

**Landschaftsplanerisches  
Eingriffsgutachten  
zu den Bebauungsplänen  
II-183 bis II-187  
Gewerbestandort Quitzowstrasse**

Berlin - Mitte  
Ortsteil Moabit

Stand:  
Mai 2001

Auftraggeber:

Bezirksamt Tiergarten von Berlin  
Abt. Bau- und Wohnungswesen  
- Stadtplanungsamt  
Alt-Moabit 82b  
10555 Berlin

Auftragnehmer:

Büro für Freiraumgestaltung  
Andrea Schirmer  
Zossener Str. 55  
10961 Berlin

## Inhalt

1	Aufgabenstellung und rechtliche Rahmenbedingungen	1
2	Bewertungsmethodik.....	2
3	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	2
3.1	Vegetationsflächen.....	2
3.2	Einzelbäume.....	3
3.3	Flächenbilanz Bestand.....	4
4	Ermitteln und Bewerten des Eingriffs.....	5
4.1	Festsetzungen der Bebauungspläne.....	5
4.2	Straßenplanung.....	5
4.3	Konfliktanalyse.....	6
5	Planung.....	8
5.1	Vermeidung und Verminderung von Eingriffen.....	8
5.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	9
5.3	Kostenschätzung.....	10
6	Literaturverzeichnis.....	11

**Karte 1:** Bestands- und Konfliktplan M 1:2000

**Karte 2:** Grünfestsetzungen M 1:2000

## 1 Aufgabenstellung und rechtliche Rahmenbedingungen

Für das Bahngelände zwischen der Quitzowstrasse und der Bahntrasse werden vom Bezirk Mitte von Berlin Bebauungspläne (II-183 bis II-187) aufgestellt, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Phase des Übergangs der Planungshoheit von der Deutschen Bahn AG an den Bezirk gesichert werden soll.

Der größte Teil des Plangebietes weist den Charakter eines bahnbegleitenden Gewerbegebietes mit meist eingeschossigen Werkstatt- und Lagergebäuden sowie einigen zwei- und dreigeschossigen Bürogebäuden auf. Die unbebauten Flächen sind fast vollständig versiegelt, da sie als Verkehrs-, Hof- und Lagerflächen genutzt werden.

Außer den auf den Gewerbegrundstücken vorhandenen Einzelbäumen, gibt es innerhalb des Plangebietes, im Übergang zu den Bahnanlagen einige flächige Gehölzbestände, die als bahnbegleitende Verbindungsbiotope zu den für Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen innerstädtischen Freiflächen gehören.

Das vorliegende Gutachten untersucht die Auswirkungen der Bebauungsplanung auf den Vegetationsbestand und erarbeitet Vorgaben für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die als grünordnerische Festsetzungen in den B-Plan übernommen werden können.



Abb.1: Lage im Berliner Stadtgebiet

## 2 Bewertungsmethodik

Auf der Grundlage einer Vegetationskartierung wird eine Bestandskarte im Maßstab 1:2.000 erstellt und die durch die Baumaßnahme maximal in Anspruch genommenen Vegetationsflächen und Einzelbäume ermittelt.

Die Vegetationsverluste werden bilanziert und die Kosten zur Wiederherstellung gleichartiger Vegetationsstrukturen ermittelt.

In der zweiten Stufe werden Vorschläge für Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen entwickelt und der Kompensationsbedarf für diese Minimierungsvariante ermittelt.

In Abstimmung mit dem Auftraggeber werden Vorschläge für Vermeidungsmaßnahmen und für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entwickelt, die bei der Ausweisung der Bauflächen berücksichtigt bzw. als grünordnerische Festsetzungen in die Bebauungspläne übernommen werden können.

## 3 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Flächenermittlung und die Kartierung von Einzelbäumen erfolgte auf der Grundlage von Luftbildauswertungen und Geländebegehungen. Der Bestand wurde auf einer Karte (ALK Berlin) im Maßstab 1:2.000 dargestellt. Die Standorte der Einzelbäume und die Vegetationsflächen sind nicht eingemessen.

### 3.1 Vegetationsflächen

Die gewerblich genutzten Grundstücke weisen einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Größere zusammenhängende Grün- bzw. Brachflächen befinden sich nur auf den Grundstücken Quitzowstr. 85-87 (Garten) und Quitzowstr. 56-58 (Gartenbrache).

Bei den Standorten, der im Bestandsplan dargestellten Einzelbäume, handelt es sich zumeist um schmale, maßstäblich nicht darstellbare Restflächen an Gebäuden und vor Mauern sowie um kleinere Baumscheiben. Für die Ermittlung des Vegetationsflächenanteils im Untersuchungsgebiet werden daher pauschal 10 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche je Einzelbaum angesetzt.

Größere, zusammenhängende Vegetationsflächen bestehen im Plangebiet in Form von zwei Gehölzstreifen zwischen der Gewerbebebauung (Quitzowstraße 8 bis 17 und Quitzowstraße 39 bis 50) und den nördlich angrenzenden Bahnflächen.

Tab. 1 Vegetationsflächen

<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz</b> (Umweltatlas Berlin, Karte 5.03)	<b>Gefährdung</b>
mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend autochthonen Arten am Rand der Gleisanlagen	4.780	wertvolle städtische Brachenbiotope	Verlust wegen Straßenneubau
ruderales Krautflur und Staudenflur, artenarm	1.025	(bedingt wertvoll)	Gewerbegebiet / Neubebauung
Baumscheiben, unversiegelte Hofflächen, mehr oder weniger vegetationsfrei (195 St. x 10m <sup>2</sup> )	1.950	(bedingt wertvoll)	Gewerbegebiet / Neubebauung
artenarmer Trittrasen	242	(bedingt wertvoll)	Gewerbegebiet / Neubebauung
<b>SUMME</b>	<b>7.997</b>		

Nach § 30a NatSchGBIn geschützte Biotope kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Die Gehölzsukzession aus Ahornen, Birken, Robinien, Eschen und Traubenkirsche am Rand der Bahnflächen ist jedoch aufgrund ihrer Bedeutung für den Biotopverbund entlang der Bahnstrecken als wertvoller innerstädtischer Lebensraum zu bewerten.

### 3.2 Einzelbäume

Die Bäume im Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme in drei Kategorien eingeteilt:

- Bäume, die nicht unter die Baumschutzverordnung fallen, mit einem Stammumfang < 60 cm.
- Bäume, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind, mit einem Stammumfang > 60 cm, bzw. mehrstämmige Bäume > 30 cm Stammumfang.
- Bäume, die auf ungünstigen Standorten unmittelbar neben vorhandenen Gebäude- und Mauerfundamenten wachsen.

Zur letzten Gruppe gehören 75 Bäume im Plangebiet. Sie können bei einem Abriss der vorhandenen Baulichkeiten nicht erhalten werden.

Die Standorte der Straßenbäume an der Quitzowstrasse sind durch die Planung nicht unmittelbar betroffen. Einige der hier angepflanzten Platanen und Ahorne haben jedoch sehr breite Kronen ausgebildet, die zum Teil in die angrenzenden Grundstücke hineinragen. Insgesamt sechs Bäume vor den Grundstücken Quitzowstr. 11-17, 18-22, 54, 55, 60 und 72, deren Kronen erheblich zurückgeschnitten werden müssten, sind durch die Planung gefährdet.

Insgesamt 4 Straßenbäume auf der Verkehrsinsel Perleberger Strasse/Quitzowstrasse und ein Baum an der Quitzowstrasse sind durch den Bau der neuen Einmündung Planstrasse /Perleberger Strasse gefährdet.

Tab. 2 Bestand Einzelbäume

	Anzahl	Bewertung	Gefährdung
Einzelbaum, , Stammumfang < 60 cm (< 30 mehrstämmig)	12	nicht geschützt nach Baumschutzverordnung	Gewerbegebiet / Straßenbau
Einzelbaum, Stammumfang > 60 cm (> 30 mehrstämmig)	54	geschützt nach Baumschutzverordnung, Erhaltung potentiell möglich	Gewerbegebiet / Straßenbau
Einzelbaum, geschützt nach Baumschutzverordnung, Erhaltung aufgrund ungünstiger Standorte nicht möglich.	75	geschützt nach Baumschutzverordnung, Erhaltung potentiell nicht möglich	durch Abriss vorhandener Baulichkeiten
Straßenbäume Quitzowstrasse	49	geschützt nach Baumschutzverordnung, Erhaltung geplant	Gewerbegebiet: 6 Bäume durch umfangreichen Rückschnitt der Baumkrone
Einmündung Planstrasse / Perleberger Strasse	5	geschützt nach Baumschutzverordnung	Straßenbau: 5 Bäume gefährdet / Fällung von mind. 3 Bäumen
<b>SUMME</b>	<b>195</b>		

Insgesamt sind im geplanten Gewerbegebiet und an der Quitzowstrasse 152 Baumstandorte durch die Planung gefährdet. Für den Ausbau des neu gestalteten Einmündungsbereiches Perleberger Strasse / Quitzowstrasse / Planstrasse müssen mindestens 3 Bäume gefällt werden.

### 3.3 Flächenbilanz Bestand

Außer den Vegetationsflächen (Tabelle 1) ist im Untersuchungsgebiet eine größere unversiegelte Fläche vorhanden. Dieses als Lagerplatz für Erd- und Baustoffe genutzte Gelände nördlich der Grundstücke Quitzowstrasse 18 und 45 ist weitgehend vegetationslos. Der Boden ist durch die Lagernutzung stark verdichtet. Mit rund 85 % voll versiegelter Fläche ist der Versiegelungsgrad im Untersuchungsgebiet sehr hoch.

Tab. 3 Flächenbilanz Bestand

Flächennutzung	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Vollversiegelte Flächen (Gebäude, Hof- und Verkehrsflächen)	11,18	83,4 %
Vegetationsfreie Freifläche, verdichtet (REILA-Lagerplatz)	1,42	10,6 %
Grünflächen	0,80	6 %
<b>Plangebiet</b>	<b>13,4</b>	<b>100 %</b>

## 4 Ermitteln und Bewerten des Eingriffs

### 4.1 Festsetzungen der Bebauungspläne

Für das Gelände zwischen der Bahn im Norden, der Perleberger Straße im Osten, der Quitzowstrasse im Süden und der Bremer Straße im Westen werden vom Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, qualifizierte Bebauungspläne aufgestellt, die folgende wesentliche Festsetzungen aufweisen (Stand der Planung: April 2001).

Tab. 4 Festsetzungen der Bebauungspläne / Flächenbilanz Planung

Art der Nutzung	Grundflächenzahl	Anteil versiegelter Fläche	Fläche ha
Gewerbegebiet	0,8	80 %	9,9
Verkehrsflächen Planstrasse (Neu) Quitzowstrasse (Bestand)	18 m breit Festsetzung der Gliederung der Verkehrsfläche entfällt	78 % bei beidseitigen 2 m breiten Grünstreifen	3,5
SUMME			13,4

#### Vorgaben für die Bebauung

Geschlossene Bauweise entlang der Quitzowstrasse, offene Bauweise auf rückwärtigen Grundstücksteilen. Festsetzung und Begrenzung der Höhenentwicklung.

#### Vorgaben für die Erschließung

Darstellung einer 18 m breiten Straßentrasse (Hauptverkehrsstraße) entlang der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen der Bebauungspläne.

### 4.2 Straßenplanung

In den Bebauungsplanentwürfen wird eine 18 m breite Verkehrsfläche für die rückwärtige Erschließung des Gewerbegebietes ausgewiesen.

Der Entwurf für die Hauptverkehrsstraße der Forschungs- und Planungsgruppe Stadt- und Verkehr, weist nach derzeitigem Planungsstand (April 2001) folgende Gliederung der Straßentrasse auf:

10 m breite Fahrbahn mit beidseitigen je 2 m breiten Grünstreifen und anschließenden 2 m breiten Gehwegen.

Da die Bebauungspläne keine Festsetzungen zur Gliederung der geplanten Verkehrsfläche enthalten sollen, entfällt die potentiell mögliche Festsetzung von Pflanzgeboten für Straßenbäume auf den geplanten Grünstreifen.

### 4.3 Konfliktanalyse

Die nachhaltigen und erheblichen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sind Gegenstand der nachfolgenden Analyse. Dabei wird zwischen baubedingten, in der Bauphase auftretenden Beeinträchtigungen sowie anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen, die der Betriebsphase zuzuordnen sind, unterschieden.

#### Baubedingte Beeinträchtigungen

Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch temporäre Baustelleneinrichtungen ist nicht erforderlich. Ebenso können lärm- und emissionsbedingte Beeinträchtigungen durch Bautätigkeit und Baustellenverkehr, aufgrund der im Plangebiet bereits vorhandenen und zulässigen Nutzungen vernachlässigt werden.

#### Betriebs- und anlagebedingte Beeinträchtigungen

Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanung sind der Verlust von flächigen Gehölzbeständen entlang der Bahnanlagen und die Gefährdung von nach Baumschutzverordnung geschützten Einzelbäumen.

#### *Schutzgut Boden / Wasser*

Der Versiegelungsgrad ist mit rund 85 % sehr hoch und wird sich bei einer geplanten Grundflächenzahl von 0,8 und unter der Voraussetzung der Anlage von beidseitigen Grünstreifen entlang der neuen Strasse nicht erhöhen.

#### *Schutzgut Klima/Luft*

Die stadtklimatische Funktion der Bahnfläche als Luftaustauschbahn zwischen entlasteten Außenbereichen und der Innenstadt wird durch die geringfügige Verbreiterung der gewerblichen Bauflächen nicht wesentlich vermindert.

Durch die geschlossene Bebauung entlang der Quitzowstrasse werden der bodennahe Luftaustausch zwischen Bahngelände und dem angrenzenden Wohnquartier behindert und die klimatischen Bedingungen beeinträchtigt.

#### *Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt*

Aufgrund der vorhandenen Nutzung sind im Plangebiet keine geschützten Biotop vorhanden. Innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne befinden sich jedoch 182 nach Berliner Baumschutzverordnung geschützte Einzelbäume, von denen 140 durch die Planung gefährdet sind.

Ein erheblicher Eingriff ist der Verlust von insgesamt 4.780 m<sup>2</sup> Sukzessionsfläche entlang der Bahnanlagen durch den Strassenneubau. Diese Vegetationsflächen stellen als wertvolles innerstädtisches Verbindungsbiotop ein wesentliches Element der Biotopvernetzung dar.

#### *Schutzgut Landschaftsbild*

Mit der Neugestaltung der gewerblichen Bebauung im Plangebiet sind keine Eingriffe in das Landschaftsbild verbunden. Das Ortsbild entlang der Quitzowstrasse kann durch eine straßenbegleitende Bebauung aufgewertet werden.



Tabelle 5: Eingriffsbewertung Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut	funktionsbezogene Bewertungskriterien	Konflikt	Bilanz
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Natürlichkeitsgrad und Funktionsfähigkeit des Bodens (Grad der anthropogenen Veränderung des Bodens)</li> </ul>	Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Umgestaltung	keine Zunahme der bebauten, und versiegelten Fläche <b>kein Eingriff.</b>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundwasseranreicherung, Zurückhaltung von Niederschlagswasser zum Schutz von Vorflutern insbesondere bei Hochwasser</li> </ul>	Beeinträchtigung der Grundwasseranreicherung durch Baumaßnahmen	keine Zunahme der bebauten, und versiegelten Fläche <b>kein Eingriff</b>
Klima/ Luft- hygiene	<ul style="list-style-type: none"> <li>Temperatur, Luftfeuchte, Wind</li> </ul>	Beeinträchtigung von Luftaustauschbahnen	keine erhebliche Verkleinerung des Bahngrabens. <b>kein Eingriff</b> Verminderung des Luftaustausches im angrenzenden Wohnquartier durch geschlossenen Bebauung entlang der Quitzowstrasse. <b>Eingriff vermeidbar</b>
Biotop- und Arten- schutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Natürlichkeit, Vielfalt, Seltenheit und Gefährdung vorkommender Tier- und Pflanzenarten</li> </ul>	Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen auf innerstädtischen Verbindungsbiotopen. Gefährdung/Verlust von Einzelbäumen	Verlust von 4.780 m <sup>2</sup> Gehölzsukzession 140 geschützte Einzelbäume betroffen. <b>Eingriff ausgleichbar</b>
Land- schaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schönheit, Eigenart und Vielfalt von Natur und Landschaft; landschaftsraumtypische Strukturen und Einzelelemente, Grad der Identität zum Landschaftsraum</li> </ul>	Umgestaltung einer gewerblich genutzten Fläche	<b>kein Eingriff</b>
Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzungsmöglichkeiten</li> </ul>		Keine für Erholungsnutzung relevante Infrastruktur vorhanden. <b>kein Eingriff.</b>

## 5 Planung

Auf der Grundlage der vorangegangenen Eingriffsuntersuchung werden im Rahmen dieses Kapitels die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen erläutert. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich und Ersatz des Eingriffs, stehen in Relation zu den durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriffsschäden.

### 5.1 Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Grundsätzlich gilt für den Verursacher eines Eingriffs ein Vermeidungsgebot, das ihn nach § 14 Abs. 4 Satz 1 NatSchGBln zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen verpflichtet. Demzufolge hat die Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild Priorität vor dem Ausgleich oder Ersatz des vorübergehenden Eingriffs und des Totalverlustes.

Ein Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft kann durch eine Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Bebauung und die Verlagerung des Durchgangsverkehr in die neue Hauptverkehrsstraße vermieden werden. Dadurch wird das angrenzende Wohnquartier südlich der Quitzowstrasse von verkehrsbedingten Schadstoff- und Lärmimmissionen erheblich entlastet.

Zum Schutz der Straßenbäume an der Quitzowstrasse, die besonders ausladende Kronen entwickelt haben, wird die Baulinie um 3 m zurückgenommen. Eine Gefährdung von insgesamt sechs Bäumen kann damit vermieden werden.

Für eine erhaltenswerte, schön gewachsene Hainbuche auf dem Grundstück Quitzowstrasse 56-58 wird im Bebauungsplan eine Pflanzbindung durch Planzeichen festgesetzt.

Die potentiell mögliche Festsetzung zusätzlicher Vermeidungsmaßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung, ist im Plangebiet nicht sinnvoll. Aufgrund vorhandener Altlasten und Bodenkontaminationen kann eine Entsiegelung von Flächen zur Mobilisierung der im Boden gebundenen Schadstoffe führen. Im vorliegenden Bodengutachten wird daher empfohlen, die Entsiegelung zu begrenzen.

*Tabelle 6: Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen*

Schutzgut	Art und Umfang des Eingriffs	Maßnahmen
Klima / Luft	Verminderung des Luftaustausches im angrenzenden Wohnquartier durch geschlossenen Bebauung entlang der Quitzowstrasse	- Begrenzung der Höhenentwicklung der Gewerbebebauung - Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die neue Hauptverkehrsstraße
Biotop- und Artenschutz	Gefährdung/Verlust von Einzelbäumen 140 St.	- Festsetzung einer Pflanzbindung (1 Baum) - Zurücknahme der Baulinie an der Quitzowstrasse zum Schutz von Straßenbäumen mit stark entwickelten Baumkronen (6 Bäume)

## 5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Den Anforderungen der Naturschutzgesetzgebung entsprechend müssen Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen, zeitlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Der zu leistende Umfang der Ausgleichsmaßnahmen resultiert aus den durch die Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen und Verlusten von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Nach Durchführung der beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleiben folgende Eingriffe, die durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

- Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen auf innerstädtischen Verbindungsbiotopen (4.760m<sup>2</sup>).
- Gefährdung/Verlust von 133 Einzelbäumen

Textliche Festsetzungen:

*Im Gewerbegebiet ist pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm der Arten Spitzahorn, Bergahorn, Birke, Rosskastanie, Hainbuche, Platane, Roteiche, Stieleiche, Robinie, Winterlinde und Schwarzpappel zu pflanzen und zu erhalten.*

*Ebenerdigen Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm der Arten Spitzahorn, Bergahorn, Rosskastanie, Platane, Roteiche und Winterlinde zu pflanzen und zu erhalten. Für jeden Baum ist eine mindestens 6 m<sup>2</sup> große Baumscheibe offen zu halten.*

Mit der textlichen Festsetzung eines Pflanzgebotes für hochwachsende Laubbäume wird auf eine flächenhafte Begrünung gewerblicher Nutzflächen verzichtet.

Bezogen auf die Fläche des gesamten Gewerbegebietes von 9,9 ha wird die Pflanzung von mindestens 198 Bäumen festgesetzt. Für die Anlage von Stellplätzen sind zusätzliche Pflanzungen durchzuführen.

Die Gliederung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Auf den im Entwurf der Strasse vorgesehenen beidseitigen, zwei Meter breiten Grünstreifen mit einer Fläche von rund 4.200 m<sup>2</sup>, können bei einem Pflanzabstand von durchschnittlich 12 m ca. 140 Straßenbäume als Allee angepflanzt werden.

Tabelle 7: Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut	Art des Eingriffs	Umfang	Maßnahmen	Umfang
Biotop- und Artenschutz	Gefährdung/Verlust von Einzelbäumen geschützt nach Baumschutzverordnung	133 St.	Anpflanzung von hochwachsenden Bäumen im Gewerbegebiet.	198 St.
	Verlust von Verbindungsbiotopen (Gehölzsukzession)	4.780 m <sup>2</sup>	Beidseitige Grünstreifen entlang der Hauptverkehrsstrasse und Alleebaumpflanzung	4.200 m <sup>2</sup> 140 St.

Mit den dargestellten Maßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut Biotop- und Artenschutz ausgeglichen.

## 5.3 Kostenschätzung

Die Kosten der vorgesehenen Maßnahmen werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

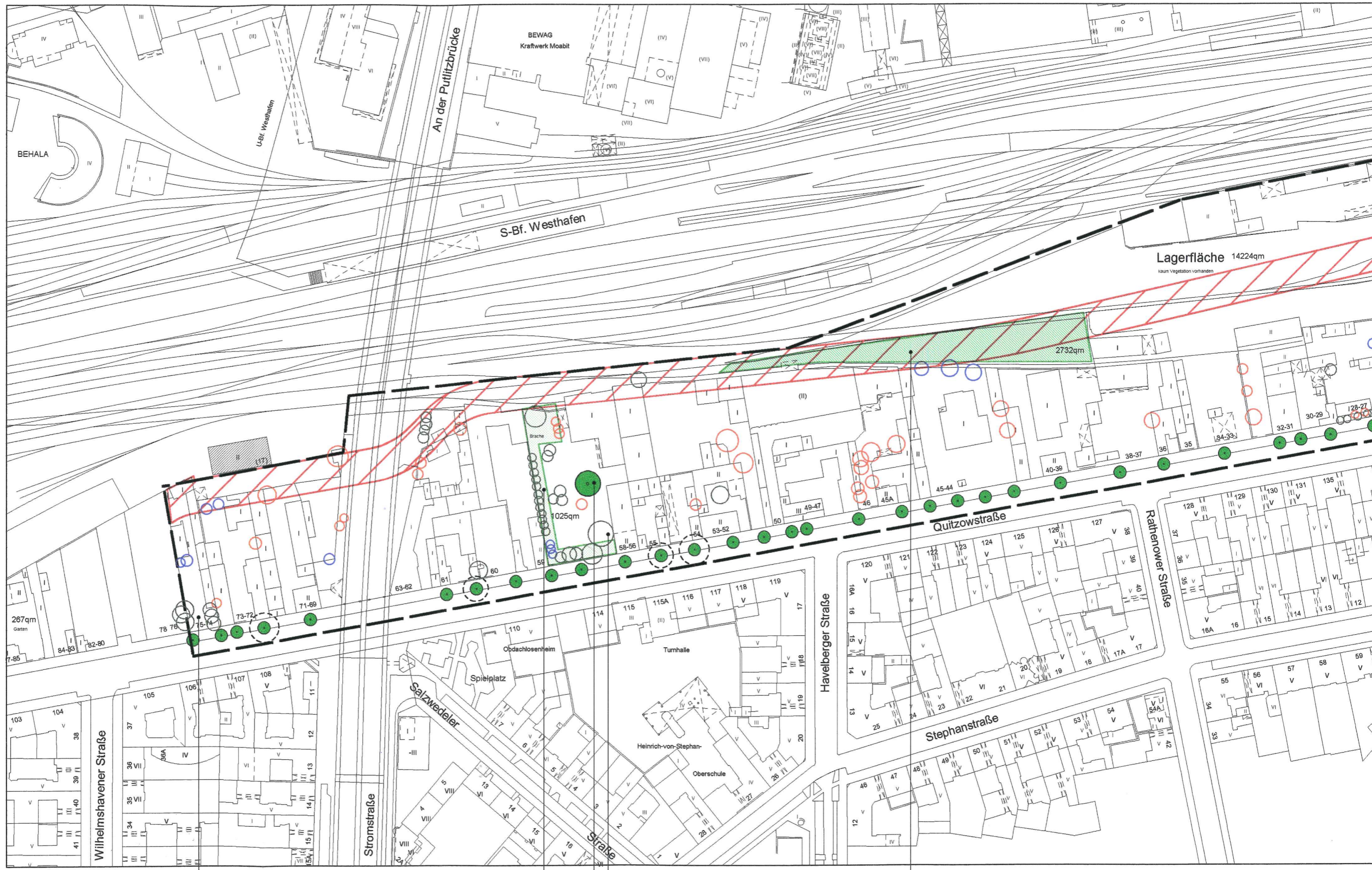
Tabelle 8: Kostenschätzung

Maßnahme	Menge/ Einheit	Einzelpreis netto	Gesamtpreis netto
<b>Gewerbegebiet:</b>			
Bäume (Pflanzgröße: Hochstamm 3xv. 14-16 cm)	198 St.	400,00 DM	79.200,00 DM
Baumpflanzung (Pflanzgrube herstellen, Pflanzsubstrat einbauen, Baumverankerung herstellen)	198 St.	330,00 DM	65.340,00 DM
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für 2 Jahre	198 St.	80,00 DM	15.840,00 DM
<b>Zwischensumme Gewerbegebiet</b>			<b>160.380,00 DM</b>
<b>Hauptverkehrsstrasse:</b>			
Bäume (z.B. Winterlinde) (Pflanzgröße: Hochstamm 3xv. 18-20 cm)	140 St.	900,00 DM	126.000,00 DM
Baumpflanzung (Pflanzgrube herstellen, Pflanzsubstrat und Baumbelüftung einbauen, Baumverankerung herstellen)	140 St.	540,00 DM	75.600,00 DM
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für 2 Jahre	140 St.	90,00 DM	12.600,00 DM
Grünstreifen (Rasenansaat einschl. Fertigstellungspflege)	4.000 m <sup>2</sup>	3,70 DM	14.800,00 DM
<b>Zwischensumme Hauptverkehrsstrasse</b>			<b>229.000,00 DM</b>
<b>GESCHÄTZTE GESAMTKOSTEN</b>			<b>389.380,00 DM</b>

Die angegebenen Preise für die Bäume sind durchschnittliche Katalogpreise für Einzelexemplare. Bei größeren Mengen ist von Preisabschlägen bis zu 30 Prozent auszugehen.

## 6 Literaturverzeichnis

- BÖCKER, R. ET AL (1991): Liste der wildwachsenden Farn- und Blütenpflanzen von Berlin (West)
- BARTFELDER; F., KÖHLER,M. (1987): Experimentelle Untersuchungen zur Funktion von Fassadenbegrünungen, Berlin.
- KAULE, G. (1991): Arten- und Biotopschutz, Stuttgart
- KORNECK, D., SUKOPP, H. (1988): Rote Liste der in der Bundesrepublik Deutschland ausgestorbenen, verschollenen und gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen und ihre Auswertung für den Arten und Biotopschutz. - Schriftenreihe Vegetationskunde 19
- SENATSWERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTSCHUTZ (1994): Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm, Berlin.
- SENATSWERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTSCHUTZ (1993): Umweltatlas, Berlin.
- SUKOPP, H. (Hg.) (1990): Stadtökologie. Das Beispiel Berlin, Berlin.
- SUKOPP, H. ET AL. (1984): Grundlagen für das Artenschutzprogramm Berlin, 3 Bde, Berlin.



Ahorn-Gruppen:  
enger Stand

Kastanie  
gut gewachsene Hainbuche  
Säulenpappelreihe

Gehölzstreifen  
Birken, Ahornbäume,  
Pappeln, Hartriegel



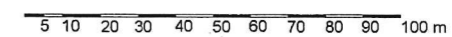
Ruderalvegetation auf ehem.  
Gleisanlagen  
Gehölzstreifen aus Eschen, Pappeln,  
Robinien und Crataegus

Säulenpappeln

Rasenfläche,  
Pappelreihen, Fichte

klein-/mittelkronige Ahornbäume

Maßstab 1 : 2.000



# Zeichenerklärung



Einzelbäume, Erhaltung aufgrund ungünstiger Standorte im Bereich von vorhandenen Gebäude- bzw. Mauerfundamenten nicht möglich, 75 Stück



Einzelbäume, Stammumfang < 60 cm, nicht geschützt nach Baumschutzverordnung, 12 Stück



Einzelbäume, Stammumfang > 60 cm, geschützt nach Baumschutzverordnung, Erhaltung möglich, 54 Stück



Einzelbäume, Stammumfang > 60 cm geschützt nach Baumschutzverordnung, Erhaltung erforderlich, 50 Stück



Straßenbäume mit stark entwickelten Baumkronen, Gefährdung durch geplante Bebauung, 6 Stück



Verlust von Straßenbäumen, 3 Stück



Flächige Vegetationsbestände (Gehölzsukzession, Unkraut und Hochstaudenfluren) auf ruderalisierten Verkehrsflächen. Wertvolles städtisches Brachebiotop (Umweltatlas Karte 05.03)



Trittrasen, Garten, Gartenbrache

## Nachrichtliche Übernahmen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne II-183 bis II-187



Gebäude / Anzahl der Geschosse

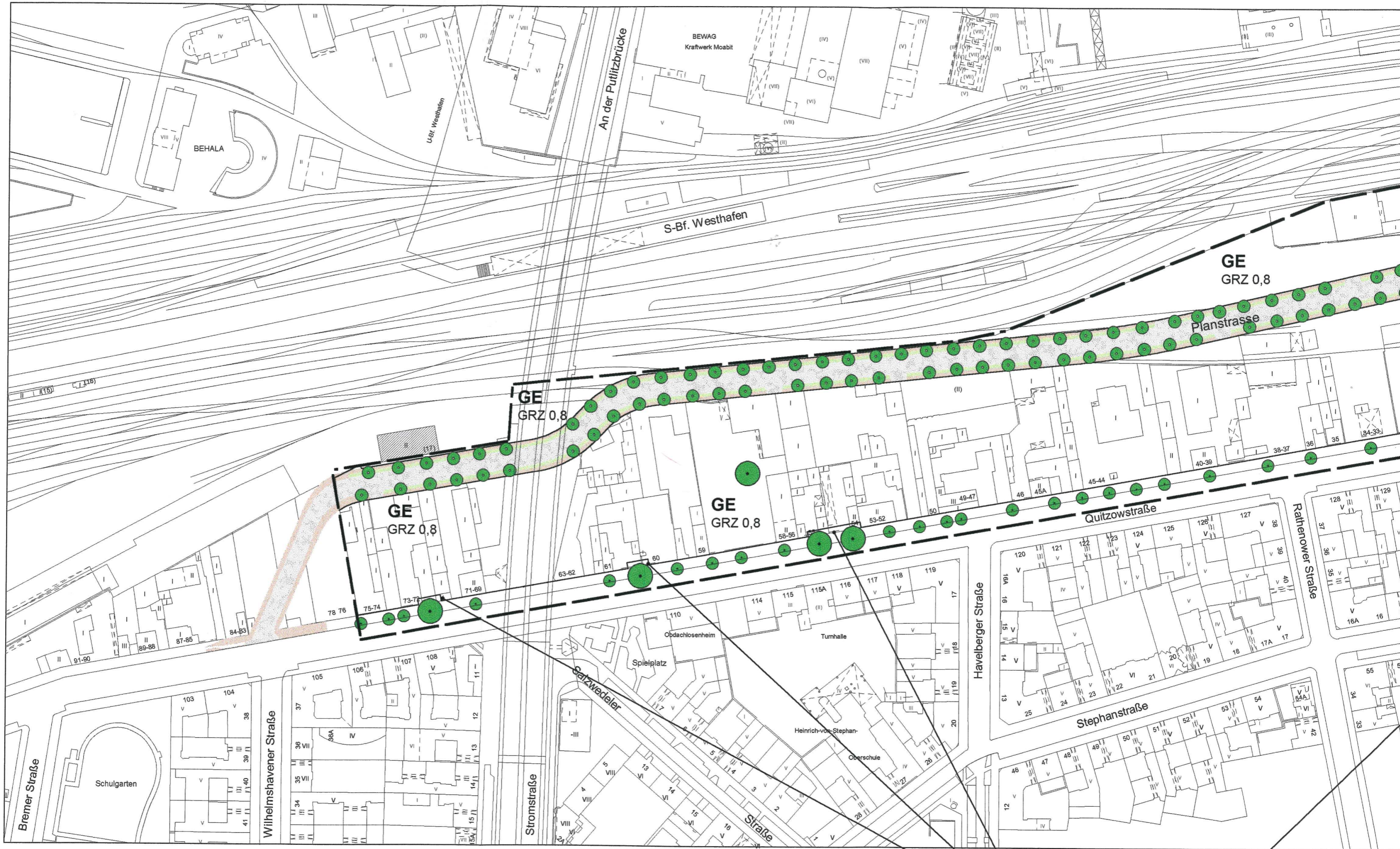


Strassenplanung

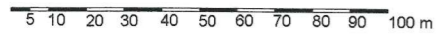
Büro für Freiraumgestaltung <b>ANDREA SCHIRMER</b> Landschaftsplanung Objektplanung Bauleitung Zossener Straße 55 10961 Berlin Tel. 030/69811411	Datum    Zeichen	
	bearbeitet	04/01    CN
	gezeichnet	04/01    CN/Plot
	geprüft:	_____

<b>Bezirksamt Mitte von Berlin</b> <b>Abt. Stadtentwicklung</b> LuV Planen und Genehmigen Fachbereich Stadtplanung	Unterlage: Blatt-Nr.: 1 (1) Reg.-Nr.:	
	Datum	Zeichen
	bearbeitet	
<b>Gewerbestandort Quitzowstraße</b> Landschaftsplanerisches Eingriffsgutachten zu den Bebauungsplänen II-183 bis II-187	gezeichnet	
	geprüft	
	<b>Vegetationsbestand</b> Maßstab: 1 : 2.000	
Aufgestellt		
Berlin, den		

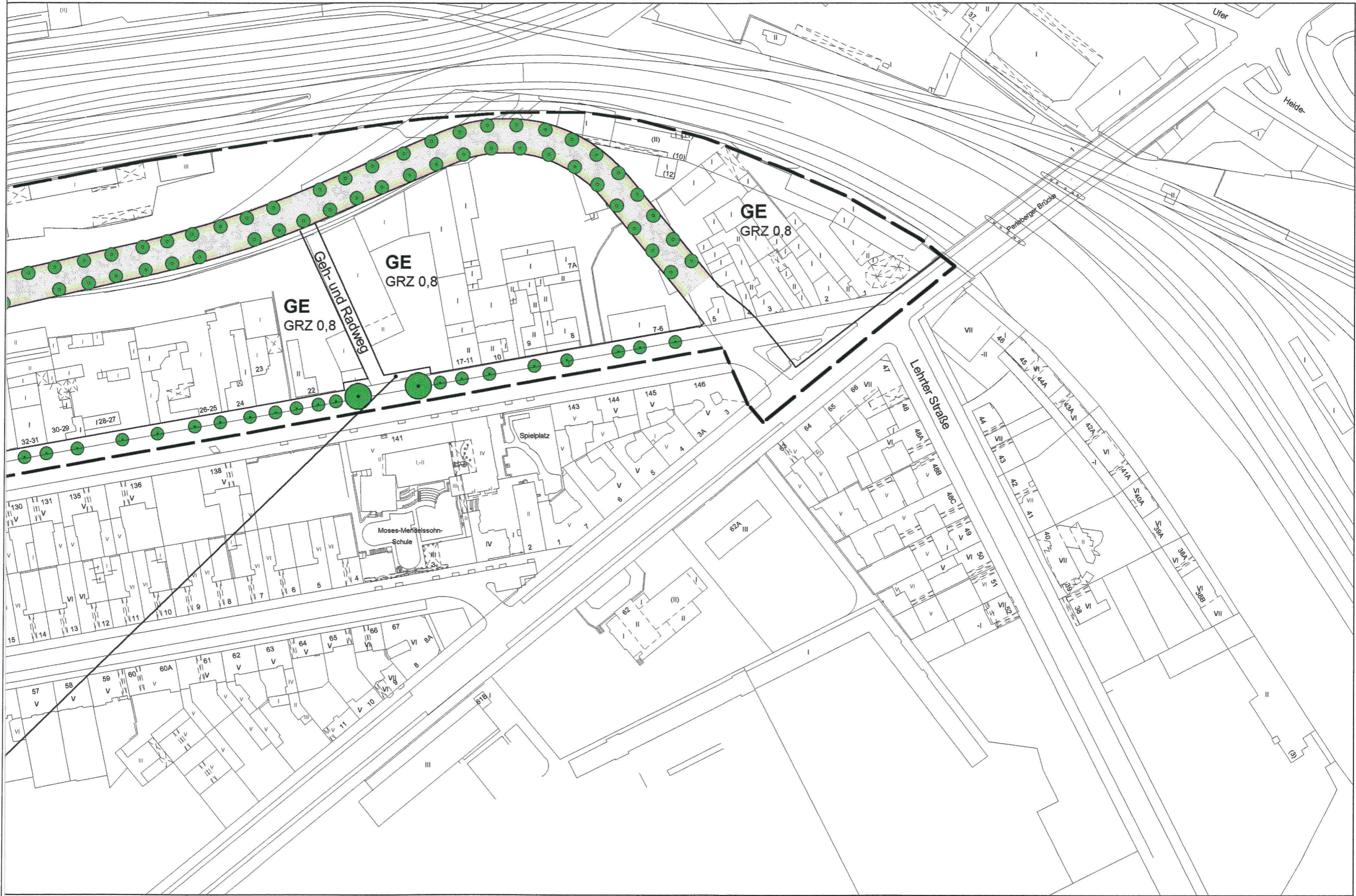




Maßstab 1 : 2.000



**Vermeidungsmaßnahme**  
 Zurücksetzen der Baulinie an der Quitzowstraße  
 zum Schutz von Straßenbäumen mit stark  
 entwickelten Baumkronen



# Grünfestsetzungen



Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**GE**

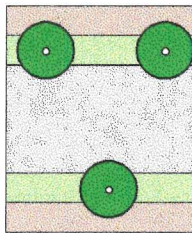
Pflanzgebot Gewerbegebiet:

GRZ 0,8

Im Gewerbegebiet ist pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum mit dem Stammumfang von mindestens 14-16 cm der Arten Spitzahorn, Bergahorn, Birke, Rosskastanie, Hainbuche, Platane, Roteiche, Stieleiche, Traubeneiche, Robinie, Winterlinde und Schwarzpappel zu pflanzen und zu erhalten.

Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm der Arten Spitzahorn, Bergahorn, Rosskastanie, Platane, Roteiche und Winterlinde zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine mindestens 6 m<sup>2</sup> große Baumscheibe offen zu halten.

**Straßenplanung** (Die Gliederung der Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzungen der Bebauungspläne II-183 bis II-187)



Gehweg 2 m breit  
Grünstreifen mit Straßenbäumen 2 m breit

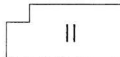
Fahrbahn 10 m breit

Grünstreifen  
Gehweg

Nachrichtliche Übernahmen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne II-183 bis II-187



Gebäudebestand / Anzahl der Geschosse

Büro für Freiraumgestaltung <b>ANDREA SCHIRMER</b> Landschaftsplanung Objektplanung Bauleitung Zossener Straße 55 10961 Berlin Tel. 030/69811411	Datum    Zeichen	
	bearbeitet	04/01    CN
	gezeichnet	04/01    CN/Plot
	geprüft:	_____

<b>Bezirksamt Mitte von Berlin</b> <b>Abt. Stadtentwicklung</b> LuV Planen und Genehmigen Fachbereich Stadtplanung	Unterlage: <b>Blatt-Nr.: 1 (1)</b> Reg.-Nr.: _____	
	Datum	Zeichen
<b>Gewerbestandort Quitzowstraße</b> Landschaftsplanerisches Eingriffsgutachten zu den Bebauungsplänen II-183 bis II-187	bearbeitet	
	gezeichnet	
	geprüft	
<b>Grünfestsetzungen</b> Maßstab: 1 : 2.000		
Aufgestellt		
Berlin, den		