet gewissermaßen ein Bindeglied zwischen den nordwestlich und nordöstlich gelegenen Arealen des Schlossparks und der Biesdorfer Höhe dar. Sofern im Plangebiet größere Fassadenabschnitte ohne Öffnungen entstehen, deren Realisierung den Bauherren im Rahmen der Projektgestaltung freigestellt bleibt, sollen diese jedoch durch natürliche Elemente gegliedert werden.

Der Hinweis bezüglich des Biotopflächenfaktors ist grundsätzlich richtig, jedoch wird im Entwicklungsgebiet Biesdorf die von Seebauer, Wefers und Partner erarbeitete Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft angewandt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 bietet einen hinreichenden Gestaltungsspielraum, so dass zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten nicht gewährt werden müssen.

Die Berliner Wasserbetriebe regten die Eintragung eines Leitungsrechts im Bereich der südlichen Böschung des Bahndamms an.

Hierzu ist festzustellen, dass es sich um eine planfestgestellte Bahnfläche handelt, die lediglich nachrichtlich übernommen werden kann und daher für eine Überplanung durch den Bebauungsplan nicht zur Verfügung steht.

4. Beschluss zur Abwägung der frühzeitigen Beteiligung und zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und zur öffentlichen Auslegung (Bezirksamtsvorlage Nr. 1861/II) wurde am 26. September 2006 gefasst.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 11. Oktober 2006 wurden 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan XXI-7 aufgefordert. Von ihnen haben 20 geantwortet. Die Stellungnahmen wurden in Form einer Synopse detailliert aufbereitet und unter- sowie gegeneinander abgewogen. Dieses Material ist als Anlage zur Beschlussfassung aktenkundig. Inhaltlich setzten sich die Stellungnahmen mit der verkehrlichen Situation, einem Leitungsrecht, der Regelungsdichte im Bebauungsplan, dem zulässigen Einzelhandel im GE 1, der Beachtung der Verbote des § 42 Bundesnaturschutzgesetz und der Regenwasserentsorgung für das Gebiet auseinander.

Die berücksichtigten Anregungen sind in den Bebauungsplan und seine Begründung eingearbeitet worden. Im Ergebnis der Auswertung und Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zwei redaktionelle Änderungen mit Deckblatt vom 16. März 2007 vorgenommen:

Anpassung der Straßenbegrenzungslinie / Geltungsbereichsgrenze

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. VII B regte an, die künftige Straßenbegrenzungslinie im Kreuzungsbereich der Köpenicker Straße mit der Straße Alt-Biesdorf geringfügig zu ändern und an den Straßenausbau anzupassen. Hierdurch sollte eine hinreichende Breite für den östlichen Geh- und Radweg gewährleistet werden. Diese Anregung wurde berücksichtigt, die Straßenbegrenzungslinie und damit die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes wurden entsprechend abgeschrägt. Durch die Anpassung wird die im Eigentum des Landes befindliche Baugebietsfläche um etwa 4 qm reduziert.

Präzisierung der textlichen Festsetzung zu den Werbeanlagen

In der textlichen Festsetzung Nr. 4, die den folgenden Wortlaut hatte: "Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen das Erdgeschoss um nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen, die größer als 1,5 qm sind, sind nur ausnahmsweise zulässig." erfolgte eine Präzisierung der Höhe durch Angabe eines konkreten Zahlenwertes von 47,0 m über NHN. Des Weiteren wurde im Sinne von einheitlichen Bestimmungen für die Bebauungspläne im städtebaulichen Entwicklungsgebiet Biesdorf-Süd bestimmt, dass Werbeanlagen ab einer Größe von 2,0 qm nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Bislang galt diese Festlegung auch

Nicht berücksichtigt wurden die folgenden Anregungen bzw. Bedenken:

Leitungsrecht am südöstlichen Bahnflächenrand

Die Berliner Wasserbetriebe wiesen erneut darauf hin, dass im südöstlichen Bereich parallel zum U-Bahndamm ein Schmutzwasserkanal DN 1200 liegt, für den ein Leitungsrecht zu Gunsten der Berliner Wasserbetriebe vorzusehen ist.

Zu der erneuten Forderung ist Folgendes zu sagen: Die angesprochene Leitung befindet sich innerhalb der planfestgestellten Bahnfläche, deren Abgrenzung mit der BVG abgestimmt worden ist. Sie ist im Bebauungsplan nur nachrichtlich übernommen worden und steht damit für Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zur Verfügung. Dies war auch in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit Stand September 2006 bereits ausgeführt. Zur gewünschten Sicherung der Leitung muss daher gegebenenfalls eine grundbuchliche oder vertragliche Vereinbarung zwischen den Berliner Wasserbetrieben und der BVG erfolgen.

Beschränkung der Verkaufsfläche für Einzelhandel

Die Bezirksverwaltung Treptow-Köpenick erhob Bedenken gegen die uneingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet GE 1 und sah so die Möglichkeit zur Realisierung einer überbaubaren Fläche von knapp 5.000 qm. Sie regte an, wie es in der frühzeitigen Beteiligung für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die textliche Festsetzung 1 vorgesehen war, im weiteren Planverfahren die Regelung zur Ausweisung einer Verkaufsfläche von höchstens 700 qm entsprechend der Planung vom März 2006 erneut aufzunehmen. Mit dieser Regelung würde nach Auffassung des Bezirksamts der Schutz der Versorgungseinrichtungen im Bezirk Treptow-Köpenick auch künftig gewährleistet.

Zu der Forderung ist Folgendes auszuführen: Im Bebauungsplan-Entwurf vom März 2006, der den Behörden im Rahmen der Information und der Abfrage der Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung beigefügt war, lautete die damalige textliche Festsetzung Nr. 1 Satz 2 "Einzelhandelsbetriebe sind nur im 1. Vollgeschoss zulässig und dürfen eine Verkaufsfläche von 700 qm nicht überschreiten."

In der Begründung war unter der "Art der Nutzung" ausgeführt, dass "über eine textliche Festsetzung - auf den Standort abgestimmt - einzelne regelmäßig zulässige Nutzungen wie Lagerplätze und Tankstellen oder Einzelhandelseinrichtungen ab einer bestimmten Größe ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)" werden. Gemeint war in diesem Zusammenhang, dass der einzelne Einzelhandelsbetrieb nicht mehr als 700 qm Verkaufsfläche haben darf und nicht etwa die Summe aller Einzelhandelsbetriebe.

Eine Beschränkung des Einzelhandels wird bereits durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets vorgenommen. Damit sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe, die Auswirkungen auf die Zentrenstruktur haben können, ausgeschlossen.

Eine weitere Einschränkung erfolgte durch die inzwischen vorgenommene Differenzierung in GE 1 und GE 2. Im GE 1 werden, in baulicher Ergänzung zum neuen Zentrum am Elsterwerdaer Platz, Einzelhandelseinrichtungen nur an der Köpenicker Straße zugelassen, so dass ein belebter Straßenraum und ein urbanes Umfeld am U-Bahnhof entstehen können. Um einen Übergang zu den gewerblichen Nutzungen nördlich der Straße Alt-Biesdorf zu erreichen und um eine zusätzliche Ausweitung von Einzelhandelseinrichtungen zu verhindern, wird festgelegt, dass im östlichen Teil des Gewerbegebiets (GE 2) Einzelhandel unzulässig ist.

Der Hinweis bezüglich der Größenordnung der für den Einzelhandel zur Verfügung stehenden Geschossfläche ist nicht zutreffend, da auf der Baugebietsfläche GE 1 nur eine GRZ von 0,5 zulässig ist, so dass maximal eine Geschossfläche von insgesamt etwa 3.800 qm im ersten Vollgeschoss realisiert werden kann. Dies allein ist etwa ein Drittel weniger als für die Stellungnahme zum Bebauungsplan angenommen. Berücksichtigt man noch Lager- und sonstige Nebenflächen liegt die maximal realisierbare Verkaufsfläche deutlich niedriger. Unter Zugrundelegung dieser Werte dürfte das regionale Zentrengefüge nicht berührt sein und somit auch kein Kaufkraftabfluss aus dem Bezirk Treptow-Köpenick stattfinden.

Rücknahme der südlichen Baugrenze an der Köpenicker Straße

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII B, hat erklärt, dass die Anlage einer privaten Erschließungsstraße parallel zur U-Bahnanlage denkbar ist. Die Zufahrt zur Köpenicker Straße aus dem Gewerbegebiet für Nutzfahrzeuge sollte jedoch ohne Beschränkung möglich sein. Als Voraussetzung hierfür schlug die Senatsverwaltung die Änderung der südlichen Baugrenze in abgeschrägter Form vor, um den spitzen Winkel zu vermeiden und die Ausfahrt fahrgeometrisch zu verbessern.

Hierzu ist Folgendes festzustellen: Die Festlegung einer überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan hat nicht zur Folge, dass diese Fläche überbaut werden muss. Die Ausweisung einer Baugrenze im Bebauungsplan bedeutet vielmehr, dass bis an die Linie herangebaut werden darf. Ein Zurücktreten des Gebäudes von der Baugrenze ist zulässig. Die Anlage einer privaten Erschließungsstraße ist dem künftigen Bauherren als Option aufgezeigt worden, die Entscheidung, ob zwischen Bahndamm und vorgesehener Blockrandbebauung eine private Erschließung errichtet wird, liegt jedoch letztlich beim Bauherrn.

In jedem Fall sind bei der künftigen baulichen Umsetzung die verkehrlichen Belange in Abhängigkeit von der vorgesehenen Funktion der privaten Erschließungsstraße ausreichend zu berücksichtigen. Gegebenenfalls muss das Gebäude von der Baugrenze zurückgenommen werden. Denkbar wäre aber auch zum Beispiel eine Auskrägung des Gebäudes, so dass für die Umsetzung des konkreten Vorhabens und zur Erhaltung des architektonischen Spielraumes eine Veränderung der Baugrenze nicht erforderlich ist.

Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VIII D (Gewässerschutz) stellte fest, dass der Bebauungsplan gegenüber dem Bestand eine erhebliche bauliche Verdichtung ermöglicht und nach den der Senatsverwaltung vorliegenden Erkenntnissen nicht geklärt ist, ob das Plangebiet sicher und geordnet entwässert werden kann. Deshalb wurde die Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes empfohlen.

Hierzu ist nach weitergehenden Abstimmungen Folgendes festzustellen: Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung, bei der die konkreten Grunddaten wie Baukörperausformung, Dachgestaltung, Unterbringung der Stellplätze sowie der Anteil und die Ausformung der Erschließungsflächen noch nicht abschließend feststehen. Die geordnete Regenentwässerung des Gebiets ist anhand des konkreten Vorhabens bei der Erstellung der Hochbauplanung sicherzustellen.

Die überschlägige Berechnung hat ergeben, dass hierfür sowohl die Versickerung vor Ort in Frage kommt als auch nach Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben eine zeitverzögerte Einleitung in die Kanalisation. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Biesdorfer Baggersee und wird damit automatisch über die Bodenfilteranlage entwässert. Welche Art der Entwässerung für das konkrete Projekt vorgenommen wird, obliegt den Bauherrn. In jedem Fall ist die geordnete Entwässerung des Gebiets möglich.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XXI-7 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 16. Oktober bis einschließlich 16. November 2006 statt. Sie wurde in der "Berliner Zeitung" am 9. Oktober 2006 sowie im Amtsblatt für Berlin Nr. 48 auf Seite 3641 am 6. Oktober 2006 bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11. Oktober 2006 über die öffentliche Auslegung informiert.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging nur von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) eine Stellungnahme ein.

Die BLN hielt den Ausgleich in der öffentlichen Grünanlage "Paradiesgrünzug" für den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser im Bebauungsplangebiet XXI-7 angesichts der Möglichkeit einer 80 %igen Versiegelung des Gebiets und der eventuellen Fällung von bis zu 25 Bäumen für nicht ausreichend. Weiterhin regte sie an, im Rahmen der Kompensation ein Feuchtbiotop südlich der Lauinger Straße auszuweisen. Sie sollte im Sinne einer Fläche mit einer hohen naturschutzfachlichen Aufwertung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Darüber hinaus gab die BLN die Anregung, die Kastanie aufgrund der aktuellen Probleme mit der Miniermotte nicht in die Pflanzliste aufzunehmen.

Hierzu ist Folgendes festzuhalten: Die bis zu 80 %ige Flächenversiegelung wird als der wesentliche Eingriff angesehen, für den Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Fläche nach § 34 BauGB bereits in Teilen bebaut bzw. versiegelt hätte werden können, ohne dass damit rechtlich ein Eingriff verbunden gewesen wäre. Diese bereits möglichen Versiegelungsanteile sind in der Bilanz der Eingriffsermittlung eingestellt.

Die Berechnungen zum Ausgleichserfordernis erfolgten über Punktwerte nach der vom Landschaftsplanungsbüro Seebauer, Wefers und Partner erarbeiteten Methode, die im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf Süd entwickelt und für sämtliche Bebauungspläne im Entwicklungsgebiet angewendet wurde. Die Methode basiert wiederum auf dem berlinweit anerkannten Verfahren nach Prof. Auhagen und in deren Fortentwicklung auf dem Verfahren zur Bewertung von Eingriffen im Land Berlin von 2005. Nach der auf dieser Grundlage ermittelten Punktebilanz kann der Eingriff in die Schutzgüter mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Prioritätensetzung hat sich der Bezirk entschieden, die Fertigstellung des Paradiesgrünzugs und damit die Entwicklung einer grünen Verbindung zwischen dem Landschaftspark Wuhlepark und dem Schlosspark Biesdorf als Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-7 vorzusehen. Auch die Entwicklung der Obstwiese stellt ein erhebliches naturschutzfachliches Aufwertungspotenzial dar. Der Grünzug bildet darüber hinaus ein Verbindungsbiotop zwischen den oben genannten größeren Grünanlagen.

Die in der Pflanzliste genannte Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) soll als mögliche zu pflanzende Art beibehalten werden. Die Pflanzenverwendung im Rahmen der konkreten Baumaßnahme obliegt letztlich der Ausführungsplanung. Die Pflanzliste bietet hierfür eine genügend große Auswahl. Möglicherweise ist bei Realisierung der Bebauung das derzeitige Problem mit der Miniermotte bereits gelöst und es kann durchaus sinnvoll sein, auch wieder Kastanien zu pflanzen.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit resultierten keine Änderungen im Bebauungsplan.

7. Abwägungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-7 wurde am 3. April 2007 durch das Bezirksamt beschlossen (Bezirksamtsvorlage Nr. 119/III).

8. Festsetzungsbeschluss

Der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf von Berlin zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-7 als Rechtsverordnung erfolgte am 24. Mai 2007 (BVV-Drs. Nr. 0258/VI).

9. Anzeige des Bebauungsplans

Die Anzeige des durch die Bezirksverordnetenversammlung als Rechtsverordnung beschlossenen Bebauungsplans XXI-7 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfolgte am 11. Juni 2007 mit dem Ergebnis, dass keine Beanstandungen erhoben wurden (Schreiben vom 14. August 2007).

Aufgrund der Hinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden auf der Planzeichnung folgende redaktionelle Änderungen vorgenommen:

1. Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Ausschluss von Stellplätzen und Garagen in den Vorgartenzonen), Anpassung der Nummerierung

Die ehemalige textliche Festsetzung Nr. 2, die den Wortlaut "Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Köpenicker Straße und der Straße Alt-Biesdorf sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in einer Grundstückstiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht zulässig." hatte, konnte ersatzlos gestrichen werden, da die textliche Festsetzung Nr. 4 (jetzt Nr. 3, Begrünung der Vorgartenzone) den Regelungsgehalt automatisch mit einbezieht. Bedingt durch die Streichung der Festsetzung Nr. 2 sind die folgenden Nummern angepasst worden.

2. Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 8, jetzt Nr. 7 (Straßenbegrenzungslinien)

Die textliche Festsetzung Nr. 8, mit der die Straßenbegrenzungslinie der Köpenicker Straße und der Straße Alt-Biesdorf definiert wurde, galt ursprünglich für den gesamten Straßenbereich westlich und nördlich des Plangebiets. Da die Bestimmung der Straßenbegrenzungslinie jedoch nur in den Bereichen ohne einen festgesetzten Bebauungsplan erforderlich ist, wurde die textliche Festsetzung entsprechend angepasst und gekürzt. Im Planbereich XXI-7 wird daher nun nur noch die Straßenbegrenzungslinie im nördlichen Teil der Köpenicker Straße durch die Angabe einer Linie mit den Punkten A, B und C definiert.

10. Festsetzung des Bebauungsplans durch das Bezirksamt und Verkündung der Rechtsverordnung

Der Bezirksamtsbeschluss über den Erlass des Bebauungsplanes XXI-7 als Rechtsverordnung erfolgte am 18. September 2007 (Bezirksamtsvorlage Nr. 322/07).

Die Verkündung des Bebauungsplans im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin erfolgte am 17. Oktober 2007 auf Seite 510.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/ GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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 das Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S 692).

Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Biesdorf-Süd" vom 22. Dezember 1993.

Aufgestellt: Berlin, den 24. Oktober 2007
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung
Bereich Stadtplanung