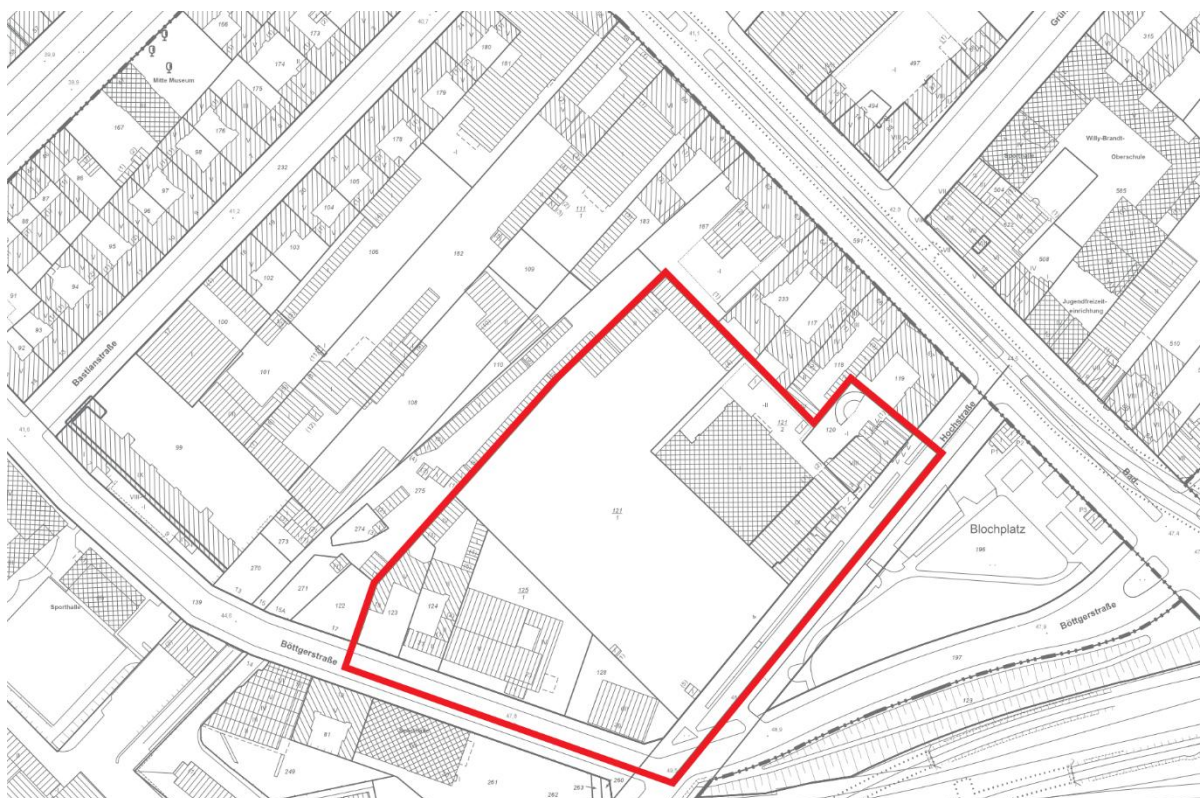


Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 1-117

Für die Grundstück Böttgerstraße 19 / 29 sowie Hochstraße 2 - 4
im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen

zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB / zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3
Abs. 1 BauGB / gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-117

Stand: März 2026

INHALTSVERZEICHNIS

A	allgemeiner Teil.....	4
I	Planungsgegenstand	4
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
I.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	5
II	Ausgangssituation	5
II.1	Beschreibung des Plangebiets	5
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen...	12
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen	26
III.1	Vorlauf/Planungsgeschichte	26
III.2	Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept	27
IV	Planinhalt.....	28
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	28
IV.2	Baugebiete/Gemeinbedarfsflächen/Flächen für Versorgungsanlagen.....	28
IV.3	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	32
IV.4	Grünflächen.....	33
IV.5	Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen.....	33
IV.6	Ausgleichsmaßnahmen/Zuordnungsfestsetzungen	33
IV.7	Immissionsschutz.....	33
IV.8	Klimaschutz und Energie.....	34
IV.9	Gestaltungsregelungen	34
IV.10	Sonstige Festsetzungen.....	34
IV.11	Kennzeichnungen.....	34
IV.12	Nachrichtliche Übernahmen	34
IV.13	Hinweise	35
IV.14	Flächenbilanz.....	35
V	Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)	35
VI	Verfahren	35

VII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	36
VIII	Auswirkungen der Planung	37
B	Umweltbericht.....	38
I	Einleitung	38
I.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	38
I.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	39
II	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	52
II.1	Bestandsaufnahme/Prognose bei Nichtdurchführung/Prognose bei Durchführung.....	52
III	Zusätzliche Angaben	56
III.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	56
III.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	57
III.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	57
III.4	Referenzliste der Quellen	57
C	Rechtsgrundlagen.....	58
D	Anhang	58
	Textliche Festsetzungen.....	59

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Am 14.12.2021 wurde das Sanierungsgebiet Badstraße / Pankstraße durch den Senat von Berlin förmlich festgelegt. In der dazugehörigen [Begründung](#) heißt es, dass es das Ziel sei im Block zwischen Badstraße, Hochstraße, Böttgerstraße und Bastianstraße – nachfolgend Böttgerblock – „im größeren Umfang neuen Wohnraum und Angebote für kleinteilige Gewerbebetriebe [...] zu schaffen“. Um diese Ziele zu verwirklichen ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich, da das gültige Planungsrecht unter anderem die Errichtung von Wohngebäuden ausschließt. Deshalb hat das Bezirksamt Mitte von Berlin am 05.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 1-117 beschlossen.

Zeitgleich wurden die Verfahren 1-115 und 1-116 für benachbarte Flächen eingeleitet und die Alt-Verfahren III-218 und III 219 eingestellt.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, entsprechend der Sanierungsziele des Sanierungsgebiets Badstraße / Pankstraße¹, die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines gemischt genutzten Wohn- und Arbeitsquartiers zu schaffen und die Sanierungsziele damit dauerhaft zu sichern.

In dem hier beschriebenen Verfahren soll ein gemischt-genutztes Quartier geschaffen werden, dass eine fußläufige Durchwegung von der Hochstraße zu dem angrenzend zu schaffendem Grünzug im ehem. Verlauf der Stettiner Eisenbahn (Bebauungsplanverfahren 1-116) ermöglicht. Die Freiflächen im Blockinnenbereich sollen großflächig entsiegelt, begrünt und mit dem entstehenden Grünzug verknüpft werden. Darüber hinaus soll im Plangebiet eine Kita angesiedelt, und der vorhandene Standort des Umspannwerkes gesichert und erweitert werden.

¹ Die Sanierungsziele wurden im [Blockentwicklungskonzept Böttgerblock](#) grundstücksbezogen konkretisiert. Die darin getroffenen Aussagen zur Zonierung, Art und Maß der baulichen Nutzung bilden eine wesentliche Grundlage dieses Bebauungsplanverfahrens. Sie werden in Kapitel AII.2.5 im Detail dargestellt.

Um die oben beschriebenen Ziele zu verwirklichen ist das Planungsrecht für alle Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches zu ändern. Die Einbeziehung der vor den Grundstücken liegenden Straßenflächen dient der Sicherung der Grundstückerschließung.

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen unweit des gleichnamigen Bahnhofs. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Hochstraße 2, 3 und 4 (Flurstücke: 120, 121-2, 121-1) sowie Böttgerstraße 19 / 29 (Flurstücke: 298, 299, 125-1, 128) sowie die vor diesen Grundstücken liegenden Teile der Hoch- und der Böttgerstraße (Flurstücke 231 und 139) bis zur Straßenmitte. Alle Flurstücke liegen in der Flur 22 der Gemarkung Wedding.

Der Bebauungsplan grenzt im Nordwesten an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 1-116. Aufgrund der unterschiedlichen Zielsetzungen, rechtlichen Ausgangssituationen und Realisierungszeitschienen ist es sinnvoll die Verfahren getrennt zu führen.

Nach Nordosten grenzt der Geltungsbereich an den festgesetzten Bebauungsplan III-B4. Für diese Grundstücke besteht kein Planerfordernis.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-117 hat eine Gesamtfläche von etwa 26.660 m².

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

Die nordöstliche und die nordwestliche Blockkante des Böttgerblocks werden von Gründerzeitbauten dominiert. Selbiges gilt auch für die Blöcke, die auf den jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten anschließen. In den Erdgeschosszonen der Gründerzeitbauten haben sich insbesondere innerhalb des Stadtteilzentrums Badstraße Gewerbebetriebe niedergelassen. Diese Gebäude orientieren sich, bis auf wenige Ausnahmen, an der Berliner Traufhöhe, während die in den 60er- und 70er-Jahren errichteten Neubauten an der Hochstraße (Nr. 2 und 3) mit 31 m deutlich darüber hinausgehen. Das Grundstück Hochstraße 4, das einen Großteil des Plangebietes ausmacht, liegt derzeit brach und wird durch einen Caravan-Stellplatz zwischengenutzt. Auf Teilflächen des Grundstückes haben sich Pionierwälder entwickelt. Entlang der Böttgerstraße befinden sich von Ost nach West ein Umspannwerk, ein Hotel, ein Geschäftshaus, ein Nachbarschaftsgarten, Kfz-

Betriebe sowie ein Wohnhaus. An der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich verschiedene Sportanlagen, einzelne Wohn- und Geschäftsgebäude, das denkmalgeschützte „Ringbahnschaltwerk, die Einfahrt zu einem Fachmarkt-Standort und das Diesterweg-Gymnasium.

Der nordwestliche Blockinnenbereich (Bastianstraße 17 / Badstraße 59) wird über die Bastianstraße erschlossen. Die hierstehenden Gebäude und Garagen sind überwiegend in einem sehr schlechten bis ruinösen Zustand und werden von kleineren Betrieben des Kfz-Gewerbes genutzt. Selbiges gilt auch für das Nachbargrundstück (Böttgerstraße 15), auf dem die ehemaligen Trasse der Steffiner Eisenbahn verlief.

„Naturräumlich gesehen liegt die nordwestliche Hälfte des [Böttger-] Blocks auf dem Gelände des Urstromtals und die südöstliche Hälfte im Bereich der Hochfläche des Barnim. Das Gelände der ehemaligen Steffiner Bahntrasse bildet die Grenzlinie zwischen den beiden natur-räumlichen Einheiten.“²

Das Gelände des Böttgerblocks steigt von dem tiefsten Punkt an der Bastian- Ecke Badstraße (40,6 m ü NHN) in Richtung des höchsten Punktes an der Böttger- Ecke Hochstraße (49,5 m ü NHN) an. Innerhalb des Geltungsbereiches ist dieses Gefälle entlang der Hoch- und der Böttgerstraße deutlich erkennbar, die von etwa 46 m ü NHN auf etwa 49m ü NHN in deren Kreuzungsbe- reich ansteigen. Markant ist auch das relativ flache Plateau der Hochstraße 4, das in Richtung der ehem. Bahntrasse relativ steil um mehrere Meter abfällt.

II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Die nordöstlich des Planungsgebietes verlaufende Badstraße war eine der ersten Straßen, die den damaligen Ausflugsort „Gesundbrunnen“ am Ende des 18. Jahrhunderts mit Berlin verbanden. In der Mitte des 19. Jahrhunderts entstand die Steffiner Eisenbahn deren Trasse den heutigen Böttgerblock vom Nordbahnhof kommend in Richtung der heutigen Grüntalerstraße durchquerte. 1892 wurde sie mit dem Bau der Ringbahn und des Bahnhofs Gesundbrunnen in ihre heutige Lage verschwenkt. Zu etwa derselben Zeit entstand auf dem Grundstück der heutigen Hochstraße 4 die Adler Brauerei (später: Löwen-Brauerei) und südlich der Ringbahn der Volkspark Humboldthain. Zahlreiche Biergärten, Kinos und weitere Vergnügungsstätten machten die Gegend um den Gesundbrunnen zu einem wichtigen kulturellen Zentrum.

Mit dem Bau der U-Bahnlinie D (Gesundbrunnen-Hermannplatz, heute: U8) Ende der 1920er-Jahre nahm die Bedeutung des Bahnhofs Gesundbrunnen weiter zu. 1977 wurde die U8 entlang der Badstraße Richtung Norden verlängert.

² Entwicklungskonzept zur ehemaligen Trasse der Steffiner Eisenbahn, Dr.-Ing. Uwe Neumann im Auftrag des Naturschutz- und Grünflächenamtes Berlin-Wedding, 1992, S.44

Während des Zweiten Weltkriegs wurden die Gründerzeitbauten entlang der Bad- und der Böttgerstraße stark beschädigt und im südlich der Ringbahn gelegenen Volkspark Humboldthain wurden zwei Hochbunker/Flaktürme errichtet, die in der Nachkriegszeit teilweise gesprengt wurden. Die Nordfassade des Geschützturmes, der noch heute unmittelbar neben der Bahntrasse steht und dessen Sprengung die Bahntrasse gefährdet hätte, sowie die an der Stelle der Bunker aufgeschütteten Trümmerberge prägen das Erscheinungsbild des Humboldthains bis heute.

Durch den Mauerbau wurde die Gegend um die Badstraße und Brunnenstraße stadträumlich isoliert. In der Folge verlor sie ihre Bedeutung für den überörtlichen Einzelhandel. Daran änderte auch die Eröffnung des Gesundbrunnen-Centers (1997) sowie die Wiederinbetriebnahme des Bahnhofs Gesundbrunnen (S-Bahn 2001, Fernbahn 2006) nach dem Mauerfall wenig.

Von der ehemaligen Straßenbahn entlang der Badstraße und der ehemaligen Trasse der Stettiner Eisenbahn sind heute keine sichtbaren Spuren mehr vorhanden. Auch an die Adler Brauerei erinnert scheinbar nichts mehr, auch wenn die zwei in schlechtem Zustand befindlichen Remisen (Hochstraße 4), aus deren Zeit stammen könnten.

II.1.2 Bebauung und Nutzung

Zurzeit liegt das Gelände der Hochstraße 4 größtenteils brach und wird als Caravan-Stellplatz genutzt. Im rückwertigen Bereich gibt es eine auffällige Remise. Benachbart finden sich Hotels (Hochstraße 2, 3 und Böttgerstraße 23), ein Umspannwerk (Böttgerstraße 29) sowie Fragmente der historischen Blockrand Bebauung (Böttgerstraße 19/21) die derzeit um ein Wohn- und Geschäftsgebäude ergänzt werden. Zudem befindet sich ein Gebetsraum der Zeugen Jehovas auf dem Hof der Hochstraße 3.

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst sechs private und drei landeseigene Flurstücke, von denen eines in Erbpacht vergeben ist. Die zwei anderen landeseigenen Flurstücke sind Straßenflächen.

Grundstück	Flurstück	Eigentümer	Fläche
Hochstraße 2	120	Land Berlin, in Erbpacht vergeben	1 140 m ²
Hochstraße 3	121 / 2	2 Teileigentümer	3 993 m ²
Hochstraße 4	121 / 1	3 Privateigentümer (Erbengemeinschaft)	11 966 m ²
Böttgerstraße 29	128	Stromnetz Berlin GmbH	1 104 m ²
Böttgerstraße 23	125 / 1	3 Privateigentümer (Erbengemeinschaft)	2 788 m ²
Böttgerstraße 19 / 21	298	Einzeleigentümer	1 455 m ²
Böttgerstraße 19a	299	Einzeleigentümer	626 m ²

Keiner der aufgezählten Einzel- und Teileigentümer ist an mehr als einem Grundstück beteiligt.

II.1.4 Verkehrserschließung

II.1.4.1 Fußverkehr

Der Böttgerblock ist umlaufend von Fußwegen umschlossen. Über die Fußwege nördlich der Hoch- und der Böttgerstraße, jeweils 4 m breit, werden auch die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches erschlossen. Blockdurchwegungen gibt es nicht.

An der Kreuzung Badstraße / Hochstraße können die Straßen an abgesenkten Bordsteinen gequert werden. In der Mitte der Badstraße befindet sich eine Verkehrsinsel als Querungshilfe. Von hieraus ist der Bahnhof Gesundbrunnen fußläufig sehr gut erreichbar (ca. 300 m).

Im Abschnitt zwischen Badstraße und Hochstraße gibt es keine baulich angelegte Möglichkeit die Hochstraße in Richtung des Blochplatzes zu queren. Zwar gibt es auf Höhe der Hausnummer 3 eine Treppenanlage, die den Höhenunterschied zwischen dem Blochplatz und der Fahrbahn überbrückt, es fehlt jedoch eine Gehwegabsenkung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

An der Kreuzung Hochstraße / Böttgerstraße wird der Hauptverkehrsstrom (von Osten betrachtet) von der Böttgerstraße auf die Hochstraße umgelenkt. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Straßenabschnitte münden jeweils getrennt in diesen Straßenzug und können an abgesenkten Bordsteinen gequert werden. Eine Querung des Hauptstraßenzuges ist an dieser Kreuzung nicht möglich. Die nächstgelegenen Querungsmöglichkeiten sind ein Zebrastreifen südlich der Hochstraßenbrücke (Fußverbindung zum Volkspark Humboldthain, ca. 200 m) sowie die Ampel an der Böttgerstraße / Badstraße.

Im Abschnitt der Böttgerstraße zwischen Hochstraße und Bastianstraße gibt es keine baulich angelegte Querungsmöglichkeit für Fußgänger.

An der Kreuzung Böttgerstraße / Bastianstraße wird das Queren der Straße durch Gehwegvorstreckungen erleichtert. Etwas weiter nördlich liegen der Brunnenplatz (ca. 150 m) sowie der Panke-Grünzug (ca. 350 m).

II.1.4.2 Radverkehr

In den an das Plangebiet angrenzenden Abschnitten der Hochstraße und der Böttgerstraße gibt es keine Radverkehrsanlagen.

Radfahrstreifen gibt es entlang des Straßenzuges Hochstraße / Böttgerstraße.

II.1.4.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird über die Nebenstraßen (Böttgerstraße und Hochstraße) erschlossen. Beide Straßen sind ca. 19 m breit und überwiegend mit Kopfsteinpflaster gedeckt. Die Böttgerstraße besteht aus beidseitigen Fußwegen (je 4 m breit), Parkspuren (parallel Parken) und einer nicht markierten Richtungsfahrbahn. Auf Höhe der Böttgerstraße 15 befindet sich die LKW-Zufahrt des benachbarten Fachmarkt-Standortes. In der Hochstraße befindet sich ein schmaler Grünstreifen zwischen dem Gehweg (ca. 5 m breit) und der etwas tiefer liegenden Fahrbahn. Auf dieser kann gehwegseitig parallel und gegenüberliegend senkrecht geparkt werden.

Diese Nebenstraßen münden einerseits in den Straßenzug Hochstraße / Böttgerstraße (Ergänzungsstraße, Stufe IV) und andererseits in die Bad- bzw. Pankstraße (übergeordnete Straßenverbindungen, Stufe II). Über diese Straßen sind alle Teile der Stadt gut erreichbar.

II.1.4.4 Öffentlicher Personenverkehr

Das Plangebiet ist über den Bahnhof Gesundbrunnen sehr gut an das Berliner ÖPNV-Netz als auch an den Eisenbahn-Fernverkehr angeschlossen. Hier verkehren die Ringbahn-Linien S41 und S42, Linien der Nord-Süd-Bahn (S1, S2, S25, S26) sowie die U-Bahnlinie 8, die das Gebiet unter anderem mit dem innerstädtischen Zentrumsbereich zwischen Potsdamer und Alexanderplatz verbinden. Zukünftig soll eine weitere S-Bahnlinie Gesundbrunnen direkt mit dem Berliner Hauptbahnhof verbinden. Darüber hinaus wird der Bahnhof von Regional- und Fernzügen angefahren, die ihn unter anderem direkt mit dem Berliner Hauptbahnhof, Eberswalde, Stralsund, Rostock, Leipzig, Hannover, Frankfurt a.M., Köln, München, Steffin, Kopenhagen und Stockholm verbinden. Für den lokalen Busverkehr (Linien 247, N8) ist der Bahnhof Gesundbrunnen trotz seines großen Vorplatzes von untergeordneter Bedeutung.

Auch über den U-Bahnhof Pankstraße (U8, Bus M27) und die Bushaltestellen Brunnenplatz (Bus M27) und Humboldtsteg (Bus 247) ist das Gebiet erreichbar. Über die Linien U8/N8 (Haltestellen:

S+U Gesundbrunnen Bhf., U Pankstraße) und M27 (Brunnenplatz, U Pankstraße) ist das Gebiet auch gut an das Nachtnetz angebunden.

II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine sozialen Infrastruktureinrichtungen und Gemeinbedarfseinrichtungen. In der Böttgerstraße 21 entsteht momentan ein inklusiver Campus des Vereins Lebenshilfe Berlin e.V., welcher sich der Betreuung von Menschen mit Beeinträchtigungen widmet.

In den umgebenden Teilen des Böttgerblocks befinden sich drei Kindertagesstätten mit insgesamt rund 100 Betreuungsplätzen für Kinder zwischen ein und sechs Jahren. In der Badstraße 57/58 betreibt der private Träger Kinderburg gGmbH die Kita Kinderburg mit ca. 60 Kitaplätzen. In der Bastianstraße 18 bzw. 21 befinden sich der Kinderladen Spatzenkinder bzw. die Elterninitiativ-Kindertagesstätte Ghislan mit jeweils ca. 20 Plätzen. Beide Einrichtungen verfügen nicht über eine eigene Außenfläche und sind dementsprechend auf öffentliche Grünflächen und Spielplätze angewiesen. In unmittelbarer Nähe zum Block befinden sich zudem weitere Kindertagesstätten wie die Kita Weltkinder in der Badstraße 12.

Die Grundschulversorgung im Einzugsbereich des Böttgerblockes übernimmt die Gesundbrunnen-Grundschule in der Prinzenallee 8. Hier werden rund 550 Kinder unterrichtet. Die Schule verfügt über einen offenen Ganztagsbetrieb.

Weiterführende Schulen in der Umgebung sind das Diesterweg-Gymnasium sowie die Willy-Brandt-Oberschule.

Innerhalb des Böttgerblocks befinden sich keine gedeckten und ungedeckten Sportflächen. Der Block wird über die Sportflächen des Diesterweg-Gymnasiums und der Willy-Brandt-Oberschule im unmittelbaren Umfeld versorgt.

Mit dem Nachbarschaftsgarten Wilde 17 in der Böttgerstraße 17 findet sich eine soziale Einrichtung auch für eine ältere Zielgruppe im Block. Als blocknahe kulturelle Einrichtungen sind der Lobe Block in der Böttgerstraße 16, das Mitte-Museum in der Pankstraße sowie der Verein Berliner Unterwelten e.V. in der Badstraße zu nennen.

Trotz der vorhandenen sozialen und kulturellen Einrichtungen weist das Gebiet um den Böttgerblock vor allem ein deutliches Defizit an Kitaplätzen und sozialen Treffpunkten für Jugendliche und Senioren auf. In der angrenzenden BZR Osloer Straße werden voraussichtlich mehr als 150 zusätzliche Kita-Plätze benötigt. Durch den angestrebten Wohnungsneubau im Böttgerblock mit geschätzten 500 neuen Wohneinheiten werden für die Versorgungssicherheit in der BZR Brunnenstraße Nord mindestens 70 zusätzliche Kitaplätze benötigt. Angesichts der vielen kleinen Kitas,

die nicht über eigene Außenflächen verfügen, besteht bei der Schaffung neuer Kapazitäten auch ein Bedarf an ausreichenden und qualifizierten Außenanlagen³.

II.1.6 Technische Infrastruktur

II.1.6.1 Wasser

Das Planungsgebiet ist an die Mischwasserkanalisation angebunden.

Weitere Informationen zur Wasserver- und -entsorgung werden im Verfahren durch die Beteiligung der betreffenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelt und ergänzt.

II.1.6.2 Strom

Das Gebiet ist an das Stromversorgungsnetz angeschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Umspannwerk Gesundbrunnen (Böttgerstraße 29), für das der Betreiber Stromnetz Berlin einen Erweiterungsbedarf angekündigt hat.

Weitere Informationen zur Stromversorgung werden im Verfahren durch die Beteiligung der betreffenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelt und ergänzt.

II.1.6.3 Fernwärme

Das Planungsgebiet befindet sich im Versorgungsbereich Fernwärme.

Weitere Informationen zur Fernwärmeversorgung werden im Verfahren durch die Beteiligung der betreffenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelt und ergänzt.

II.1.6.4 Gas

In der Böttgerstraße werden einzelne Straßenlaternen von Gas-Aufsatzleuten beleuchtet, sie befinden sich jedoch nicht innerhalb eines Erhaltungsbereiches für Gasbeleuchtung.

Mehr als die Hälfte der beheizten Fläche im Böttgerblock wird mit Gas beheizt. Das Gebiet liegt im Bereich der Niederdruck-Gasversorgung.

Weitere Informationen zur Gasversorgung werden im Verfahren durch die Beteiligung der betreffenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelt und ergänzt.

³ Jugendamt BA Mitte, schriftliche Stellungnahme vom 28.05.2025 im Rahmen der TöB-Beteiligung zum Blockentwicklungskonzept

II.1.6.5 Weitere technische Infrastrukturen

Informationen zu weiteren technischen Infrastrukturen (z.B. Telekommunikation) im Planungsgebiet werden im Verfahren durch die Beteiligung der betreffenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelt und ergänzt.

II.1.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmäler und Denkmalbereiche.

In der Umgebung des Geltungsbereiches finden sich die folgenden Denkmale:

- Baudenkmal „U-Bahnhof Gesundbrunnen“ (Obj-Dok.Nr.: [09030345](#)); etwa 30 m östlich
- Baudenkmal „VIII. Pflichtfortbildungsschule für Jünglinge“ (Obj.-Dok.-Nr.: [09030284](#)), etwa 60m östlich
- Baudenkmal „Ringbahn-Schaltwerk“ (Obj-Dok-Nr.: [09030359](#)), etwa 70 m süd-westlich
- Baudenkmal „Kleingleichrichterwerk, Umspannwerk Bahn“ (Obj-Dok.Nr.: [09030339](#)), etwa 80m südlich
- Baudenkmal „AEG am Humboldthain“ (Obj.Dok.-Nr.: [09030290, I](#)), etwa 100 m südlich
- Baudenkmal „Gleichrichterwerk U-Bahnlinie 8“ (Obj.-Dok.Nr.: [09030348](#)), etwa 150 m nord-westlich
- Baudenkmal „Mietshaus Stettiner Straße 65 Badstraße 18“ (Obj-Dok.Nr. [09030440](#)), etwa 120 m nördlich

Derzeit liegen keine Aussagen hinsichtlich archäologischer Fundstellen vor. Auskünfte hinzu werden im weiteren Verfahren eingeholt.

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Festlegungen des [Landesentwicklungsprogramms 2007 \(LEPro 2007\)](#) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf den nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans (LEP HR) und der Regio-

nalpläne. Der Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 legt die vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche fest. Gemäß dem Grundsatz § 5 Abs. 2 LEPro soll die Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung genießen.

Der [Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg \(LEP HR\)](#) von 2019 konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Die Festlegungskarte zum LEP HR stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Teil des Gestaltungsraums Siedlung dar, für dessen Binnendifferenzierung den Kommunen ein großer Spielraum eingeräumt wird. Für das Plangebiet relevante Ziele und Grundsätze beziehen sich vor allem auf die Bedeutung Berlins als Bundeshauptstadt und Metropole im Sinne des übergeordneten Zentrums der Region. Die Siedlungsentwicklung soll in Form von Innenentwicklung bzw. Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen erfolgen. Dabei ist die Funktionsmischung entsprechend der Vorgabe des Zentrale-Orte-Systems anzustreben. Da sich das Plangebiet nicht innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Badstraße befindet aber unmittelbar an dieses angrenzt, sind die im LEP HR festgelegten Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels (2.6 bis 2.14) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Der [Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung \(LEP FS\)](#) ist für den Geltungsbereich nicht relevant.

Der [Berliner Flächennutzungsplan](#) mit seinen regionalplanerisch bedeutsamen Darstellungen ist die Bezugsebene zu den fünf Regionalplänen in Brandenburg. Für den Stadtstaat Berlin übernimmt der FNP somit zugleich die Funktion der Regionalplanung. In dieser Funktion sind insbesondere die in der Umgebung des Plangebiets dargestellten Bahnflächen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen (Badstraße, Pankstraße) beachtlich.

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) stellt im Bereich des Blochplatzes eine gemischte Baufläche M1 dar, an die im Blockinnenbereich eine gemischte Baufläche M2 anschließt. Der südwestliche Teil des Blocks wird als Wohnbaufläche W1 dargestellt. Angrenzend werden Grünverbindungen in symbolischer Breite im Verlauf der Böttgerstraße und im ehemaligen Trassenverlauf der Stettiner Eisenbahn dargestellt. Zudem ist entlang der Badstraße eine Einzelhandelskonzentration ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Flächennutzungsplan-Darstellung „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“, so dass laut Erläuterungsbericht Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen sind.

Die beabsichtigten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (siehe Kapitel IV) sind grundsätzlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

II.2.3.1 Berlin Strategie 3.0

Das gesamtstädtische, ressortübergreifende Leitbild des Berliner Senats für die Entwicklung Berlins ist in der [Berlin Strategie 3.0](#) festgehalten. Darin wird Nordring - Wedding als einer von neun Schwerpunkträumen der Stadtentwicklung bezeichnet. Dieser Schwerpunktraum schließt den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit ein. Das dazugehörige Kurzportrait zeichnet die Vision von klimagerechten Nachbarschaften für alle Menschen zum Wohnen und Arbeiten, in denen die Potenziale der kulturellen und baulichen Vielfalt genutzt und die „überhitzte Entwicklung der Mieten“ gedämpft werden konnte.⁴

II.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Senat von Berlin hat am 20. Dezember 2022 den [Stadtentwicklungsplan Klima 2.0](#) (StEP Klima 2.0) beschlossen, der als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fortschreibt und ersetzt.

Der StEP Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über fünf Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Das räumliche Leitbild Klima 2.0 des Stadtentwicklungsplans trifft im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-117 für Bestand und Neubau die programmatische Aussage, diesen „blau-grün anzupassen“, die Stadt in hitzevulnerablen Stadtbereichen zu kühlen sowie vorhandene Grün- und Freiräume klimaoptimiert zu qualifizieren.

Gemäß Handlungsansatz 1 „Mit kurzen Wegen das Klima zu schützen“ wird der Geltungsbereich der kompakten Stadt der kurzen Wege zugeordnet. Hier werden die Haltestellen und Knotenpunkte des schienengebundenen Nahverkehrs im Umfeld des Geltungsbereichs als gut erreichbar

⁴ Vgl. Berlin Strategie 3.0 - Langfassung, Hrsg: Der Regierende Bürgermeister von Berlin - Senatskanzlei, September 2021, S. 86

und als klimaschutzrelevante Infrastrukturen eingestuft. Die nahe gelegene Pankstraße wird als Stadtachse bezeichnet, die zu einem klimafreundlichen Mobilitäts- und Lebensraum transformiert werden soll.

Gemäß Handlungsansatz 2 „Bestand und den Neubau blau-grün anpassen“ wird die Anpassung des Bestandes in Stadträumen mit hoher und höchster Hitzebelastung durch sogenannte „blau-grüne Maßnahmen“ zur Kühlung an Tag und Nacht gefordert. Das Plangebiet wird hier als Stadtraum mit hoher bis höchster Hitzebelastung ausgewiesen und dem Schwerpunkttraum für blau-grüne Anpassungsmaßnahmen zur Kühlung am Tag und in der Nacht zugeordnet.

Handlungsansatz 3 trägt den Titel „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“. Hier wird der Böttgerblock als Siedlungsfläche mit bioklimatischen Entlastungsflächen im Wohnumfeld klassifiziert. Den in räumlicher Nähe befindlichen Grünflächen am Brunnen- und Blochplatz, sowie dem Volkspark Humboldthain wird tagsüber eine zu beachtende bioklimatische Entlastungsfunktion attestiert.

Gemäß Handlungsansatz 4 sollen Synergien zwischen Stadt und Wasser erschlossen werden. Der Geltungsbereich wird als Raum zur Entlastung der Wassersysteme und der Steigerung der Gewässergüte dargestellt (Mischwasserkanalisation).

Gemäß Handlungsansatz 5 soll gegen Starkregen und Hochwasser vorgesorgt werden. Der Geltungsbereich wird als Bereich mit besonderen Anforderungen an die Entwicklung weitgehend abflussloser Siedlungsgebiete dargestellt, da er dort zum Schwerpunkttraum für das Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation zählt. Für den Geltungsbereich wird in Bezug auf Vorsorgeräume die lokale Gefährdung für Überflutungen als hoch eingeschätzt. Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich der tiefergelegene Schwerpunkttraum Einzugsgebiet der Panke.

Des Weiteren beschreibt der StEP Klima 2.0 Maßnahmen durch 24 Handlungsbausteine, darunter 10 Maßnahmenprofile für unterschiedliche Stadtstruktur- und Flächentypen⁵, wobei der Stadtstrukturtyp für den Geltungsbereich aus der Karte nicht ablesbar ist. Zumindest für die Blockkanten in der Bad- und der Bastianstraße kann der Stadtstrukturtyp 2 Blockrandbebauung angenommen werden, während sich die Strukturen im Blockinnenbereich nur schwer einem der Stadtstrukturtypen zuordnen lassen, am ehesten trifft wohl Typ 7 „Gewerbe und Industrie / Mischnutzung“ zu. Während der durch diesen und angrenzende Bebauungspläne angestrebte Zustand im Blockinnenbereich und entlang der Böttger- und Hochstraße voraussichtlich dem Typ 4 Geschosswohnungsbau entsprechen wird. Für die Stadtstrukturtypen 2 und 7 werden insbesondere blau-grüne Stadtentwicklungsmaßnahmen (Durchlüftung, Verschattung, Begrünung, Verdunstung, Anlegen von Klimakomfortplätzen, Rückstrahlung; Nummern 8-13), Maßnahmen zur Klimaoptimierung, Küh-

⁵ Siehe Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 - Broschüre, S. 53

lung durch Grün- und Freiräume (Klimaoptimierung der Ausstattung, Bewässerung und Mehrfachnutzung; Nummern 14-16), Maßnahmen zur Speicherung von Regenwasser (Nr.18), die Schaffung von Retentionsräumen (Nr.21) und der Schutz vor Starkregen (Nr.23) als relevant angesehen. Darüber hinaus sollen Maßnahmen umgesetzt werden die den Umstieg auf den Mobilitätsverbund fördern (Nr. 5) und Energie effizient nutzen (Nr. 6).

Welche dieser Maßnahmen im Plangebiet umgesetzt werden ist im Laufe des Verfahrens zu konkretisieren.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Der [Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr](#) wurde am 02. März 2021 vom Berliner Senat beschlossen. Darin werden neben den räumlichen Zieldimensionen des Erhalts und der Stärkung der polyzentrischen Stadt, sowie der Gewährleistung einer nachhaltigen Verkehrsgestaltung auch soziale, ökologische und ökonomische Zieldimensionen benannt. In Bezug auf Bebauungsplanverfahren sind besonders die Ziele des Erhalts und der Verbesserung der Bedingungen für die Nahmobilität (Ziel 1.1), die Gewährleistung gleicher Mobilitätschancen (Ziel 3), die Verbesserung der städtebaulichen und Aufenthaltsqualität von Straßen und Plätzen (Ziel 4.2), die verkehrliche Entlastung sensibler Bereiche (Ziel 4.3) sowie die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für zusätzliche Siedlungs- und Verkehrsflächen (Ziel 6.3) von Belang. Darüber hinaus sind auch die Ziele der Steigerung des Radverkehrsanteils (Ziel 8.4), des Erhalts des Fußverkehrsanteils (Ziel 8.5.) sowie der Reduktion der Kfz-Verkehrsleistung (Ziel 8.6) zu berücksichtigen. Das Berliner Mobilitätsgesetz⁶ konkretisiert die Ziele der Entwicklung des Fußverkehrs in § 50 und sieht unter anderem die systematische Förderung von Blockdurchwegungen und deren Berücksichtigung bei allen Planungen (Abs. 4) vor.

Die Schaffung einer solchen Blockdurchwegung ist ein wesentliches Ziel dieses Bebauungsplans.

Gemäß der aktuellen Bestandskarte des StEP MoVe sind die Bad- und die Pankstraße als übergeordnete Straßenverbindung eingestuft. Die Bastian- und die Böttgerstraße, die das Plangebiet unmittelbar erschließen haben jedoch keine übergeordnete Bedeutung für den Kraftverkehr. Sämtliche genannten Straßen verfügen nicht über gesonderte Fahrradwege, obwohl sie zum Radvorrang- (Badstraße) bzw. Ergänzungsnetz (Pank- und Böttgerstraße) gehören. Entlang der Pankstraße verläuft auch die derzeit vorgehaltene Trasse der geplanten Straßenbahnstrecke Turmstraße - Wollankstraße - Pankow, für deren weitere Planung im Nahverkehrsplan jedoch noch ein Systemscheid zwischen der Straßenbahn und einer möglichen Verlängerung der U9 ab Osloer Straße vorgesehen ist. (vgl. Kapitel II.2.6, [Nahverkehrsplan](#))

⁶ Berliner Mobilitätsgesetz vom 5. Juli 2018, zuletzt geändert am 09. Februar 2021

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

Der [Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040](#) stellt auf gesamtstädtischer Ebene den planerischen Rahmen für die in den nächsten Jahren nötige Gewerbeflächensicherung und -entwicklung dar: Er schafft erstens die planerischen Voraussetzungen, um gewerbliche Flächen zu sichern. Zweitens geht es darum, die kurz- bis langfristigen Potenzialflächen zügig zu aktivieren und strategisch für ein in Art und Größe bedarfsgerechtes Angebot an Wirtschaftsflächen vorzusorgen. Drittens sind Gewerbestandorte effizienter auszunutzen. Dazu benennt der StEP Wirtschaft 2040 die gewerblichen Flächen und Standorte, ihre Planungs- und Erschließungserfordernisse sowie weitere Faktoren der Aktivierung.

Das Plangebiet wird im räumlichen Leitbild des StEP Wirtschaft 2040 als prioritäre Fläche der klimaschützenden Stadtentwicklung klassifiziert und liegt in räumlicher Nähe zum Technologie-Park Humboldthain, der zu einem „Zukunftsort“ zur Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft entwickelt werden soll. Entlang der Badstraße soll die Mischung von Gewerbe und Wohnen erhalten werden. Das Plangebiet wird weder als Fläche für den produktionsgeprägten Bereich, noch als Potentialfläche ausgewiesen.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

Der [Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040](#) ermittelt den Wohnungsbaubedarf im Land Berlin bis 2040 und identifiziert und priorisiert daraufhin Wohnungsbaupotenziale im gesamten Stadtgebiet. Wichtige Grundlage hierfür ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung Berlins. Ziel des StEP Wohnen ist, die Flächenverfügbarkeit für eine ausreichende Wohnungsversorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet sicherzustellen.

Im StEP Wohnen 2040 werden keine expliziten Aussagen zum Geltungsbereich oder dem Böttgerblock getroffen. Der vorherige StEP Wohnen 2030 wies den Bereich des Böttgerblockes als einen räumlichen Schwerpunkt für mittel- und langfristigen Wohnungsneubau für über 200 Wohneinheiten aus. Potenziale wurden hier vor allem im bisher stark untergenutzten Blockinnenbereich erkannt.

II.2.3.6 Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (StEP Zentren 2040)

Der aktuelle [Stadtentwicklungsplan Zentren 2040](#) (StEP Zentren) wurde am 13. Januar 2026 durch den Senat von Berlin beschlossen. Er ist das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Berlins und legt im Zusammenspiel mit dem Flächennutzungsplan das gesamtstädtische System hierarchisch gegliederter Ortsteilzentren, Stadtteilzentren, Hauptzentren und Zentrumsbereichskerne

fest. Außerdem enthält er stadtplanerische Steuerungsgrundsätze zur Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben.

Ziel des StEP Zentren ist es, die gewachsenen Zentren Berlins zu sichern und zu stärken. Daneben sollen ergänzende Grundversorgungseinrichtungen dazu beitragen, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner aller Kieze und Ortsteile wohnungsnah gut mit Dingen des täglichen Bedarfs versorgen können. Und nicht zuletzt enthält der StEP das Ziel, dass Einzelhandelsplanungen zentren- und stadtverträglich in die bestehenden städtebaulichen Strukturen Berlins integriert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwischen dem Stadtteilzentrum Badstraße und der Fachmarkttagglomeration Pankstraße. Die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben ist derzeit nicht geplant, weshalb an dieser Stelle auf die Aufzählung der in StEP Zentren 2040 aufgeführten Steuerungsgrundsätze verzichtet wird. Die Planungsziele des Bebauungsplans unterstützen jedoch die im StEP Zentren 2040 genannten Ziele in dem sie zu einer resilienten, multifunktionalen Stadt der kurzen Wege (Leitlinien 1 und 2), einer klimagerechten Gestaltung (Leitlinie 4) und zur Vitalisierung des unmittelbaren Zentren Umfeldes beitragen (Leitlinie 4).

II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kann im Plangebiet nicht angewendet werden, da sich das Plangebiet im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Badstraße / Pankstraße“ befindet.

II.2.5 Sanierungsgebiet „Badstraße / Pankstraße“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebiets „Badstraße/Pankstraße“. Dieses wurde am 14. Dezember 2021 für die Dauer von 15 Jahren durch den Senat von Berlin festgelegt. In der Begründung zur Rechtsverordnung wird das städtebauliche Leitbild für den Böttgerblock wie folgt beschrieben:

„Der Böttgerblock erfährt durch umfängliche Umstrukturierungsmaßnahmen eine Transformation hin zu einem vielschichtigen, lebendigen neuen Stadtbaustein. Die Umgestaltung des Blocks 130 bietet die Möglichkeit, im größeren Umfang neuen Wohnraum und Angebote für kleinteilige Gewerbebetriebe (sowohl aus den Bereichen klassisches Gewerbe und Handwerk als auch Kunst- und Kulturwirtschaft) zu schaffen. Bei der Anordnung der einzelnen Nutzungen zueinander werden etwaige Konflikte (Lärm, sonstige Emissionen) berücksichtigt und vermieden. Der Grünzug auf der historischen Trasse der Stettiner Bahn bildet eine attraktive Wegeverbindung mit Anschluss an das belebte Stadtteilzentrum Badstraße und das angrenzende

Viertel. Orientiert zum öffentlichen Freiraum werden Angebote wie z.B. eine Kita, eine Freizeiteinrichtung und ein Spielplatz integriert. Der Nachbarschaftsgarten "Wilde 17" soll erhalten werden (am jetzigen Standort oder verlagert im Zusammenhang mit dem Grünzug). Der auffällige Topografiesprung wird in die Freiraumgestaltung integriert. Die neuen Gebäudestrukturen entlang der Hochstraße bilden eine der Bedeutung des Blochplatzes angemessene Raumkante und ermöglichen im Blockinneren ruhige Wohnangebote. Eine Querverbindung erschließt das Quartier von der Hochstraße zur Bastianstraße. Der Blochplatz wird städtebaulich als Eingangssituation aufgewertet und erzeugt eine besondere Außenwirkung gegenüber dem Bahnhof Gesundbrunnen.“ ([Begründung zur Rechtsverordnung](#), S.13)

Aus diesem Leitbild werden für verschiedene Handlungsfelder Entwicklungsziele abgeleitet und für den Böttgerblock als Ganzes weiter konkretisiert. Bezogen auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens und dessen unmittelbare Umgebung sind die folgenden Zielsetzungen und Maßnahmen aufgeführt:

- Neuordnung Böttgerblock: Neusortierung der Bereiche zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, Entwicklung eines gemischtgenutzten, autoarmen Quartiers
- Schaffung einer attraktiven und identitätsstiftenden Grünverbindung auf der historischen Trasse der Stettiner Bahn: Integration öffentlicher Spielplatz und Nachbarschaftsgarten „Wilde 17“ in die Gesamtplanung mit möglicher Standortverschiebung, Akzentuierung und Nutzung Geländesprung zur Ausbildung besonderer Attraktionen (unter anderem grüner Balkon, Kletterwand), Anlage von Querverbindungen zwischen Hochstraße und Bastianstraße
- Umgestaltung der Böttgerstraße zwischen Panke und Humboldthain zu einer verkehrsreduzierten grünen Wegeverbindung
- Entsiegelung von Freiflächen, Begrünung von Dächern und Brandwänden zur Erhöhung des Grünflächenanteils und damit der positiven Auswirkungen auf Naturhaushalt und Stadtklima (Verdunstungskühlung, Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene)
- Stärkung der Biodiversität durch Vernetzung der Grünflächen mittels Grünverbindungen zur Schaffung und Aufwertung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet wo möglich: Erstellung von Regenwasserbewirtschaftungskonzepten für größere Bereiche (Rückhaltung Regenwasser in Retentionsflächen oder Wasserreservoirs; Nutzung des Wassers für öffentliche Flächen (z.B. Bewässerung, Urban Wetlands))

Diese Maßnahmen werden im [Blockentwicklungskonzept Böttgerblock](#) grundstücksbezogen konkretisiert. Das Blockentwicklungskonzept wurde am 03. März 2026 vom Bezirksamt beschlossen.

Darin sind unter anderem die folgenden bebauungsplanrelevanten Ziele für die Grundstücke festgehalten:

- Hochstraße 2:
Anpassung des Gebäudebestands an die Anforderungen eines klimagerechten Städtebaus
- Hochstraße 3:
Anpassung des Gebäudebestands an die Anforderungen eines klimagerechten Städtebaus (Potential bei Ertüchtigung des Flachdachs), Potenzielle Nachverdichtung im Blockinnenbereich für Wohnen ermöglichen
- Hochstraße 4:
Im Rahmen der Entwicklung eines klimaangepassten Neubauquartiers ist eine gemischte Nutzung mit einem hohen Gewerbeanteil vorgesehen. Dabei ist die Bebauung am Blockrand für gewerbliche Nutzungen (bis 10 Geschosse, GFZ 3,0) und der ruhige Blockinnenbereich für Wohnbebauung (5 - 7 Geschosse, GFZ 1,5) vorgesehen. Vermindert kann auch in den Erdgeschosszonen im Blockinnenbereich Gewerbe angesiedelt werden. Es ist ausschließlich nicht störendes Gewerbe vorgesehen. Die Remise ist mit ihrer Hofanlage als Standort für eine Kindertagesstätte zu entwickeln.
Zusätzlich ist eine öffentliche Durchwegung von der Hochstraße zum nördlich geplanten Grünzug vorgesehen. Außerdem soll die Fläche an Starkregenereignisse angepasst und der Baumbestand, insbesondere im Bereich der Hangkante, erhalten werden.
- Böttgerstraße 29:
Sicherung der Versorgungsfläche für Elektrizität, Erweiterung des Umspannwerks, klimatische Aufwertung im Bestand (Dachbegrünung) und Umsetzung der Anforderungen Klimaschutz und Klimaanpassung an Neubebauung, größtmöglicher Anteil an naturhaushaltswirksamen Freiflächen
- Böttgerstraße 23:
Anpassung des Gebäudebestands an die Anforderungen eines klimagerechten Städtebaus
- Böttgerstraße 19 / 21:
Die Umsetzung des geplanten Neubaus entspricht den Sanierungszielen

II.2.6 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Das [Planwerk Innere Stadt](#), welches 2011 vom Berliner Senat vorgestellt wurde, stellt einen Masterplan für die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Berliner S-Bahn-Ringes sowie einzelner stadtpolitisch wichtiger, unmittelbar angrenzender Bereiche dar. Im Planwerk werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-117 getroffen. Jedoch werden beispielsweise eine nachhaltige Stadtentwicklung durch Innenverdichtung, die Bewahrung

und Qualifizierung der Innenstadt als Wohn- und Arbeitsort für sozial unterschiedliche Bevölkerungsgruppen sowie die Qualifizierung des öffentlichen Raumes und innerstädtischer Grün- und Freiflächen als allgemeine Ziele benannt.

Der [Nahverkehrsplan für 2019-2023](#) (NVP) wurde vom Berliner Senat am 26. Februar 2019 beschlossen. Er setzt für ganz Berlin die Standards und Vorgaben für Umfang und Qualität der Leistungen von S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn, Bus, Fähre und Regionalverkehr fest und bildet damit die Grundlage für die ÖPNV-Angebotsplanung.

Darüber hinaus enthält der NVP Zielvorgaben, Prüfaufträge und konkrete Maßnahmenvorschläge, die dazu beitragen sollen, den ÖPNV in Berlin noch attraktiver zu gestalten. Dazu gehört die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts der Infrastrukturmaßnahme S21, verbunden mit der Einführung einer S-Bahndirektverbindung zwischen den Bahnhöfen Gesundbrunnen und Berlin Hauptbahnhof. Des Weiteren wird eine schienengebundene Erschließung von der Osloer Straße nach Pankow vorgeschlagen. Dafür werden eine Straßenbahntrasse von Pankow über die Wollankstraße zum U-Bahnhof Turmstraße oder alternativ eine Verlängerung der U-Bahnlinie 9 von der Osloer Straße nach Pankow vorgeschlagen. Für die Variante einer Straßenbahnverbindung werden derzeit Flächen entlang der Pankstraße vorgehalten. Eine Entscheidung für eine der beiden Varianten steht derzeit noch aus.

Mit dem Senatsbeschluss vom 02.09.2025 ist der [Lärmaktionsplan Berlin 2024-2029](#) in Kraft getreten. Der Lärmaktionsplan hat das Ziel, die Lärmbelastung in Berlin zu reduzieren und strukturelle Maßnahmen in die Wege zu leiten, um unsere Stadt für alle lebenswerter zu gestalten.

Bisherige Strategien wie beispielsweise Fahrbahnerneuerungen, stadtverträgliche Geschwindigkeitsniveaus und Maßnahmen zum passiven Schallschutz haben sich bewährt und sollen fortgeführt werden. Insbesondere mit der Umsetzung des „Tempo-30-Konzept nachts“ sollen Lärmentlastungen für die Anwohnenden erreicht werden. Dies betrifft unter anderem die Hochstraße südlich des S-Bahnringes, die an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angrenzt.

Die dazugehörigen strategischen Lärmkarten zeigen tagsüber einen sehr hohen Lärmpegel entlang der Badstraße und der Hochstraße (beide 69-74dB(A)) durch den Straßen- und Schienenverkehr. In der Nacht liegen die Werte an den Fassaden der Badstraße bei 60-64 dB(A), entlang der Hochstraße zwischen 50-54 dB(A) und somit oberhalb der Grenzwerte der TA Lärm. In den Karten ist auch zu erkennen, dass der Lärm entlang von unbebauten Grundstücken, wie z.B. der Hochstraße 4, weit in den Blockinnenbereich hineinwirken kann. Die Lärmemissionen der Böttgerstraße und der Bastianstraße wurden (im Bereich des Böttgerblocks) nicht untersucht.

Im September 2025 wurde die 3. Fortschreibung des [Luftreinhalteplans](#) für Berlin verabschiedet. Der Plan zielt darauf ab, die gesetzlichen Grenzwerte zu Stickoxiden (NO_x) und Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2.5}) einzuhalten und die Gesundheit der Bevölkerung zu schützen. Dazu werden verschiedene verkehrsbeschränkende Maßnahmen getroffen. Unter anderem die Aufrechterhaltung der Umweltzone, sowie die Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit auf der Badstraße. Auf stadtplanerischer Ebene sollen die derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch erhalten oder verbessert werden. Außerdem soll das Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ umgesetzt werden um motorisierten Verkehr zu vermeiden.

Derzeit sind im Geltungsbereich keine Gebäude geplant, die die Anwendung des [Hochhausleitbildes](#) erforderlich machen. Dieses wurde am 25.02.2020 vom Berliner Senat beschlossen und in 2025 evaluiert. Es soll einen Interessenausgleich zwischen der Notwendigkeit der Innenverdichtung, den Investitionsabsichten des Immobilienmarkts und den Wünschen und Bedürfnissen der Stadtgesellschaft leisten. Das Hochhausleitbild formuliert Anforderungen und Maßnahmen für im städtebaulichen Kontext verträgliche, architektonisch qualitätsvolle und funktional zukunftsfähige Hochhausvorhaben. Vor dem Hintergrund der physischen Präsenz und Dominanz im Stadtbild werden hohe Ansprüche an die Begründung von Hochhausstandorten gestellt.

II.2.7 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Bereichsentwicklungsplanung (§ 4 Abs. 2 AGBauGB) ist eine teilräumliche (bereichsbezogene) Planungsebene zwischen der übergeordneten (gesamstädtischen) Planung (FNP, StEP, La-Pro) und der kleinräumigen Planung (Bebauungs- und Landschaftspläne). Die Bereichsentwicklungsplanung konkretisiert und vertieft die gesamstädtischen Planungsziele und erstellt bereichsbezogene Konzepte, die wiederum die gesamstädtische Planung beeinflussen.

In der [Bereichsentwicklungsplanung](#) (Beschluss des Bezirksamts Mitte von Berlin: 18. November 2004) wird das Grundstück Hochstraße 2 als Kerngebiet ausgewiesen. Alle anderen Grundstücke des Geltungsbereiches werden als Mischgebiet dargestellt. An der südlichen Blockecke ist eine technische Anlage des Elektrizitätsnetzes als Symbol dargestellt.

In der Umgebung des Plangebiets zeigt die BEP ein Kerngebiet mit Einzelhandelskonzentration an der Badstraße und einen Grünzug im Verlauf der ehem. Trasse der Steffiner Eisenbahn.

Die Bereichsentwicklungsplanung wird durch sektorale Pläne ergänzt, deren Inhalte den folgenden Absätzen entnommen werden können.

II.2.8 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

Der bezirkliche [Fachplan Grün- und Freiflächen](#) (BVV-Beschluss vom 18.06.2009) stellt innerhalb des Geltungsbereiches keine Grün- oder Freiflächen dar. Nordwestlich des Geltungsbereiches wird die ehemalige Trasse der Stettiner Eisenbahn als geplante bezirkliche Grünverbindung und geplante öffentliche Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus wird der Straßenzug Thurneysersstraße-Böttgerstraße als bestehende bezirkliche Grünverbindung dargestellt, die den Panke-Grünzug mit dem Volkspark Humboldthain verbindet.

Das [Soziale Infrastruktur-Konzept](#) (SiKo) des Bezirks Mitte wurde 2022 durch die BVV beschlossen. Dieses versteht sich als eine Zusammenführung der bestehenden bezirklichen Fachplanungen und enthält keine eigenständigen Planungen. Konkrete Aussagen zu bestehender sozialer Infrastruktur sind dem Kapitel II.1.5 zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bezirksregion „Brunnenstraße Nord“, für die bis 2030 ein Mehrbedarf von 2.450m² Bibliotheksfläche prognostiziert wird. Für den Prognoseräum Gesundheitsbrunnen werden die folgenden Mehrbedarfe (ohne Maßnahmen) prognostiziert: 1,8 Grundschulzüge, ca. 48.000m² Sportanlagen (davon 6.000 m² gedeckt) sowie ca. 2.200 m² Kunst- und Kultureinrichtungen. Darüber hinaus werden im gesamten Bezirk 41 zusätzliche Oberschulzüge (SEK I) benötigt.

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung wird Schaffung von 6000 m² wohnungsnaher Grünfläche (Stettiner Grünzug, Maßnahmennr. 010332) angestrebt.

Der [Fachplan soziale Infrastruktur](#) (Bestandsplan) – Stand 12.01.2017 – stellt innerhalb des Geltungsbereiches keine sozialen Infrastruktureinrichtungen dar. Die das Plangebiet umgebenden sozialen Infrastruktureinrichtungen werden in Kapitel II.1.5 aufgelistet.

Der [Fachplan Wohnen](#) ordnet das im Geltungsbereich liegende Grundstück Hochstraße 4 als Potentialfläche der ersten Kategorie (kurzfristig realisierbar, mit Notwendigkeit zur Anpassung des Planungsrechts) zu und nimmt ein Wohnungsbaupotential von 321 Wohneinheiten an.

Das nahegelegene Grundstück Bastianstraße 17 / Badstraße 59 wird als Potentialfläche der zweiten Kategorie eingeordnet. Demnach ist die kurzfristige Bebauung erschwert und es sind Abriss / Rückbau und Ordnungsmaßnahmen sowie eine Anpassung des Planungsrechts notwendig. Eine Aussage zum Wohnungspotential trifft der Plan für Grundstücke dieser Kategorie nicht.

Das [Einzelhandels- und Zentrenkonzept](#) (EHZK) des Bezirks Mitte, das zuletzt am 17.06.2021 überarbeitet wurde, konkretisiert im Wesentlichen die Zielsetzungen und Empfehlungen des StEP Zentren 2030⁷. Es grenzt das Stadtteilzentrum Badstraße wie auch den Fachmarktstandort Pankstraße räumlich ein und analysiert diese. Dabei trifft es keine direkten Aussagen zum Plangebiet, stellt jedoch fest, dass sich das Stadtteilzentrum und der Fachmarktstandort zwar gegenseitig ergänzen, dass diese jedoch nicht weiter (durch Einzelhandelsstandorte entlang der Pankstraße) zusammengeführt werden sollten. Des Weiteren wird im EHZK ein Nahversorgungskonzept beschrieben, dabei fällt das Plangebiet in den Nahversorgungsbereich Brunnenstraße Nord für den im Wesentlichen die Sicherung und Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes in den zentralen Versorgungsbereichen empfohlen wird.

Das EHZK wird durch das am 17.10.2024 von der BVV Mitte beschlossene [Wirtschaftsflächenkonzept](#) ergänzt. Darin wird das Plangebiet als „relevante bestehende Gewerbefläche außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP“ gekennzeichnet und die „Neuordnung“ des Gebietes als Ziel benannt.

II.2.9 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung für Berlin dar. Es enthält in Bezug auf das Plangebiet folgende Aussagen:

Im Landschaftsprogramm (Erholung und Freiraumnutzung) ist der benachbart geplante Grünzug als Verbesserungsmaßnahme zur Freiraumversorgung eingetragen. Dem umliegenden Böttgerblock wird die Dringlichkeitsstufe III zur Verbesserung der Freiraumversorgung zugeordnet. Bezogen auf den Naturhaushalt und den Umweltschutz wird der Geltungsbereich in einem Siedlungsgebiet mit der Notwendigkeit zur Anpassung an den Klimawandel sowie in den Vorsorgegebieten für Luftreinhaltung und Klima verortet. Das Planungsgebiet wird dem Biotopentwicklungsraum Innenstadt zugeordnet. In der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption wird das Plangebiet in einer Freiraumachse (Ausgleichssuchraum) verortet und gleichzeitig als prioritäre Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen.

⁷ Der StEP Zentren 2030 wurde im Januar 2026 durch den StEP Zentren 2040 abgelöst. Das EHZK bezieht sich in seinen Aussagen jedoch auf den zum damaligen Zeitpunkt gültigen StEP Zentren 2030.

II.2.10 Geltendes Planungsrecht

Das Baurecht im Plangebiet richtet sich nach den Festsetzungen des Baunutzungsplanes in Verbindung mit der Bauordnung von 1958. Dieser setzt für das gesamte Gebiet ein beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe V/3 fest. Dementsprechend sind hier maximal 5 Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 7,2 zulässig. Eine maximale Bebauungstiefe ist im beschränkten Arbeitsgebiet nicht festgelegt.

Im Plangebiet gelten die folgenden Straßen- und Baufluchtlinien:

- entlang der Hochstraße: Straßen- und Baufluchtlinie ACO vom 26.07.1862
- entlang der Böttgerstraße: Straßen- und Baufluchtlinie vom 02.07.1901
- an deren Kreuzung: Straßen- und Baufluchtlinie vom 26.03.1906

II.2.11 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Gemeinsam mit diesem Bebauungsplanverfahren wurden nordwestlich des Geltungsbereiches die Bebauungspläne 1-115 und 1-116 aufgestellt.

Der Bebauungsplan 1-116 (Böttgerstraße 15 / 17) grenzt direkt an das Plangebiet an und hat die Schaffung eines Grünzuges im Verlauf der ehem. Trasse der Steffiner Eisenbahn zum Ziel. Da die Fläche erst 1996 aus der Eisenbahnrechtlichen Planfeststellung entlassen wurden, richtet sich die Bebaubarkeit der Grundstücke derzeit nach § 34 BauGB.

Wiederum nordwestlich davon befindet sich der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 1-115 (Böttgerstraße 7 / 13, Bastianstraße 18 - 21 sowie teilweise Bastianstraße 17 / Badstraße 59). Dieser Bebauungsplan soll im Wesentlichen die Realisierung einer Wohnbebauung im Blockinnenbereich sowie einzelner sozialer Einrichtungen ermöglichen. Dafür wird derzeit die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet erwogen. Aktuell richtet sich die Bebaubarkeit der Flächen nach § 34 BauGB (Böttgerstraße 13) bzw. dem Baunutzungsplan (übrige Grundstücke). Dieser setzt überwiegend beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzt, an der Ecke Böttger- und Bastianstraße ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch hier gilt die Baustufe V/3.

Entlang der Badstraße gilt der am 10. Oktober 1990 festgesetzte Bebauungsplan III-B4, der für die straßennahen Flächen Kerngebiet und ansonsten Mischgebiet gemäß der § 6 und 7 BauNVO 1977 festsetzt, wobei die Vorgaben des Baunutzungsplans zum Maß der baulichen Nutzung (max. fünf Geschosse; GRZ 0,3; GFZ 1,5) weiter gelten. Wohnungen sind innerhalb des Kerngebietes oberhalb des 1. Geschosses allgemein zulässig (TF 6). Der Plan grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich dieses Verfahrens an.

II.2.12 Landschaftspläne

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Landschaftsplans 1-L-1. Dieser soll einen Mindestanteil naturwirksamer Maßnahmen in einem Biotopflächenfaktor festsetzen, um den stetig zunehmenden Umweltbelastungen, Biotopschwund und Extremwetterlagen (Starkregen mit hohen Abflussraten/Hochwassergefährdung, Hitzetage u. Tropennächte/ Hitzebelastung) in den stark bebauten Innenstadtbereichen entgegenzuwirken. So soll die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen dauerhaft gesichert werden.

Für die Grundstücke Hochstraße 2 - 4 sowie Böttgerstraße 29 ist laut Blockentwicklungskonzept (siehe II.2.5) Böttgerblock ein Biotopflächenfaktor von 0,3, für die Böttgerstraße 19 / 21 sowie 23 von 0,4 geplant.

II.2.13 Planfeststellungen

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine planfestgestellten Anlagen. In der Umgebung finden sich jedoch planfestgestellte Anlagen der S- und Fernbahn (südlich) sowie der U-Bahn (östlich).

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

Die Planungsüberlegung die ehemalige Trasse der Stettiner Eisenbahn in einen Grünzug umzuwandeln gibt es schon sehr lange. Seit 1965 findet sie sich im Flächennutzungsplan. 1991 wurde die im Baunutzungsplan von 1961 festgehaltene Absicht, den Block überwiegend in ein beschränktes Arbeitsgebiet (V/3) umzuwandeln aufgegeben, da die Ausweisung des Baunutzungsplans nicht zu baulichen Neuordnungen geführt habe.⁸ Stattdessen wurde, angesichts des Wohnraumbedarfes, die Ausweisung eines Mischgebiets angestrebt, das um den Grünzug als planerischem Festpunkt angelegt werden sollte. Diese geänderte Planungsabsicht wurde durch die Aufstellung der Bebauungsplanverfahren III-218⁹ und III-219¹⁰ festgehalten. Der Bebauungsplanentwurf III-219, aus dem Juli 1995, betrifft dasselbe Planungsgebiet wie dieses Bebauungsplanverfahren. Dabei

⁸ vgl. Antwort auf die Kleine Anfrage Nr. 151 vom 15. April 1991 an das Bezirksamt Wedding

⁹ Beschluss Nr. 70 vom 22. Dezember 1992, Bezirksamt Wedding

¹⁰ Beschluss Nr. 1359 vom 24. Oktober 1995, Bezirksamt Wedding

war beabsichtigt das Plangebiet fast vollständig als Mischgebiet festzusetzen. An der nördlichen Ecke des Geltungsbereiches war die Festsetzung einer Kindertagesstätte als Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen. Anfang der 2000-er Jahre gerieten die Planungen für die Bebauungspläne III-218 und III-219 ins Stocken, unter anderem wegen der damals bestehenden Schmalzsiderei in der Böttgerstraße 19. Die Anwesenheit dieses emittierenden Betriebs verhinderte die Ausweisung eines Baugebietes mit möglichen Wohnnutzungen in seiner Umgebung und die Planungen kamen zum Erliegen.

Erst mit der Einleitung der Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB¹¹ im Jahre 2019 rückte der Böttgerblock wieder in den Blickpunkt. Das Sanierungsgebiet Badstraße / Pankstraße¹² wurde am 14. Dezember 2021 förmlich festgelegt. Auch wenn sich die grundsätzlichen stadtplanerischen Zielsetzungen in Bezug auf den Böttgerblock nicht wesentlich verändert haben, war ein Rückgriff auf die bisherigen Verfahrensschritte der Bebauungsplanverfahren aufgrund des großen zeitlichen Abstandes allenfalls sehr eingeschränkt möglich. Um einen unübersichtlichen Verfahrensablauf zu vermeiden entschied das Bezirksamt Mitte die Verfahren III-218 und III-219 einzustellen. Gleichzeitig wurde dieses Verfahren (1-117), sowie die Verfahren 1-115 und 1-116 eingeleitet.¹³ Aufgrund der unterschiedlichen Zielsetzungen, rechtlichen Ausgangssituationen und Realisierungszeitschienen ist es sinnvoll die Verfahren getrennt zu führen.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurde ein Blockentwicklungskonzept für den gesamten Böttgerblock erarbeitet werden, dass als Grundlage für die Bebauungsplanverfahren 1-115, 1-116 und 1-117 dienen soll. Dessen den Planungsbereich betreffenden Kernaussagen werden im Kapitel II.2.5 dargestellt.

III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an den Zielen des Blockentwicklungskonzepts. Dieses sieht Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen innerhalb der Bestandstrukturen sowie für das Grundstück Hochstraße 4 eine Grundstücksentwicklung mit dem Fokus auf Wohn- und Gewerbenutzung vor. Darüber hinaus wird als Ziel formuliert, in der Blockmitte ein grünes und soziales Herz zu schaffen und die besondere Topografie erlebbar zu machen. Diese Ziele stehen in engem Zusammenhang zu der Absicht im Verlauf der ehem. Trasse der Steffiner Eisenbahn einen Grünzug anzulegen (Bebauungsplan 1-116) und diesen durch Fußwegeverbindungen im Blockinneren mit der Bastianstraße und der Hochstraße zu verknüpfen.

¹¹ Senatsbeschluss Nummer S-2377/2019

¹² Vierzehnte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten, vom 14. Dezember 2021

¹³ Beschluss Nr. 113, vom 05. Juli 2022

Für die Grundstücke entlang der Hochstraße wird eine Festsetzung als Urbanes Gebiet sowie zwischen Blockrand und Blockinnerem differenzierte Festsetzungen zum Nutzungsmaß angestrebt. Auf dem Grundstück Hochstraße 4 wird für den vorderen Grundstücksteil eine GFZ von 3,0 und eine GRZ von 0,7 sowie ein gewerblicher Nutzungsschwerpunkt empfohlen. Im hinteren Grundstücksteil soll der Nutzungsschwerpunkt, bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,5, auf Wohnen liegen. Der hinter der Hochstraße 3 liegende Grundstücksteil soll als Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte genutzt werden und eine öffentliche Durchwegung von der Hochstraße zu dem geplanten Grünzug wird an der östlichen Grundstücksgrenze verortet.

Auch für die Grundstücke an der Böttgerstraße wird eine Festsetzung als Mischgebiet vorgeschlagen. Der Sicherung und Erweiterung des gebietsversorgenden Umspannwerks (Böttgerstraße 29) wird Priorität zugeschrieben.

IV Planinhalt

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Das Ziel dieses Bebauungsplanentwurfes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Blockes mit Wohn- und Geschäftsgebäuden zu schaffen. Ergänzend dazu sollen die Freiflächen im Blockinnenbereich ökologisch aufgewertet werden und in ein fußläufiges Erschließungskonzept für den Böttgerblock integriert werden.

Darüber hinaus ist vorgesehen die soziale Infrastruktur (Spielplatz, Nachbarschaftsgarten, Kita, Familienzentrum) im Böttgerblock auszubauen. Zum jetzigen Zeitpunkt wird die Ansiedlung einer Kindertagesstätte innerhalb des Geltungsbereiches angestrebt.

Es kann noch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Anordnung der sozialen Infrastrukturen räumlich verschiebt. In einem solchen Fall würde sich auch deren Verortung in den Bebauungsplänen 1-115, 1-116 bzw. 1-117 verändern.

IV.2 Baugebiete/Gemeinbedarfsflächen/Flächen für Versorgungsanlagen

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO ausgewiesen. Des Weiteren werden untergeordnete Flächen als Gemeinbedarfsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. Flächen für die Energieversorgung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

IV.2.1.1 Urbanes Gebiet (MU)

Die Ausweisung als Urbanes Gebiet ermöglicht eine stadttypische Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe, wie sie mit Blick auf den gesamten Block vorhanden ist und erhalten bleiben soll. Zugleich soll mit der Differenzierung zwischen den Blockinnenbereichen und dem Blockrand dem unterschiedlichen Charakter der beiden Teilbereiche Rechnung getragen werden. Diese Differenzierung kann im weiteren Verfahren durch textliche Festsetzungen zu teilweisen Ausschlüssen von Wohn- oder Gewerbenutzungen konkretisiert werden.

Für den Blockrand kann aus der bestehenden städtebaulichen Situation, insbesondere entlang der Badstraße und der Hochstraße, die Verträglichkeit eines höheren Nutzungsmaßes abgeleitet werden. Des Weiteren eignen sich die lärmexponierten Flächen entlang der Hochstraße besonders für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Zugleich können die hier entstehenden Baukörper den Blockinnenbereich gegen den Verkehrslärm abschirmen.

Die Flächen des Blockinnenbereiches sind ruhiger und sollen mit einer aufgelockerten Bebauung in offener Bauweise einen Übergang zu dem nördlich entstehenden Grünzug schaffen. Sie eignen sich damit sehr gut für die Anordnung neuer Wohnflächen in einer gut erschlossenen innerstädtischen Lage. Darüber hinaus sollen die bestehenden Baumstandorte teilweise erhalten sowie die Anordnung von Versickerungs- und Vegetationsflächen ermöglicht werden.

Wo genau die Grenze zwischen Blockrand und Blockinnenbereich verläuft ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Als Anhaltspunkte hierfür können zum einen die vorhandene Bebauung sowie die einzelnen Grundstückstiefen gelten, aber auch die planungsrechtliche Situation entlang der Badstraße, in der der Blockrand in einer Tiefe von 30m als Kerngebiet, die dahinter liegenden Teile jedoch als Mischgebiet, ausgewiesen werden (siehe Bebauungsplan III-B4).

Die Ansiedelung von Tankstellen und Vergnügungsstätten, sollen im Urbanen Gebiet mittels der Textlichen Festsetzungen 1.1, 1.2 und 1.3 ausgeschlossen werden.

IV.2.1.2 Gemeinbedarfsfläche

Im Rahmen der Beteiligung zum Blockentwicklungskonzept wurde durch das Jugendamt ein unbefristeter Bedarf an Treffpunkten für Jugendliche und Senioren, sowie ein deutliches Defizit an Kitaplätzen und dazugehörigen Außenanlagen festgestellt. Daraus werden im Blockkonzept die übergeordneten Handlungsbedarfe zur Schaffung einer Kindertagesstätte mit mindestens 70 Plätzen,

zur Schaffung eines sozialen Treffpunktes für verschiedene Nutzer:innengruppen sowie zu Schaffung eines Spielplatzes im Blockinnenbereich abgeleitet¹⁴. Diese Bedarfe sollen durch Festsetzungen im Rahmen der Bebauungspläne 1-115, 1-116 und 1-117 adressiert werden.

Die bestehenden Remisen im Blockinnenbereich der Hochstraße 4 (hinter Hochstraße 3) sowie die davor liegenden Baumgruppen böten das Potential, die Errichtung einer Kindertagesstätte und der zugehörigen Außenflächen mit dem Erhalt der historischen Bausubstanz und der gewachsenen Vegetationsstrukturen zu verknüpfen. Daher wird eine Ausweisung der Flächen als Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 angestrebt.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob eine bauliche Ertüchtigung der Gebäude darstellbar ist. Sollte dem nicht so sein, ist die Standortwahl, insbesondere hinsichtlich der Erschließungssituation, zu prüfen. Da Kindertagesstätten und andere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur grundsätzlich auch in einem Urbanen Gebiet zulässig wären, ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die genannten Ziele auch durch andere Mittel (z.B. spezifische Nutzungsfestsetzungen, städtebauliche Verträge) verwirklicht werden könnten.

IV.2.1.3 Fläche für die Energieversorgung

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen teilte der Betreiber Stromnetz Berlin mit, dass eine Erweiterung des Umspannwerkes Gesundbrunnen aufgrund des steigenden Strombedarfes notwendig sei. Die notwendige Kapazitätssteigerung ist demnach auf dem bestehenden Grundstück nicht realisierbar. Es bestünde nur die Möglichkeiten einer räumlichen Erweiterung des Umspannwerkes am bestehenden Standort über das bisherige Grundstück hinaus oder eine komplette Verlagerung des Standortes. Letzteres scheidet nach Aussagen von Stromnetz Berlin aus, da dafür einerseits keine geeigneten Flächen zu Verfügung stünden und eine Verlagerung mit einem erheblichen Umplanungs- und Umbaubedarf der Strominfrastruktur einher ginge.

Um dem überragenden öffentlichen Interesse am Ausbau der Energie Infrastruktur (gem. § 2 EEG) gerecht zu werden ist eine Sicherung der Erweiterungsflächen des Umspannwerkes notwendig. Daher sollen diese als Fläche für die Energieversorgung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 festgesetzt werden. Die genaue Verortung der Flächen ist im Verfahren weiter zu konkretisieren und auf das notwendige Minimum zu begrenzen.

¹⁴ Siehe Blockentwicklungskonzept (Stand: 22.07.2025), Seite 69 (bzw. Punkt 5.1)

IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in Kapitel IV.2.1.1 beschriebene Differenzierung zwischen Blockrand und Blockinnenbereich spiegelt sich auch in differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wider. Da die Maßfestsetzungen nur Baufenster und keine konkreten Baukörper beschreiben, ist die Realisierung von Staffelgeschossen grundsätzlich möglich.

Für die Baugebiete im Blockrandbereich MU 1.1, MU 2.1 und MU 3 soll eine GFZ von 3,0 festgesetzt werden. Dies orientiert sich an den bestehenden Nutzungsmaßen und entspricht den Orientierungswerte aus § 17 BauNVO. Entlang der Hochstraße orientieren sich die Festsetzungen zur Gebäudeoberkante (OK) an der aktuellen Bebauung (ca. 30m über Gehweg), sodass im MU 1.1 eine OK von 77 m über NHN und im MU 2.1 eine OK von 78 m über NHN festgesetzt wird. Für das MU 3 wird festgesetzt, dass hier fünf Vollgeschosse errichtet werden dürfen.

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Grundfläche in m ²	GRZ	Geschoss- fläche in m ²	GFZ
Urbane Gebiete	18.895	11.167	0,59	44.420	2,35
Davon MU 1.1	2.813	2.250	0,8	8.439	3,0
Davon MU 1.2	2.325	1.627	0,7	3.488	1,5
Davon MU 2.1	3.047	2.134	0,7	9.141	3,0
Davon MU 2.2	5.852	1.756	0,3	8.778	1,5
Davon MU 3	4.858	3.400	0,7	14.574	3,0
Gemeinbedarf „KITA“	2.657	797	0,3	2.657	1,0
Umspannwerk	1.508				
Straße	3.601				

Im Blockinneren (MU 2.2) wird dagegen eine GFZ von 1,5 bei einer GRZ von 0,3 angestrebt. Damit werden die Orientierungswerte der BauNVO für Urbane Gebiete deutlich unterschritten. Gleichzeitig liegt die angestrebte GFZ oberhalb des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete. Ziel dieser Festsetzungen ist es einerseits eine städtebauliche Dichte zu erzielen, wie sie in Berlin an vielen Orten üblich ist und gleichzeitig möglichst wenig Flächen zu versiegeln. Dadurch werden einerseits dringend benötigte Flächen für Wohn- und Gewerberäume geschaffen. Andererseits wird der Erhalt vorhandener Vegetationsstrukturen sowie die Ausbildung eines klimaangepassten, grünen Wohnumfeldes ermöglicht.

Davon abweichend soll für das MU 1.2 eine GRZ von 0,7 festgesetzt werden, da das Grundstück schon heute annähernd vollflächig über- und unterbaut ist.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, in welchem Maße die GRZ durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden kann.

IV.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der Blockkanten in der Hoch- sowie der Böttgerstraße soll grundsätzlich in der berlintypischen geschlossenen Bauweise gebaut werden, während im Blockinnenbereich eine offene Bauweise vorgesehen ist. Die geschlossene Bauweise ermöglicht eine Abschirmung des Verkehrslärms und begünstigt so die Schaffung eines ruhigen Wohn- und Erholungsbereiches im Blockinnenbereich.

Eine Ausnahme stellt das bestehende und zu erweiternde Umspannwerk auf dem Eckgrundstück Böttger- Ecke Hochstraße dar. Dieses unterliegt als Gebäude der technischen Infrastruktur besonderen Anforderungen, die die Verwirklichung einer geschlossenen Bauweise erheblich erschweren. Für dieses werden die folgenden Abweichungen angestrebt, deren planungsrechtliche Umsetzbarkeit im weiteren Verfahren zu prüfen und zu konkretisieren ist:

- Abweichung von der geschlossenen Bauweise innerhalb eines beidseitigen Abstandes von 10 m zur bestehenden oder zukünftigen Grundstücksgrenze
- Unbeachtlichkeit von Abstandsflächenüberlagerungen zwischen den Gebäuden des Umspannwerkes sowie dessen unmittelbar angrenzenden Nachbarn

Letztere Abweichung dient dazu die bauliche Nutzung der Nachbargrundstücke nicht unnötig einzuschränken. Arbeitsräume können innerhalb des Umspannwerkes zu den Straßen ausgerichtet werden, sodass gesunde Arbeitsverhältnisse unabhängig von der Nachbarbebauung gewahrt sind.

Auch die angestrebte Bauweise im MU 1.2 wird im Fortgang des Verfahrens konkretisiert werden. Hier ist eine offene Bauweise ebenso denkbar wie ein Anschluss an die Brandwände der Nachbargrundstücke (Badstraße 65 - 66).

IV.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen entlang der Böttger- und der Hochstraße ist nicht Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Alle derzeit bestehenden Baugrundstücke grenzen an eine der beiden Straßen und sind hierüber erschlossen.

Zusätzlich soll eine Wegeverbindung von der Hochstraße zum benachbart geplanten Grünzug geschaffen werden. Um diese Durchwegung zu sichern, soll eine Teilfläche des Grundstückes Hochstraße 4 mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit belegt werden, deren Breite im weiteren Verfahren zu konkretisieren ist (Textliche Festsetzung 2). Über diese Fläche könnte auch die Erschließung der angestrebten Gemeinbedarfsfläche im Blockinneren erfolgen.

IV.4 Grünflächen

Derzeit sind im Plangebiet keine Festsetzungen zu Grünflächen geplant.

IV.5 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen

Entlang der Hangkante (zur ehemaligen Trasse der Stettiner Eisenbahn) sowie vor der Remise befinden sich erhaltenswerte Vegetationsstrukturen. Derzeit ist vorgesehen entlang der Hangkante eine 20m tiefe Fläche mit Pflanzbindung festzusetzen, um diese Flächen von Bebauung frei zu halten und den Pflanzenbestand zu sichern.

Im weiteren Verfahren ist die Dimensionierung der Fläche ebenso zu prüfen wie die Art der planungsrechtlichen Sicherung. Alternativ wären Festsetzungen zu Einzelbäumen, als private Grünfläche oder als öffentliche Grünfläche möglich.

IV.6 Ausgleichsmaßnahmen/Zuordnungsfestsetzungen

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist zu erwarten, dass der Versiegelungsgrad insgesamt reduziert werden wird. Somit sind diesbezüglich voraussichtlich keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Hinblick auf den Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten können Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Diese sind aufgrund des frühen Planungsstadiums derzeit jedoch nicht konkretisierbar.

Gemäß der Baum- und Biotopflächenkartierung mit faunistischer Potentialabschätzung (Stand: Oktober 2024) könnten im Plangebiet die folgenden planungsrelevanten Arten vorkommen: Gelbspötter, Habicht, Haubenlerche, Mäusebussard, Mittelmeermöwe, Rauchschwalbe, Saatkrähe, Sperber, Steppenmöwe, Waldkauz, Waldohreule sowie verschiedene Fledermausarten. Eine detaillierte Auflistung der im Plangebiet nachgewiesenen und vermuteten Tier- und Pflanzenarten ist der Baum- und Biotopflächenkartierung mit faunistischer Potenzialabschätzung (Stand: Oktober 2024) zu entnehmen.

IV.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der FNP-Darstellung „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ und ist den Luftschadstoff- sowie Lärmemissionen der südlich gelegenen Bahntrasse, der Badstraße sowie des Straßenzugs Hochstraße-Böttgerstraße ausgesetzt. Im weiteren Verfahren werden die Auswirkungen der verschiedenen Emissionen, insbesondere für die lärmexponierten Fassaden an

der Böttger Straße und der Hochstraße, gutachterlich ermittelt und entsprechende Schutzmaßnahmen entwickelt.

Zum Zwecke der Luftreinhaltung sowie dem Schutz der menschlichen Gesundheit wird der Betrieb von Feuerungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mittels textlicher Festsetzung (TF 3) beschränkt.

IV.8 Klimaschutz und Energie

Die Entwicklung dieses weitgehend brachliegenden, aber außergewöhnlich gut erschlossenen Areals trägt als Maßnahme der Innenentwicklung zur Reduzierung des Flächenverbrauches bei. Durch die Mischung von Wohn- und Gewerbeflächen sowie die bauliche Verdichtung können die bestehenden städtischen Infrastrukturen effektiver ausgenutzt und einer klimaschädlichen Suburbanisierung entgegengewirkt werden.

Die niedrige GRZ im Blockinnenbereich gewährleistet einen niedrigen Versiegelungsgrad. Auf den unversiegelten Flächen kann sich Vegetation bilden und weiterentwickeln, die durch Verdunstung, Verschattung und Versickerung von Wasser einen wichtigen Beitrag zur Anpassung an die Herausforderungen des Klimawandels leistet.

Weitere Maßnahmen zu Klimaschutz, Klimaanpassung sowie Energie werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

IV.9 Gestaltungsregelungen

Keine.

IV.10 Sonstige Festsetzungen

Keine.

IV.11 Kennzeichnungen

Keine.

IV.12 Nachrichtliche Übernahmen

Keine.

IV.13 Hinweise

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

IV.14 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Urbane Gebiete	18.895	71 %
Davon MU 1.1	2.813	11 %
Davon MU 1.2	2.325	9 %
Davon MU 2.1	3.047	11%
Davon MU 2.2	5.852	22%
Mit Anpflanzung belegt	1.410	
Davon MU 3	4.858	18%
Gemeinbedarfs- Fläche „Kita“	2.657	10 %
Fläche für Energie- versorgung	1.508	6 %
Davon auf fremdem Grund- stück	410	
Öffentliche Verkehrs- flächen	3.601	14 %
Gesamtfläche	26.661	100 %

V Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Derzeit ist noch nicht absehbar, ob im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Städtebauliche Verträge geschlossen werden oder nicht.

VI Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 26.660m². In Kombination der benachbarten Bebauungspläne 1-115, 1-116 und 1-117 ist die Festsetzung einer Grundfläche zu erwarten, die eine Größe von 20.000 m² überschreiten, aber die Größe von 70 000 m² unterschreiten wird. Im Anschluss an die frühzeitigen Beteiligungsschritte wird der Bezirk prüfen, ob die Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung) möglich ist.

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB	Datum des Schreibens an die zuständige Senatsverwaltung: 13.05.2022 Datum des Antwortschreibens: 09.06.2022
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: 05.07.2022 Datum der Veröffentlichung: 15.07.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 13.04.2026 -18.05.2026
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/Unter- richtung der Öffentlichkeit	Zeitraum der Beteiligung: 13.04.2026 - 18.05.2026 Datum der Veröffentlichung: 13.04.2026
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung:
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	Zeitraum der Beteiligung: Angaben zur Amtsblattveröffentlichung:
BA-Beschluss/Senatsbeschluss über den Bebauungsplanentwurf	Datum des Beschlusses:
Anzeigeverfahren	Datum des Antwortschreibens:
BVV-Beschluss/Beschluss des Abgeordneten- hauses	Datum des Beschlusses:
Festsetzung	Datum des Beschlusses:

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgt im Anschluss an die hier durchgeführten Beteiligungsschritte.

VIII Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und das Klima, auf Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten sowie auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung werden im weiteren Verfahren ermittelt.

B UMWELTBERICHT

I Einleitung

Der Bebauungsplan 1-117 wird im Normalverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Dieses umfasst die Erstellung eines Umweltberichtes.

Die mit diesen Unterlagen durchzuführende frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit dient insbesondere auch zur Ermittlung der im Umweltbericht zu erhebenden Untersuchungsgegenstände sowie der Beurteilung eines angemessenen Untersuchungsumfanges.

Der - im Laufe des Verfahrens zu konkretisierende - Umweltbericht beschreibt und bewertet die durch die Planung zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf einzelne Schutzgüter werden entsprechend der Beteiligungsergebnisse Fachuntersuchungen durchgeführt, ausgewertet und in dieses Dokument eingearbeitet werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt beschränkt sich der Umweltbericht auf die Beschreibung des Ist-Zustandes, ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Eine Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ist mit dem jetzigen Planungsstand noch nicht möglich.

Sollte die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit ergeben, dass durch den Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist die Umstellung auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB möglich. In diesem Fall könnte von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden. Die möglichen Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter wären dann in der Begründung darzustellen.

I.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan 1-117 soll im Wesentlichen die Nutzungsart des Plangebiet von beschränktem Arbeitsgebiet zu Urbanem Gebiet geändert werden, um unter anderem eine Bebauung des derzeit brachliegenden Grundstückes Hochstraße 4 mit Wohn- und Geschäftsgebäuden zu ermöglichen. Im Zuge dessen soll insbesondere für die straßennahen Flächen auch das Maß der Nutzung (GRZ und GFZ) in geringem Umfang erhöht werden. Zugleich sollen Flächen für technische und soziale Infrastruktur (Umspannwerk und Kita), sowie einige der in den vergangenen Jahrzehnten entstandenen Vegetationsflächen gesichert werden.

I.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

I.2.1 Fachgesetzliche Ziele

Baugesetzbuch (BauGB)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist..

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Weiterhin sind der Erhalt und die Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Entsprechend des Absatzes soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, wie den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Weiterhin sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu vermeiden bzw. auszugleichen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) und den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung zu tragen. Die Maßgaben sind in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a Satz 2 BauGB ist die Umweltprüfung in einem gesonderten Teil der Begründung als Umweltbericht entsprechend Anlage 1 BauGB darzulegen.

Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Aktivitäten benannt, wie die den Gemeinden obliegende Überwachung der erheblichen Umwelt-

auswirkungen, insbesondere der frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Es gilt das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Die in § 1 BNatSchG formulierten übergeordneten Ziele des Naturschutzes sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und – soweit erforderlich – wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL)) gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Zudem können per Rechtsverordnung weitere Arten unter besonderen Schutz gestellt werden (§ 54 Abs. 1). Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen

vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

Die Belange der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei national geschützten Arten, bei denen es sich nicht um im Anhang IV der FFH-Richtlinie benannte Arten oder europäische Vogelarten handelt, gilt die abgeschwächte Regelung des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG. Demnach liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, wenn auf der Ebene des Bebauungsplans über Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung entschieden wurde.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind Gegenstand der Umweltprüfung. Zur Erfassung und Bewertung einer möglichen Beeinträchtigung der Belange des Artenschutzes wurde zunächst eine Baum- und Biotopflächenkartierung mit faunistischer Potentialabschätzung durchgeführt. Abhängig von den Stellungnahmen des Fachamtes können im Laufe des Verfahrens weitere Untersuchungen durchgeführt werden.

Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

Gemäß § 2 BaumSchVO in der Fassung vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 619), sind alle Laubbäume, die Waldkiefer als einzige Nadelbaumart sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Weiterhin geschützt sind auch Einzelbäume, die das oben genannte Maß noch nicht erreicht haben, wenn es sich um Ersatzpflanzungen im Sinne des § 6 BaumSchVO handelt oder diese auf Grund eines Bebauungsplanes oder der Darstellungen eines Landschaftsplanes zu erhalten sind.

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bestimmt die BaumSchVO, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen.

§ 3 Abs. 3 BaumSchVO regelt, dass vom Vorhabenträger sicherzustellen ist, dass vermeidbare Beeinträchtigungen geschützter Bäume unterbleiben. Nach § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume ohne die erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen. Als Beschädigungen oder Beeinträchtigungen gelten auch Störungen des Wurzelbereichs.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Es gilt das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Zweck des Gesetzes ist, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Hinsichtlich der Verwertung des Bodens sind zudem die technischen Regeln für die Verwertung (TR Boden) mit Stand vom 5. November 2004 zu berücksichtigen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz (BWG)

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist und das Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), das zuletzt durch Artikel 7 Nr. 7 des Gesetzes vom 11. Dezember 2025 (GVBl. S. 590, 626) geändert worden ist, regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. Nach § 5 Abs. 1 WHG ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Entsprechend § 6 Abs. 1 WHG sind Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften, unter anderem mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

In den §§ 54 - 61 WHG werden Regelungen zu Abwasserbeseitigung getroffen, unter anderem definiert § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser) als Abwasser. Dieses ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (vgl. § 55 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser im Land Berlin treffen die §§ 36a und 36b BWB. Gemäß § 36a BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Soweit die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, können

Nutzungsberechtigte von Grundstücken zu Maßnahmen der Versickerung, Reinigung, Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser durch Rechtsverordnung der für die Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung verpflichtet werden. Regelungen zur Versickerung, Reinigung, Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser können auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden, soweit das Versickerungsgebiet in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes fällt und eine Rechtsverordnung nicht erlassen worden ist. Auf diese Festsetzungen sind die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung der Bauleitpläne anzuwenden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes und es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen

Es gilt das Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, mit seinen Verordnungen (BImSchV).

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für Bebauungsplanverfahren ist der Planungsgrundsatz des § 50 des BImSchG zu beachten, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen. Durch das Nebeneinander (z. B. Gewerbe und Wohnen) und die Überlagerung verschiedener Nutzungen (z. B. Verkehr und Schulen) kann diesem Trennungsgrundsatz in der Bauleitplanung nur bedingt gefolgt werden, sodass das BImSchG durch weitere Verordnungen, technische Anweisungen und Normen konkretisiert wird.

Lärm:

Das BImSchG behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert werden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Demgegenüber gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmwerte vorgeschrieben wird.

Im Zusammenhang mit Schallimmissionen sind zudem die in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die in der DIN 18 005-1 enthaltenen schalltechnischen Immissionsricht- und Orientierungswerte zu berücksichtigen. Die schalltechnischen Orientierungswerte

gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wird vermutlich eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden müssen, in der die Auswirkungen von Geräuschemissionen auf die geplanten und die bestehenden Nutzungen untersucht und bewertet sowie Empfehlungen für Lärmschutzmaßnahmen aufgezeigt werden.

Luftschadstoffe:

Die Europäischen Richtlinien zur Luftqualität treffen Aussagen zu einer Vielzahl von Stoffen, die die Luft besonders belasten. Das BImSchG und die darauf basierenden Verordnungen setzen die Luftqualitätsrichtlinie in nationales Recht um. Danach ist Berlin gemäß der §§ 44 bis 46a des BImSchG verpflichtet, Luftparameter, die für Mensch und Natur eine Gefahr darstellen, zu erheben und die ermittelten Messwerte der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Für die maßgeblichen Luftparameter gibt es Grenzwerte, die bei einer Überschreitung Maßnahmen zur Reduktion der Immissionskonzentration erzwingen.

Licht:

Licht gehört zu den Immissionen bzw. Emissionen im Sinne des BImSchG. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht nicht hervorgerufen werden können und dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung getroffen wird. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)

Das Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 616) geändert worden ist, regelt den Umgang mit Baudenkmalen, Denkmalbereichen, Gartendenkmalen und Bodendenkmalen. Für die Denkmale wird eine Liste bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geführt.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen, Denkmale sind nach Maßgabe des Gesetzes zu schützen (§ 1 DSchG Bln). Das DSchG Bln bestimmt auch den Schutz der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals (§ 10 DSchG Bln).

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Der Umgang mit Abfall ist im Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWG) geregelt. Zweck des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist, ist es, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen.

Nach Maßgabe des KrWG ist bei der Entwicklung eines Gebiets darauf zu achten, dass der Umgang mit Abfällen den Grundsätzen der Nachhaltigkeit folgt. Dazu sind die Prinzipien der Vermeidung und stofflichen Wiederverwertung zu beachten. Dabei gilt grundsätzlich folgende Rangfolge:

1. Vermeidung des Entstehens von Abfällen,
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung von Abfällen,
3. Recycling von Abfällen,
4. sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung sowie
5. Beseitigung von nicht wiederverwendbaren oder verwertbaren Abfällen.

Sowohl während der Bauphase als auch während des Betriebs fallen Abfälle an, deren Art und Menge im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt und beziffert werden können. Durch die Einhaltung des KrWG und ergänzender Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB grundsätzlich vermieden werden.

Klimaschutzgesetz (KSG)

Das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist, hat den Zweck, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten (§ 1 KSG). Demnach soll Deutschland bis zum Ende des Jahres 2030 seinen Treibhausgas-Ausstoß um 65 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 mindern und bis zum Jahr 2045 Treibhausgasneutralität erreichen.

Das KSG verfolgt einen quellenbasierten Ansatz, indem die Sektoren Energiewirtschaft, Industrie, Gebäude, Verkehr, Landwirtschaft sowie Abfallwirtschaft und Sonstiges unterschieden werden, für die in Anlage 2a des Gesetzes jeweils Minderungsziele hinterlegt sind. Außerdem implementiert

es nach § 8 Abs. 1 KSG einen legislativen Mechanismus, der bei der Überschreitung der Projektionsdaten für die Jahresemissionsgesamtmengen nach Anlage 2 bei aggregierter Betrachtung aller Sektoren in zwei aufeinanderfolgenden Jahren greift und Maßnahmen zur Einhaltung der Jahresemissionsgesamtmengen für diese Jahre sicherstellen soll.

Weiterhin setzt das KSG Minderungsziele für Bereiche, die auch für die Stadtentwicklung von Belang sind. Dies betrifft insbesondere die Sektoren Gebäude (Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgas durch Verbrennungsanlagen im Gebäude), Energiewirtschaft (Verringerung des Bedarfs an Endenergie aus Kraftwerken), Industrie (Verringerung des Bedarfs an Baustoffen) und Verkehr (Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgas durch Fahrzeuge).

Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Berlin)

Das Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) vom 22. März 2016, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. August 2021 (GVBl. S. 989), legt konkrete Klimaschutzziele für das Land Berlin fest und schafft ein Instrumentarium zu deren Erreichung. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 EWG Bln sind die Vorschriften des EWG Bln (unter Berücksichtigung der fachgesetzlichen Abwägungssystematik) in der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Das EWG Bln enthält CO₂-Reduktionsziele für das Land Berlin bis zum Jahr 2045. Diese haben, abweichend von den nationalen und europäischen Vorgaben, eine Reduktion der Gesamtsumme der Kohlendioxidemissionen bis zum Jahr 2020 um mindestens 40 Prozent, bis zum Jahr 2030 um mindestens 70 Prozent, bis zum Jahr 2040 um mindestens 90 Prozent und spätestens bis zum Jahr 2045 um mindestens 95 Prozent im Vergleich zu der Gesamtsumme der Kohlendioxidemissionen des Jahres 1990 zum Ziel. Alle sonstigen Treibhausgasemissionen sollen vergleichbar reduziert werden (§ 3 Abs. 1 EWG Bln). Weiterhin ist das EWG Bln die Grundlage für das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK) 2030. Im Abschnitt 3 des EWG Bln ist die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand verankert.

Eine weitere auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB für die Bauleitplanung relevante Regelung im EWG Bln sind die Regelungen des § 26 EWG Bln, die den Senat ermächtigen, durch Rechtsverordnung für bestimmte Gebiete zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes den Anschluss von Neubebauung an eine Einrichtung zur Versorgung mit Nah- und Fernwärme oder Nah- und Fernkälte (Anschlusszwang) und deren Benutzung (Benutzungszwang) vorzuschreiben.

Berliner Mobilitätsgesetz (MobG)

Auch das Berliner Mobilitätsgesetz (MobG) vom 5. Juli 2018, zuletzt geändert durch Artikel 7 Nr. 8 des Gesetzes vom 11.12.2025 (GVBl. S. 590, 626), soll gemäß § 8 MobG einen Beitrag dazu leisten, den globalen Temperaturanstieg gemäß dem Pariser Klimaabkommen zu begrenzen. Dazu sind Vorschriften zur Entwicklung des öffentlichen Personennah-, Rad- und Fußverkehrs formuliert. In der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind unter anderem die in § 7 MobG aufgeführten Soll-

Vorschriften zur Förderung der Stadtentwicklung. Beispielsweise soll bei Erweiterung und Neubau von Quartieren die vorrangige Erschließung mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes gesichert werden.

Das Gesetz verpflichtet, auf Grundlage des Stadtentwicklungsplans (StEP) Mobilität und Verkehr, zur Aufstellung eines Nahverkehrsplans (§ 29 MobG), eines Radverkehrsplans (§ 40 MobG) und Fußverkehrsplans (§ 52 MobG), die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. Der Senat kann in diesen Plänen Maßnahmen, Anforderungen, Standards und Vorgaben ausweisen, deren Umsetzung im dringenden Gesamtinteresse Berlins liegt. Werden bei Umsetzung der Pläne durch die Bezirke, zum Beispiel im Rahmen eines Bebauungsplans, dringende Gesamtinteressen Berlins beeinträchtigt, kann die für Verkehr zuständige Senatsverwaltung diese Gesamtinteressen rechtsverbindlich durchsetzen.

Die Ziele und Belange der Gesetzgebung zum Klimaschutz werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt und finden Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes soweit sie Regelungsinhalte der Bauleitplanung betreffen.

I.2.2 Fachplanerische Ziele

Flächennutzungsplan Berlin (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) stellt im Bereich des Blochplatzes eine gemischte Baufläche M1 dar, an die in Blockinnenbereich eine gemischte Baufläche M2 anschließt. Der südwestliche Teil des Blocks wird als Wohnbaufläche W1 dargestellt. Angrenzend werden Grünverbindungen in symbolischer Breite im Verlauf der Böttgerstraße und im ehemaligen Trassenverlauf der Stettiner Eisenbahn dargestellt. Zudem ist entlang der Badstraße eine Einzelhandelskonzentration ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Flächennutzungsplan-Darstellung „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“, so dass laut Erläuterungsbericht Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen sind.

Die Berücksichtigung der Ziele des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung.

Berliner Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung für Berlin dar. Es enthält in Bezug auf das Plangebiet folgende Anforderungen:

Im Landschaftsprogramm (Erholung und Freiraumnutzung) ist der benachbart geplante Grünzug als Verbesserungsmaßnahme zur Freiraumversorgung eingetragen. Dem umliegenden Böttgerblock wird die Dringlichkeitsstufe III zur Verbesserung der Freiraumversorgung zugeordnet. Bezogen auf den Naturhaushalt und den Umweltschutz wird der Geltungsbereich in einem Siedlungsgebiet mit der Notwendigkeit zur Anpassung an den Klimawandel sowie in den Vorsorgegebieten für Luftreinhaltung und Klima verortet. Das Planungsgebiet wird dem Biotopentwicklungsraum Innenstadt zugeordnet. In der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption wird das Plangebiet in einer Freiraumachse (Ausgleichsraum) verortet und gleichzeitig als prioritäre Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen.

Die Berücksichtigung der Ziele des LaPro erfolgt im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung.

Landschaftsplan

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Landschaftsplans 1-L-1. Dieser soll einen Mindestanteil naturwirksamer Maßnahmen in einem Biotopflächenfaktor festsetzen, um den stetig zunehmenden Umweltbelastungen, Biotopschwund und Extremwetterlagen (Starkregen mit hohen Abflussraten/Hochwassergefährdung, Hitzetage u. Tropennächte/ Hitzebelastung) in den stark bebauten Innenstadtbereichen entgegenzuwirken. So soll die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen dauerhaft gesichert werden.

Lärminderungsplanung Berlin (Lärmaktionsplan für Berlin 2024-2029)

Mit dem Senatsbeschluss vom 02.09.2025 ist der [Lärmaktionsplan Berlin 2024-2029](#) in Kraft getreten. Der Lärmaktionsplan hat das Ziel, die Lärmbelastung in Berlin zu reduzieren und strukturelle Maßnahmen in die Wege zu leiten, um unsere Stadt für alle lebenswerter zu gestalten.

Bisherige Strategien wie beispielsweise Fahrbahnerneuerungen, stadtverträgliche Geschwindigkeitsniveaus und Maßnahmen zum passiven Schallschutz haben sich bewährt und sollen fortgeführt werden. Insbesondere mit der Umsetzung des „Tempo-30-Konzept nachts“ sollen Lärmentlastungen für die Anwohnenden erreicht werden. Dies betrifft unter anderem die Hochstraße südlich des S-Bahnringes, die an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angrenzt.

Die dazugehörigen strategischen Lärmkarten zeigen tagsüber einen sehr hohen Lärmpegel entlang der Badstraße und der Hochstraße (beide 69-74dB(A)) durch den Straßen- und Schienenverkehr. In der Nacht liegen die Werte an den Fassaden der Badstraße bei 60-64 dB(A), entlang der Hochstraße zwischen 50-54 dB(A) und somit oberhalb der Grenzwerte der TA Lärm. In den Karten ist auch zu erkennen, dass der Lärm entlang von unbebauten Grundstücken, wie z.B. der Hochstraße 4, weit in den Blockinnenbereich hineinwirken kann. Die Lärmemissionen der Böttgerstraße und der Bastianstraße wurden (im Bereich des Böttgerblocks) bislang nicht untersucht.

Die Ziele und Maßnahmen der Lärminderungsplanung Berlin werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.

Luftreinhalteplan

Im September 2025 wurde die 3. Fortschreibung des [Luftreinhalteplans](#) für Berlin verabschiedet. Der Plan zielt darauf ab, die gesetzlichen Grenzwerte zu Stickoxiden (NO_x) und Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2.5}) einzuhalten und die Gesundheit der Bevölkerung zu schützen. Dazu werden verschiedene verkehrsbeschränkende Maßnahmen getroffen. Unter anderem die Aufrechterhaltung der Umweltzone, sowie die Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit auf der Badstraße. Auf stadtplanerischer Ebene sollen die derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch erhalten oder verbessert werden. Außerdem soll das Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ umgesetzt werden um motorisierten Verkehr zu vermeiden.

Die Berücksichtigung der Ziele und Maßnahmen des Berliner Luftreinhalteplans sind Teil der Umweltprüfung und werden bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit mitberücksichtigt.

Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Senat von Berlin hat am 20. Dezember 2022 den [Stadtentwicklungsplan Klima 2.0](#) (StEP Klima 2.0) beschlossen, der als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fortschreibt und ersetzt.

Der StEP Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über fünf Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Das räumliche Leitbild Klima 2.0 des Stadtentwicklungsplans trifft im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-117 für Bestand und Neubau die programmatische Aussage, diesen „blau-grün anzupassen“, die Stadt in hitzevulnerablen Stadtbereichen zu kühlen sowie vorhandene Grün- und Freiräume klimaoptimiert zu qualifizieren.

Gemäß Handlungsansatz 1 „Mit kurzen Wegen das Klima zu schützen“ wird der Geltungsbereich der kompakten Stadt der kurzen Wege zugeordnet. Hier werden die Haltestellen und Knotenpunkte des schienengebundenen Nahverkehrs im Umfeld des Geltungsbereichs als gut erreichbar und als klimaschutzrelevante Infrastrukturen eingestuft. Die nahe gelegene Pankstraße wird als Stadtachse bezeichnet, die zu einem klimafreundlichen Mobilitäts- und Lebensraum transformiert werden soll.

Gemäß Handlungsansatz 2 „Bestand und den Neubau blau-grün anpassen“ wird die Anpassung des Bestandes in Stadträumen mit hoher und höchster Hitzebelastung durch sogenannte „blau-grüne Maßnahmen“ zur Kühlung an Tag und Nacht gefordert. Das Plangebiet wird hier als Stadtraum mit hoher bis höchster Hitzebelastung ausgewiesen und dem Schwerpunktraum für blau-grüne Anpassungsmaßnahmen zur Kühlung am Tag und in der Nacht zugeordnet.

Handlungsansatz 3 trägt den Titel „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“. Hier wird der Böttgerblock als Siedlungsfläche mit bioklimatischen Entlastungsflächen im Wohnumfeld klassifiziert. Den in räumlicher Nähe befindlichen Grünflächen am Brunnen- und Blochplatz, sowie dem Volkspark Humboldthain wird tagsüber eine zu beachtende bioklimatische Entlastungsfunktion attestiert.

Gemäß Handlungsansatz 4 sollen Synergien zwischen Stadt und Wasser erschlossen werden. Der Geltungsbereich wird als Raum zur Entlastung der Wassersysteme und der Steigerung der Gewässergüte dargestellt (Mischwasserkanalisation).

Gemäß Handlungsansatz 5 soll gegen Starkregen und Hochwasser vorgesorgt werden. Der Geltungsbereich wird als Bereich mit besonderen Anforderungen an die Entwicklung weitgehend abflussloser Siedlungsgebiete dargestellt, da er dort zum Schwerpunktraum für das Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation zählt. Für den Geltungsbereich wird in Bezug auf Vorsorgeräume die lokale Gefährdung für Überflutungen als hoch eingeschätzt. Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich der tiefergelegene Schwerpunktraum Einzugsgebiet der Panke.

Des Weiteren beschreibt der StEP Klima 2.0 Maßnahmen durch 24 Handlungsbausteine, darunter 10 Maßnahmenprofile für unterschiedliche Stadtstruktur- und Flächentypen¹⁵, wobei der Stadtstrukturtyp für den Geltungsbereich aus der Karte nicht ablesbar ist. Zumindest für die Blockkanten in der Bad- und der Bastianstraße kann der Stadtstrukturtyp 2 Blockrandbebauung angenommen werden, während sich die Strukturen im Blockinnenbereich nur schwer einem der Stadtstrukturtypen zuordnen lassen, am ehesten trifft wohl Typ 7 „Gewerbe und Industrie / Mischnutzung“ zu. Während der durch diesen und angrenzende Bebauungspläne angestrebte Zustand im Blockinnenbereich und entlang der Böttger- und Hochstraße voraussichtlich dem Typ 4 Geschosswohnungsbau entsprechen wird. Für die Stadtstrukturtypen 2 und 7 werden insbesondere blau-grüne Stadtentwicklungsmaßnahmen (Durchlüftung, Verschattung, Begrünung, Verdunstung, Anlegen von Klimakomfortplätzen, Rückstrahlung; Nummern 8-13), Maßnahmen zur Klimaoptimierung, Kühlung durch Grün- und Freiräume (Klimaoptimierung der Ausstattung, Bewässerung und Mehrfachnutzung; Nummern 14-16), Maßnahmen zur Speicherung von Regenwasser (Nr.18), die Schaffung von Retentionsräumen (Nr.21) und der Schutz vor Starkregen (Nr.23) als relevant angesehen.

¹⁵ Siehe Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 - Broschüre, S. 53

Darüber hinaus sollen Maßnahmen umgesetzt werden die den Umstieg auf den Mobilitätsverbund fördern (Nr. 5) und Energie effizient nutzen (Nr. 6).

Welche dieser Maßnahmen im Plangebiet umgesetzt werden ist im Laufe des Verfahrens zu konkretisieren.

Die aufgeführten Ziele und Maßnahmen des StEP Klima 2.0 werden in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Bereichsentwicklungsplanung (§ 4 Abs. 2 AGBauGB) ist eine teilräumliche (bereichsbezogene) Planungsebene zwischen der übergeordneten (gesamtstädtischen) Planung (FNP, StEP, La-Pro) und der kleinräumigen Planung (Bebauungs- und Landschaftspläne). Die Bereichsentwicklungsplanung konkretisiert und vertieft die gesamtstädtischen Planungsziele und erstellt bereichsbezogene Konzepte, die wiederum die gesamtstädtische Planung beeinflussen.

Im Bereichsentwicklungsplan (Beschluss des Bezirksamts Mitte von Berlin: 18. November 2004) wird das Grundstück Hochstraße 2 als Kerngebiet ausgewiesen. Alle anderen Grundstücke des Geltungsbereiches werden als Mischgebiet dargestellt. An der südlichen Blockecke ist eine technische Anlage des Elektrizitätsnetzes als Symbol dargestellt.

Schutzgebiete, Schutzobjekte (nach Naturschutzrecht)

Innerhalb des Bebauungsplangebietes 1-117 befinden sich keine Natura-2000-Gebiete oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das ca. 1 km östlich des Plangebietes und unmittelbar nördlich des Mauerparks beginnende Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Ehemaliger Mauerstreifen, Schönholzer Heide und Bürgerpark“. Das nächstgelegenen Schutzobjekte ist ein im Volkspark Humboldthain befindlicher Findling in etwa 300m Entfernung.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird untersucht, inwiefern und in welchem Maße der Bebauungsplan auf Ziele und Belange von Schutzgebieten und -objekten hat. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

II Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

II.1 Bestandsaufnahme/Prognose bei Nichtdurchführung/Prognose bei Durchführung

II.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

II.1.1.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

In der Baum- und Biotopflächenkartierung mit faunistischer Potentialabschätzung¹⁶ wurden grundlegende Informationen zum ökologischen Ist-Zustand des Plangebietes erhoben. Demnach sind die erfassten Biotope zwar nicht durch § 30 BNatSchG geschützt, dennoch weisen die vorhandenen Pionierwälder auf dem Grundstück Hochstraße 4 eine hohe ökologische Relevanz auf. Die übrigen im Plangebiet vorzufindenden Biotope haben einen geringen Biotopwert. Im Plangebiet stehen insgesamt 90 Bäume von denen der Großteil nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützt ist. Etwa der Hälfte von ihnen wird eine gute Vitalität (Stufe 0 oder 1) bescheinigt. 7 Bäume werden als erhaltenswert eingestuft.

In der faunistischen Untersuchung konnte das Vorhandensein von Fledermausarten nachgewiesen werden. Des Weiteren befinden sich geeignete Quartiersstrukturen für Sommer- und Winterquartiere im Plangebiet.

Das Plangebiet bietet Quartiersstrukturen für Brutvögel der Gilden Baumbrüter, Höhlen- oder Spaltenbrüter, Gebüsch- oder Staudenbrüter, Halbhöhlen- und Nischenbrüter, Brutvögel der Sonderstandorte sowie Bodenbrüter. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes konnte ein im Jahr 2024 genutzter Sperberhorst festgestellt werden. Neben dem Sperber gibt es keine weiteren planungsrelevanten Arten. Darüber hinaus wurden Brutnachweise oder Brutverdacht für die folgenden Arten dokumentiert: Amsel, Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Stieglitz.

Es ist darauf hinzuweisen, dass schon das aktuell gültige Planungsrecht bauliche Eingriffe auf der Fläche zulässt die potentiell geeignet wären die genannten Schutzgüter zu beeinträchtigen.

¹⁶ Bericht zur Baum- und Biotopflächenkartierung mit Faunistischer Potentialabschätzung im Block 008130, Ökologische Dienste Ortlieb GmbH, Oktober 2024

II.1.1.2 Schutzgüter Fläche, Boden/Altlasten

Das Grundstück Hochstraße 4, welches historisch bebaut war und derzeit als Campingplatz genutzt wird, ist laut Umweltatlas¹⁷ zu 47,6% versiegelt. Für den übrigen Böttgerblock wird ebenda ein Versiegelungsgrad von 79,7 % angegeben.

Das Grundstück Hochstraße 4 gilt als Altlastenverdachtsfläche. Untersuchungen aus den Jahren 2020 und 2024 zeigen eine stadttypische Belastung des Bodens und keine Auffälligkeiten bezüglich des Grundwassers oder der Bodenluft.

Informationen zu den übrigen Grundstücken werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Nach dem derzeit geltenden Planungsrecht dürften die Flächen bis zu einer GRZ von 0,3 bebaut werden.

II.1.1.3 Schutzgut Wasser

II.1.1.3.1 Wasserhaushalt

Entsprechend der langjährigen Niederschlagsverteilung 1991-2020 (Umweltatlas Berlin, Karte 04.08) fallen im Plangebiet zwischen 565 und 570 mm Niederschlag pro Jahr. Damit liegt das Plangebiet ungefähr im berlinweiten Durchschnitt.

II.1.1.3.2 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Barnim-Hochfläche und des Panketals. Grundsätzlich sind die geologischen und pedologischen Bedingungen zur Regenwasserversickerung im Panketal geeignet, wohingegen auf der Hochfläche mit einer verminderten Versickerungsfähigkeit zu rechnen ist.

Aufgrund der hohen Versiegelung (Vergleiche II.1.1.2) ist der natürliche Wasserhaushalt gestört.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Tegel (Zone IIIB) befindet sich etwa 7 km in nordwestlicher Richtung.

II.1.1.3.3 Oberflächengewässer

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die ca. 500m nordwestlich fließende Panke (Fließgewässer 2. Ordnung, Gewässernummer 58294).

¹⁷ Versiegelung 2021, Umweltatlas

II.1.1.3.4 Regenentwässerung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades kann das Regenwasser nicht natürlich versickern bzw. verdunsten, sondern muss in die Kanalisation geleitet werden. Dementsprechend wird im Block nur wenig Kühlung durch die Verdunstung von Regenwasser generiert und bei Starkregenereignissen die Kanalisation strapaziert. Darüber hinaus war der Block aufgrund seiner topografischen Senken in den Jahren 2005 bis 2021 mehrfach von starkregenbedingten Feuerwehreinsätzen betroffen. In der Starkregengefahrenkarte werden auf allen Grundstücken des Geltungsbereiches überflutungsgefährdete Senken dargestellt.¹⁸

II.1.1.4 Schutzgut Luft

Nach der [digitalen Berliner Luftkarte](#) (Stand: 2024) lag der berechnete Jahresdurchschnitt für Luftschadstoffe im Plangebiet für Feinstaub (PM10) zwischen 17 und 19 µg/m³, Feinstaub (PM2.5) bei 11 µg/m³ sowie für Stickstoffdioxid (NO₂) im Plangebiet zwischen 16 und 23 µg/m³. Die höchsten Schadstoffkonzentrationen fanden sich dabei im Kreuzungsbereich der Hoch- und Böttgerstraße.

II.1.1.5 Schutzgut Klima

Das langjährige Mittel der Lufttemperatur¹⁹ im Böttgerblock beträgt 9,98°C. Für den Böttgerblock wurde in der gesamtstädtischen Klimamodellierung²⁰ ein mäßiger Wärmeinseleffekt (1,32°K) festgestellt. Durch die Einwirkung eines überdurchschnittlich hohen Kaltluftvolumenstroms, dessen Ursprung im Volkspark Humboldthain liegt, ist der Wärmeinseleffekt auf dem unbebauten Grundstück Hochstraße 4 deutlich niedriger (0,08°K).

In der bioklimatischen Gesamtbewertung²¹ werden die Siedlungsflächen daher als weniger günstig (Hochstraße 4) bzw. ungünstig (übriger Böttgerblock) bewertet.

II.1.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Flächen des Geltungsbereichs liegen im Innenstadtbereich (LaPro Landschaftsbild 2016). Während die Blockränder, insbesondere entlang der Bastianstraße und der Badstraße, deutlich als solche ausgeprägt sind, fällt das städtische Gefüge entlang der Böttger- und der Hochstraße

¹⁸ Starkregenhinweiskarte, letzte Änderung 19.02.2025

¹⁹ Langjähriges Mittel der Lufttemperatur 1981-2010, Umweltatlas, letzte Änderung 09.04.2021

²⁰ Klimaanalysekarten 2022, Umweltatlas, Erstellung 01.06.2024

²¹ Klimabewertungskarten 2022, Umweltatlas, Erstellung 01.06.2024

deutlich auseinander. Die große Brachfläche (Hochstraße 4) sowie die in schlechtem baulichem Zustand befindlichen Gebäudestrukturen (Bastianstraße 17/Badstraße 59, Böttgerstraße 15) tragen zu einem fragmentierten Stadtbild bei.

II.1.1.7 Schutzgut Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“

Innerhalb des Bebauungsplangebietes 1-117 befinden sich keine Natura-2000-Gebiete oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das ca. 1 km östlich des Plangebietes und unmittelbar nördlich des Mauerparks beginnende Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Ehemaliger Mauerstreifen, Schönholzer Heide und Bürgerpark“. Das nächstgelegene Schutzobjekt ist ein im Volkspark Humboldthain befindlicher Findling in etwa 300m Entfernung.

II.1.1.8 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung

Die menschliche Gesundheit wird im Plangebiet durch Luftschadstoffe (siehe Kapitel II.1.1.4) bioklimatische Effekte (siehe Kapitel II.1.1.5) sowie Lärmemissionen belastet. Wesentliche Emissionsquellen sind der Straßen- sowie der Schienenverkehr.

II.1.1.9 Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

Derzeit liegen keine Informationen zu schützenswerten Sach- und Kulturgütern innerhalb des Plangebietes vor.

II.1.1.10 Nutzung erneuerbarer Energien

Innerhalb des Plangebietes gibt es Potentiale für Photovoltaik- und Geothermieranlagen, diese werden bislang jedoch kaum genutzt.

II.1.1.11 Abfälle

Derzeit liegen keine Informationen zur Abfallaufkommen und dessen Entsorgung vor.

II.1.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist aufgrund der derzeit noch unvollständigen Datengrundlage zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht prognostiziert worden.

II.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ist aufgrund der derzeit noch unvollständigen Datengrundlage sowie des frühen Planungsstandes zum jetzigen Zeitpunkt nicht prognostiziert worden.

III Zusätzliche Angaben

III.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bislang wurden fast ausschließlich Informationen aus offenen Quellen zusammengetragen. Der vorliegende Umweltbericht kann daher noch nicht vollständig sein. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit dient neben der Erhebung relevanter Umweltdaten auch der Identifikation von notwendigen Untersuchungsgegenständen und ihrer notwendigen Untersuchungstiefe, sowie zur Beurteilung der Relevanz geplanter Eingriffe.

Der Umweltbericht wird während des Verfahrens fortgeschrieben und im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 3 Abs. 2 BauGB erneut ausgelegt.

Von der Fortschreibung des Umweltberichtes könnte abgesehen werden, falls in Folge dieses Verfahrensschrittes festgestellt würde, dass von der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. In diesem Fall könnte der Plan auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB umgestellt werden.

III.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen ist derzeit noch nicht zu beurteilen.

III.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Allgemeinverständliche Zusammenfassung wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

III.4 Referenzliste der Quellen

Bericht zur Baum- und Biotopflächenkartierung mit Faunistischer Potentialabschätzung, Okt. 2024

C RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

AGBauGB (Gesetz über die Ausführung des Baugesetzbuches) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S.578), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285)

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Berlin, den 02.04.2026

gez. Giebel

Giebel

Fachbereichsleitung

D ANHANG

Planzeichnung Vorentwurf (Stand: 31.03.2026)

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1. Im Urbanen Gebiet sind Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Einrichtungen, die der Schaustellung von Personen (z.B: Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) dienen, nicht zulässig
 - 1.2. Im Urbanen Gebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nicht zulässig.
 - 1.3. Im Urbanen Gebiet sind Tankstellen nicht zulässig
2. Die mit „a“ bezeichneten Flächen sind auf einer mindestens X,xx m breiten, durchgehenden Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
3. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.